

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 24 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0084
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0519-A

Verzoekende partij	de heer Pierre VAN DE CATSYNE vertegenwoordigd door advocaat Sandro DI NUNZIO met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5.
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	mevrouw Jacqueline RENARD vertegenwoordigd door advocaat Benoit DECLERCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 25 september 2017 ontvankelijk, doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een woning en rooien van bomen op het perceel gelegen te 8670 Oostduinkerke, Gauphinlaan 27, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie F, nummer 0554.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 juli 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 4 september 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 mei 2019.

De verzoekende en tussenkomenende partij verschijnen op de zitting.

Advocaat Sandro DI NUNZIO voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Tim DIERYNCK voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 5 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een woning en rooien van bomen” op het perceel gelegen te 8670 Oostduinkerke, Gauphinlaan 27.

De verbouwingswerken betreffen het aanbrengen van dakisolatie. Deze zou een verhoging van de nok met 14 cm en een volumetoename van 14 m³ tot gevolg hebben. Daarnaast impliceren de verbouwingswerken een ophoging van de schouw met 19 cm en het vergroten van de raamopeningen aan de zijgevel en achtergevel. De aanvraag voorziet ook in het vergroten van raamopeningen in de achtergevel en zijgevel. De aanvraag betreft tevens het rooien van 4 bomen. Het gaat om een regularisatie.

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

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘VO65-91/1 - Vanexem’ van 7 juni 1966.

Het perceel ligt ook gedeeltelijk binnen het deelgebied van de speciale beschermingszone (Habitatrichtlijn) ‘Duingebieden inclusief Ijzermonding en Zwin’.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 11 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Onderwerp

Verbouwen woning en rooien van bomen

(...)

Ruimtelijke bestemming

Gewestplanbestemming: woongebied

Beschermingsstatus

Het perceel ligt gedeeltelijk in een speciale beschermingszone zoals aangewezen door de Vlaamse Regering door middel van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 april 2014.

Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone (Habitatrichtlijn) 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.

Biologische waarderingskaart

Het perceel is gekarteerd als biologisch minder waardevol.

Rechtsgrond

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

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

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

Bespreking passende beoordeling

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een woning en de regularisering voor het vellen van 4 bomen. Het perceel ligt deels in speciale beschermingszone.

Het dossier bevat geen passende beoordeling (of voortoets tot passende beoordeling)

Het dossier vermeldt geen expliciet onderzoek naar de mogelijke aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van speciale beschermingszones. Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone, op voorwaarde dat er geen bemaling wordt toegepast en er geen invasieve exoten worden aangeplant op het perceel. Er dient geen passende beoordeling te worden opgemaakt op voorwaarde dat deze maatregelen worden toegepast.

Bespreking stedenbouwkundige vergunning.

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een woning en het regulariseren van 4 gevelde bomen. De werken aan de woning beperken zich tot het isoleren van het dak en het vergroten van 3 bestaande raamopeningen. Het groenscherm links langs de woning wordt behouden en aangevuld met streekeigen beplanting.

Conclusie

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

- Er dient heraangeplant te worden met streekeigen en inheems plantmateriaal om het groenscherm links naast de woning te behouden. Invasieve exoten dienen absoluut vermeden te worden.*

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

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

Artikel 36ter §4 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

Artikel 6 Besluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht natuurbeleid 21.11.2003.”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 september 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Gewestplan Veurne-Westkust K.B. 6.12.1976 :

woongebied

BPA of RUP:

geen

Verkaveling:

VO65-91/1 – Vanexem goedgekeurd CBS dd. 07.06.1966

Andere zoneringsgegevens :

- Vogelrichtlijng gebied: nee
- Habitatgebied: nee
- Duinendecreet: nee

(...)

Historiek

68/57 – bouwen villa – CBS dd. 18.06.1968

16/17030 – melding: vergroten 3 raamopeningen en herinrichten interieur aktename
18.04.2016

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De aanvraag is conform met de voorschriften van de verkaveling

Beoordeling van de afwijkingen

Niet van toepassing

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet op artikel 57 van het gemeentedecreet;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;

Gelet dat Koksijde ontvoogd is sedert 01/03/2012;

Gelet op het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976, volgens hetwelk het perceel gelegen is in woongebied;

Overwegende de aanvraag tot het verbouwen en isoleren van een vrijstaande woning en het regulariseren van het vellen van 4 bomen;

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

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

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

Overwegende dat de aanvraag louter bestaat uit het aanbrengen van dakisolatie wat gebaarde gaat met een beperkte verhoging van de nok met 14cm en een volumetoename van 14m²;

Overwegende dat de bestaande vorm en contour van de woning wordt behouden;

Overwegende de beperkte ruimtelijke impact;

Overwegende de verbetering ten aanzien van de bestaande woning, ook naar comfort;

Overwegende dat tegelijk een regularisatie voor het vellen van 4 bomen wordt opgenomen;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van ANB, dat zij als voorwaarde opleggen dat een heraanplant moet gebeuren met streekeigen materiaal om de groenzone links van de woning te behouden, dat het niet duidelijk is of dit links op de plannen (zijnde ten oosten van de woning) of links vanuit het naderen van de woning (zijnde westelijk van de woning) moet gebeuren; dat de voorwaarde zowiezo opgaat over het hele -terrein dat indien wordt heraan geplant enkel streekeigen beplanting mag worden gebruikt, dat dit zo als voorwaarde wordt opgenomen;

(...)

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.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25/09/2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan mevrouw Renard Jacqueline, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- bij heraanplant mag enkel gebruik gemaakt worden van streekeigen en inheems plantmateriaal

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 17 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 januari 2018 om het beroep ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen en onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 23 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 februari 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5. MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich 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 Gaupinlaan 27 in Oostduinkerke (Koksijde). Betreffend perceel is bebouwd met een woning. Het perceel ligt gedeeltelijk in een speciale beschermingszone zoals aangewezen door de Vlaamse Regering door middel van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 april 2014. Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone (Habitatrichtlijn) 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.*

Het beroep werd ingediend door de eigenaar en bewoner van de woning gelegen in de Gaupinlaan 23.

*Het **ontwerp** voorziet het verbouwen van de woning en het rooien van 4 bomen (regularisatie). De verbouwing heeft geen uitbreiding van de oppervlakte van de woning tot gevolg. De uitbreiding bestaat louter uit het aanbrengen van dakisolatie wat gepaard gaat met een beperkte verhoging van de nok met 14 cm en een volumetoename van 14 m³. De schouw werd met 19 cm verhoogd. De aanvraag voorziet ook het vergroten van raamopeningen in de zijgevel en de achtergevel.*

Uit de nota van de architect blijkt dat de woning in het verleden gebruikt werd als tweede verblijf en dat het nu de bedoeling is van de aanvrager dat de woning dient als hoofdverblijfplaats van de bouwheer.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

In de verweernota van de aanvrager wordt de ontvankelijkheid van het beroep in vraag gesteld. Zoals de RvVb al meermaals heeft gesteld, moet het volledige dossier bekeken worden om de mogelijke hinder en nadelen van de beroepsindiener na te gaan. In de toegevoegde stukkenbundel van de beroepsindiener wordt duidelijk verwezen naar de aantasting van zijn eigendomsrechten en de schending van de privacy. De vraag of deze vrees terecht of onterecht is, wordt beoordeeld bij de beoordeling van de grond van de zaak. Het feit dat de opgeworpen nadelen eventueel onterecht zijn, betekent niet dat de beroepsindiener geen belang zou hebben. De verwijzing naar de schending van de privacy door de inrijmogelijkheden volstaat om de beroepsindiener belang te geven bij het beroep. Op de hoorzitting stelt de aanvrager dat zij zich aansluiten bij de beoordeling van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde **verkaveling** (goedgekeurd dd. 07/06/1966). De bepalingen van de verkaveling zijn van toepassing en de aanvraag is er niet strijdig mee.*

In de verkavelingsvoorschriften wordt vermeld dat de inplanting der gebouwen zal gebeuren met een bouwvrije strook van 5 m minimum tot iedere perceelsgrens. Voorliggende aanvraag heeft geen uitbreiding van de oppervlakte van de woning tot gevolg. De uitbreiding bestaat louter uit het aanbrengen van dakisolatie wat gepaard gaat met een beperkte verhoging van de nok met 14 cm en een volumetoename van 14 m³. Met betrekking tot de nokhoogte zijn er geen voorschriften in de verkaveling.

Op de hoorzitting en in toegevoegde nota's herhaalt de beroepsindiener dat de inplanting niet conform de verkaveling is. De deputatie kan zich enkel maar aansluiten bij de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, de aanvraag heeft **geen betrekking op de inplanting van de woning**. De nok van de woning wordt verhoogd, hetgeen niets verandert aan de bestaande inplanting van de woning. De woning staat er zoals ze staat en hierover kan de deputatie geen oordeel meer vellen. De vraag of dit conform de destijds afgeleverde vergunning is, doet ook niet ter zake aangezien de deputatie niet handhavend kan en mag optreden.

Bovendien kan de deputatie volledigheidshalve nog verwijzen naar de mogelijkheden die goedgekeurd zijn in het decreet van 8 december 2017 (de codextrein). Door deze wijziging zijn de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar **geen reden meer om een vergunning te weigeren** (artikel 58). De van toepassing zijnde verkaveling dateert van 1966 en is dus zeker ouder dan 15 jaar.

De toegevoegde plannen van de landmeter en hetgeen uiteengezet is in de nota's van de beroepsindiener doen geen afbreuk aan deze beoordeling. De aanvraag heeft geen betrekking op de inplanting en bijkomend kan verwezen worden naar de codextrein. In de nota van 12 januari 2018, bezorgd door de beroepsindiener, wordt voornamelijk gehamerd op de bouwvrije zone van 5m. Zoals reeds in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar gesteld doet dit niet ter zake, dit is immers een bestaande toestand waaraan niets gewijzigd wordt. De woning staat er sinds 1968 en sindsdien is er niets gewijzigd aan de inplanting van de woning.

Het advies van het **Agentschap voor Natuur en Bos** is **voorwaardelijk gunstig**. De conclusie van dit advies luidt als volgt:

Conclusie

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

-Er dient heraangeplant te worden met streekeigen en inheems plantmateriaal om het groenscherm links naast de woning te behouden.
Invasieve exoten dienen absoluut vermeden te worden.

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

...

(...)

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het **ontwerp** voorziet het verbouwen van de woning en het rooien van 4 bomen (regularisatie). De verbouwing heeft geen uitbreiding van de oppervlakte van de woning tot gevolg. De uitbreiding bestaat louter uit het aanbrengen van dakisolatie wat gepaard gaat met een beperkte verhoging van de nok met 14 cm en een volumetoename van 14 m³. De schouw werd met 19 cm verhoogd. De aanvraag voorziet ook het vergroten van raamopeningen in de zijgevel en de achtergevel.

Uit de nota van de architect blijkt dat de woning in het verleden gebruikt werd als tweede verblijf en dat het nu de bedoeling is van de aanvrager dat de woning dient als hoofdverblijfplaats van de bouwheer.

De aanvraag heeft een **verhoging** van de **woonkwaliteit** van de woning tot gevolg. De **ruimtelijke impact** van de verbouwing op de omgeving is **uiterst beperkt**. De beperkte verhoging van de nok heeft geen impact voor de burens.

De beroepsindiener voegt verschillende foto's bij om de toestand voor en na aan te tonen. Hieruit blijkt echter dat de foto's tijdens verschillende seizoenen zijn genomen (zomer en

winter) en op verschillende plaatsen. Aan de hand van de foto's kan dan ook niet veel beoordeeld worden. Het enige dat met zekerheid kan vastgesteld worden is het feit dat het **groenscherm** verkleind is. De aanvrager stelt op de hoorzitting dat de bestaande haag behouden is en dat er vijf nieuwe bomen zijn aangeplant (steeneik, wilgen en lijsterbes). Op termijn zal dit dan ook weer voor een volwaardige en hoog groenscherm zorgen. Om dit alles te kunnen afdwingen wordt de opgelegde voorwaarde van ANB overgenomen met de uitdrukkelijke voorwaarde dat het om een hoog groenscherm moet gaan. Bovendien heeft de beroepsindiener geen rechtstreeks zicht op de plaats van de aanvraag maar gaat het om een zijdelings zicht. Het is dus niet zo dat de beroepsindiener enkel en alleen naar de woning van de aanvrager kan kijken. Bovendien wordt het nogmaals herhaald dat de aanvraag enkel betrekking heeft op bijkomende dakisolatie en het verhogen van de nok.

Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de aanvraag **in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening**.

5D CONCLUSIE

Het **ontwerp** voorziet het verbouwen van de woning en het rooien van 4 bomen (regularisatie).

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde **verkaveling** (goedgekeurd dd. 07/06/1966). De bepalingen van de verkaveling zijn van toepassing en de aanvraag is er niet strijdig mee.

In de verkavelingsvoorschriften wordt vermeld dat de inplanting der gebouwen zal gebeuren met een bouwvrije strook van 5m minimum tot iedere perceelsgrens. Voorliggende aanvraag heeft geen uitbreiding van de oppervlakte van de woning tot gevolg. De uitbreiding bestaat louter uit het aanbrengen van dakisolatie wat gepaard gaat met een beperkte verhoging van de nok met 14 cm en een volumetoename van 14 m³. Met betrekking tot de nokhoogte zijn er geen voorschriften in de verkaveling.

Het advies van het **Agentschap voor Natuur en Bos** is **voorwaardelijk gunstig**.

De verbouwing heeft geen uitbreiding van de oppervlakte van de woning tot gevolg. De uitbreiding bestaat louter uit het aanbrengen van dakisolatie wat gepaard gaat met een beperkte verhoging van de nok met 14 cm en een volumetoename van 14 m³. De schouw werd met 19 cm verhoogd. De aanvraag voorziet ook het vergroten van raamopeningen in de zijgevel en de achtergevel.

De aanvraag heeft een **verhoging** van de **woonkwaliteit** van de woning tot gevolg. De **ruimtelijke impact** van de verbouwing op de omgeving is **uiterst beperkt**. De beperkte verhoging van de nok heeft geen impact voor de burens.

Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de aanvraag **in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening**.

Het beroep wordt **ongegrond** verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt **verleend mits** het naleven van deze voorwaarden:

- Er dient heraangeplant te worden met streekeigen en inheems plantmateriaal om het groenscherm links naast de woning te behouden. Invasieve exoten dienen absoluut vermeden te worden.
- Dit groenscherm moet voldoende hoog zijn (minstens 2m50) en het bestaande groen moet behouden blijven.

...

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door VAN DE CATSYNE PIERRE Gaupinlaan 23 8670 Oostduinkerke tegen de beslissing dd. 25/09/2017 van het college van burgemeester en schepenen te KOKSIJDE houdende vergunning onder voorwaarden aan Mevrouw RENARD JACQUELINE, Luxemburgstraat 10 7700 Mouscron, tot het verbouwen van een woning en rooien van bomen, gelegen Gaupinlaan 27 8670 Oostduinkerke (Koksijde), wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De vergunning wordt verleend volgens ingediend plan en onder de volgende voorwaarden:

- **Er dient heraangeplant te worden met streekeigen en inheems plantmateriaal om het groenscherm links naast de woning te behouden. Invasieve exoten dienen absoluut vermeden te worden.**
- **Dit groenscherm moet voldoende hoog zijn (minstens 2m50) en de bestaande haag moet behouden blijven.**

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig (en regelmatig) is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet haar belang in het verzoekschrift tot vernietiging als volgt uiteen:

“verzoeker heeft het rechtens vereiste belang bij de gevraagde vernietiging omdat hij als aanpalende buur rechtstreekse en onrechtstreekse nadelen zal ondervinden door de afgeleverde vergunning (cfr. art. 4.8.11. §1, 3° VCRO)”

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het enig middel. Zij werpt op dat de verzoekende partij niet alleen belang dient te hebben bij het annulatieberoep, maar tevens bij de aangevoerde middelen. Een louter procedureel belang volstaat volgens de tussenkomende partij niet, men moet ook inhoudelijk belang hebben. Het ingeroepen middel moet, voor zover het tot vernietiging kan leiden, de verzoekende partij (persoonlijk) een voordeel verschaffen. Zo dit niet het geval is, is de vordering onontvankelijk.

De tussenkomende partij vervolgt dat het nabuurschap de verzoekende partij niet automatisch een belang verschafft overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO en dat dit nabuurschap dient te worden gerelativeerd. De verzoekende partij klaagt over privacyverlies als gevolg van het rooien van bomen, doch maakt dit volgens de tussenkomende partij niet aannemelijk.

3.1.

De tussenkomende partij verduidelijkt dat er tussen haar perceel en dat van de verzoekende partij inderdaad een groene grens was, aanvankelijk in de vorm van een ligusterhaag van 4 meter hoog, waarin een populier stond. Aan het einde van de oprit bevond zich een kerselaar die per ongeluk zou zijn omgereden tussen drie hoge populieren. De tussenkomende partij stelt dat zij niets heeft gewijzigd aan de haag en dat de verzoekende partij een drietal jaar geleden de populieren zelf heeft geknot omdat ze voor verlies aan lichtinval zorgden. Eén populier zou het niet hebben overleefd. De andere twee waren evenmin gezond.

De tussenkomende partij stelt dat er op heden een meer dan afdoende groenscherm bestaat tussen beide percelen. Aan de geknotte populier in de haag komen nieuwe takken en de tussenkomende partij voert aan dat zij vijf nieuwe bomen heeft aangeplant, waar er drie werden geroid.

3.2.

De tussenkomende partij oppert verder dat de inplanting van de woning geenszins raakt aan de belangen van de verzoekende partij. De huidige aanvraag wijzigt bovendien niets aan de bestaande inplanting van de woning. Indien er overigens problemen zouden zijn met de inplanting, treft dit volgens de tussenkomende partij niet het perceel van de verzoekende partij.

De tussenkomende partij zet uiteen dat noch de isolatie van het dak, noch het vergroten van de raamopeningen aan de rechterzijgevel en achtergevel, noch het rooien en heraanplanten van de bomen verzoekende partij enige hinder of nadelen bezorgen. De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij zich als een 'behoeder van de verkaveling' opstelt, maar in werkelijkheid een *actio popularis* instelt. De tussenkomende partij acht het beroep manifest onontvankelijk.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat tussenkomende partij verwijst naar verouderde rechtsbronnen zodat hieruit geen gebrek aan belang kan worden afgeleid.

Vervolgens verwijst de verzoekende partij naar de rechtspraak van de Raad die oordeelt dat een verzoekende partij in beginsel belang heeft bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel haar tot voordeel kan strekken of de aangeklaagde onwettigheid haar benadeeld.

De verzoekende partij voert aan dat haar woning over een zeldzame en unieke ligging beschikt waarbij de privacy een belangrijke meerwaarde betekent en het derhalve van belang is dat deze gerespecteerd wordt. De inplanting van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft, is volgens de verzoekende partij manifest in strijd met de verkavelingsvoorschriften, zodat de bestreden beslissing een onwettige toestand bestendigt die een negatieve impact heeft op de privacy van de verzoekende partij (onder meer door rechtstreekse inblik op de terrassen en open woonruimten), evenals op de waarde van de eigendom. De verzoekende partij stelt dat de vernietiging van de bestreden beslissing haar dus weldegelijk tot voordeel kan strekken en zij benadeeld wordt door de aangevoerde onwettigheden.

De verzoekende partij voegt er nog aan toe dat de vergunningverlenende overheid een regularisatieaanvraag op dezelfde manier dient te beoordelen als iedere andere aanvraag en zij

niet mag zwichten voor het voldongen feit. De verzoekende partij verduidelijkt dat moet worden uitgegaan van de toestand zoals die bestond vóór de wederrechtelijk uitgevoerde werken. Zij stelt dat het niet is omdat verzoekende partij naar aanleiding van de wederrechtelijke verwijdering van het groenscherm er vooreerst achter komt dat de woning op wederrechtelijke wijze is ingeplant, dat zij zich niet langer op deze onwettigheid mag beroepen om de ervaren hinder en nadelen te bestrijden.

De verzoekende partij voert ook aan dat het volstaat om aan te tonen dat haar perceel grenst aan het perceel waarop de vergunning betrekking heeft en dat zij duidt welke hinder of nadelen zij vreest te ondervinden. Zij meent dat in het verzoekschrift de gevreesde hinder en nadelen op verschillende plaatsen duidelijk wordt omschreven. Zij verwijst naar de randnummers 14 van het verzoekschrift, waarin gewezen werd op de vermeende onwettige inplanting van de woning, en naar randnummer 12, waarin zij wijst op de “kaalslag” die de privacy van beide percelen heeft ontnomen.

Ten overvloede merkt de verzoekende partij op dat de bestreden beslissing ook vaststelt dat het rechtens vereiste belang aanwezig is.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij voert onder de ontvankelijkheid in haar verzoekschrift slechts aan dat zij “als aanpalende buur” hinder en nadelen zal ondervinden van de bestreden beslissing, zonder verdere concretisering van deze hinder en nadelen.

Met de tussenkomende partij moet worden opgemerkt dat het louter nabuurschap niet in alle gevallen volstaat om een verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij haar vordering te verschaffen. In het licht van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO behoort het net tot de stelplicht van de verzoekende partij om de hinder en nadelen die zij vreest te ondervinden voldoende concreet te omschrijven.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO anderzijds niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Voornoemd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag ook niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, aangezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zich in een apart onderdeel over de ontvankelijkheid beperkt tot het louter vermelden “dat hij rechtstreekse en onrechtstreekse nadelen zal ondervinden door de afgeleverde vergunning”.

De Raad kan voor de beoordeling van het belang van de verzoekende partij evenwel rekening houden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

Op pagina 20 stelt de verzoekende partij: *“Daar waar de privacy van de verzoeker voorheen volledig werd gewaarborgd dankzij de groene buffers langs alle zijden van de kwestieuze woning, hebben wederrechtelijke ingrepen geleid tot een kaalslag die de exclusieve privacy voor beide percelen hebben ontnomen.”*

Op pagina 21 stelt zij tevens: *“De bestreden beslissing bestendigd aldus een onwettige toestand die een uiterst negatieve impact heeft op de privacy van de verzoeker (onder meer door de rechtstreekse inkijk op de terrassen met uniek uitzicht en op de open woonruimten) alsook op de waarde van zijn eigendom.”*

Waar de tussenkomende partij zich niet onterecht afvraagt welke hinder de verzoekende partij kan ondervinden van het feit dat zij haar dak wenst te isoleren, moet de Raad evenwel vaststellen dat de bestreden vergunning eveneens betrekking heeft op het rooien van bomen die de woning van de tussenkomende partij - in meerdere of mindere mate - aan het zicht van de verzoekende partij onttrok. Het valt dus niet uit te sluiten dat de verzoekende partij hinder kan ondervinden ten gevolge van het rooien van de bomen, hetgeen in principe volstaat om haar de toegang tot de rechter te verschaffen.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de verkaveling VO65-91/1 – Vanexem (zoals goedgekeurd door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 7 juni 1966), de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de inplanting van gebouwen van de gemeente Koksijde van 20 februari 2017, de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a), 4.4.1, §1 en 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag eigenlijk een regularisatie betreft van “een wederrechtelijk opgerichte woning waaraan vergunningsplichtige aanpassingswerken werden uitgevoerd”. Zij stelt dat de woning in strijd met de verkavelingsvoorschriften werd opgericht, aangezien de inplanting van de gebouwen dient te gebeuren met een bouwvrije strook van minimum 5 meter tot aan iedere perceelsgrens. Het aanvraagdossier zou de werkelijke inplanting van de woning miskennen. Tijdens de administratieve beroepsprocedure voert de verzoekende partij op basis van een opmeting die zij liet uitvoeren door een landmeter-expert aan dat het hoofdvolume zich aan de noordelijke zijde op 4,81 meter van de perceelsgrens bevindt en aan de zuidelijke zijde op 2,81 meter van de perceelsgrens bevindt. De bestaande woning zou zich, aldus de verzoekende partij, in de bouwvrije zijdelingse stroken bevinden, wat strijdig is met de verkavelingsvoorschriften. De bestreden beslissing zou hier onvoldoende op ingaan en vertrekken vanuit de verkeerde premisse dat de aanvraag geen betrekking heeft op de inplanting van de woning en zij de inplanting van de woning dus niet diende te onderzoeken.

1.2

De verzoekende partij stelt verder dat de bestreden beslissing niet afdoende heeft onderzocht en gemotiveerd is waar zij enkel stelt dat de woning er staat sinds 1968 en niets gewijzigd is aan de inplanting. De verzoekende partij veronderstelt dat de bestreden beslissing daarmee impliciet steunt op het vermoeden van vergunning vervat in artikel 4.2.14 VCRO. Zij stelt dat nergens wordt aangetoond dat de woning er effectief staat sinds 1968 en ook werd gebruikt als woning (en niet als vakantiewoning), minstens wordt dit bewijs niet betrokken in de bestreden beslissing. Nochtans veronderstelt de voormelde bepaling dat wordt aangetoond dat de constructie werd gebouwd vóór 22 april 1962 of in de periode van 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen het goed is gelegen. De verzoekende partij meent dat er geen vermoeden van vergunning geldt.

De stedenbouwkundige vergunning van 18 juni 1968 levert evenmin het bewijs daarvan. De aanwezige woning zou niet overeenstemmen met de vergunning van 18 juni 1968, zodat zij de bestaande woning niet legitimeert en zij evenmin enige bewijswaarde heeft wat betreft het moment waarop de woning (wederrechtelijk) werd opgericht. De verzoekende partij besluit dat de stedenbouwkundige vergunning nooit werd uitgevoerd, zodat deze kwam te vervallen.

Aangezien artikel 4.2.14 VCRO een uitzonderingsbepaling vormt, moet de toepassing ervan des te grondiger worden gemotiveerd.

Ten overvloede merkt de verzoekende partij nog op dat de woning niet wordt gebruikt voor permanente bewoning, maar wel wordt verhuurd als vakantiewoning. Dit maakt volgens de verzoekende partij dat de woning ook naar functie niet hoofdzakelijk vergund is. De verzoekende partij voegt er aan toe dat de bestreden beslissing niet op dit bezwaar ingaat, zodat de bestreden beslissing alleszins niet afdoende is gemotiveerd.

1.3

De verzoekende partij voert verder aan dat, in de mate dat de bestreden beslissing impliciet toepassing maakt van artikel 4.4.1, §1 VCRO inzake beperkte afwijkingen, de bestreden beslissing hiervan geen melding maakt en dus niet gemotiveerd is. Bovendien zou deze bepaling niet kunnen worden toegepast, aangezien het oprichten van een woning in de bouwvrije stroken een afwijking vormt op de bestemming en een afwijking van de bestemmingsvoorschriften uitdrukkelijk wordt uitgesloten.

Deze bepaling kan volgens de verzoekende partij ook niet worden toegepast omdat geen openbaar onderzoek werd georganiseerd zoals in de procedure van artikel 4.4.1 VCRO wordt voorzien.

1.4

De verzoekende partij werpt “ten overvloede” nog op dat de te regulariseren woning eveneens in strijd is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de inplanting van gebouwen van de gemeente Koksijde van 20 februari 2017. Ook die verordening voorziet in artikel 3 immers dat voor het bouwen en uitbreiden van een bestaande ééngezinswoning een minimale afstand van vijf meter tot de perceelsgrens dient te worden gerespecteerd. De verzoekende partij acht de bestreden beslissing dan ook strijdig met de verordening.

1.5

Verder verklaart de verzoekende partij dat zij er reeds in de administratieve beroepsprocedure op gewezen heeft dat de bestreden beslissing op verschillende punten vertrekt vanuit foutieve gegevens en dat de verwerende partij hiermee geen rekening houdt.

De aanvrager zou ten onrechte aangeven dat de woning zich buiten de bouwvrije stroken bevindt, terwijl de woning zich weldegelijk in de bouwvrije stroken bevindt. De verzoekende partij stelt dat zij aantoonde dat de werken meer inhouden dan het louter aanbrengen van dakisolatie met een verhoging van de nok met 14 cm en een volumetoename van 14 m³ tot gevolg. De woning werd volgens de verzoekende partij volledig gestript, het dak werd afgenomen en volledig vervangen met een verhoging van 40 cm en een volume-uitbreiding van 50 m³ tot gevolg. Dit zou blijken uit de ophoging van de schouw met vier bakstenen. De verzoekende partij betoogt dat niet louter vier bomen, maar alle bomen die een hoog visueel groenscherm vormden, werden geveld zonder vergunning. Deze ingreep leidde tot een kaalslag die de exclusieve privacy aan beide percelen heeft ontnomen. De bestreden beslissing legt volgens de verzoekende partij weliswaar voorwaarden op om de groenbuffer op termijn te herstellen, doch dit belet niet dat de tussenkomenende partij foutieve informatie heeft voorgelegd of alleszins de wederrechtelijk uitgevoerde handelingen heeft willen minimaliseren. Bijgevolg beschikte de verwerende partij niet over de juiste informatie om de aanvraag op een correcte wijze te beoordelen. Zij voert aan dat de bestreden beslissing op dit punt alleszins het zorgvuldigheidsbeginsel schendt, daar deze gegevens niet nader werden onderzocht.

1.6

Tot slot vermeldt de verzoekende partij “eveneens ten overvloede” dat het perceel gelegen is naast een gebied dat beschermd is door het Duinendecreet en dat gedeeltelijk is gelegen in een speciale beschermingszone, zodat er een verzwaarde motiveringsplicht bestaat voor de vergunningverlenende overheid. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij met deze ligging totaal geen rekening houdt.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

3.1.

De tussenkomenende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht gesteld heeft dat de aanvraag geen betrekking heeft op de inplanting van de woning en, als gevolg van de doorgevoerde wijzigingen met de Codextrein, verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar niet langer een reden vormen om een vergunning te weigeren. De tussenkomenende partij meent dat de verzoekende partij zich hiermee niet kan verzoenen en daarom stelt dat de bestreden beslissing uitgaat van bovenvermelde verkeerde premisse. Zij meent dat de verzoekende partij deze stelling onvoldoende toelicht en stelt dat de redenering in de bestreden beslissing volledig correct is.

De tussenkomenende partij benadrukt dat de regularisatie-aanvraag niets wijzigt aan de inplanting van de woning die er al ongewijzigd staat sinds 1968 en de verzoekende partij hier tot op heden niet over heeft geklaagd. Voor zover dit al nodig zou zijn, kan de verwerende partij ook niet handhavend optreden ten aanzien van de vermeende verkeerde inplanting.

De tussenkomenende partij stelt voorts dat het betreffende verkavelingsvoorschrift geen bestemmingsvoorschrift, maar wel een inrichtingsvoorschrift betreft. Van inrichtingsvoorschriften, in het bijzonder de voorschriften betreffende de afmeting en inplanting van constructies, kan via artikel 4.4.1. VCRO beperkt worden afgeweken. Er werd echter geen gebruik gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid, nu er inzake de inplanting niets werd aangevraagd.

Bovendien vervangt artikel 58 van de Codextrein artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO en werd volgens de tussenkomenende partij correct geoordeeld dat verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar niet langer een weigeringsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

3.2.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij verkeerdelijk veronderstelt dat de verwerende partij zich baseert op artikel 4.2.14 VCRO inzake het vermoeden van vergunning. De bestreden beslissing maakt geen melding van artikel 4.2.14 VCRO en diende ook geen melding te maken van deze bepaling, aangezien de vermeende verkeerde inplanting van de woning van de tussenkomende partij niet ter sprake kwam of nodig was om de vergunning te verlenen.

Op een foto van geopunt van 1971 zouden de contouren van de woning van 1968 overigens te zien zijn. Daaruit volgt dat de woning werd gebouwd tussen 1968 en 1971, en dus vóór het gewestplan in 1976 in werking is getreden. Er werd geen geldig tegenbewijs geleverd binnen de vijf jaar zodat aan de voorwaarden van artikel 4.2.14 VCRO hoe dan ook voldaan is.

De tussenkomende partij concludeert dat de woning derhalve hoofdzakelijk vergund is, ook wat de functie betreft. De woning werd in 1968 immers vergund als woonhuis en blijft een woning. Tussenkomende partij stelt dat het gegeven dat er toen niemand gedomicilieerd was, niets wijzigt aan de bestemming “wonen”. Ook het functiewijzigingsbesluit voorziet volgens de tussenkomende partij niet dat voor een dergelijke wijziging een vergunning moet worden gevraagd.

3.3.

Wat betreft de beperkte afwijkingen in artikel 4.4.1 VCRO betoogt de tussenkomende partij dat het niet van toepassing is enerzijds omdat er geen afwijking nodig is van de verkaveling als gevolg van artikel 58 van de Codextrein en anderzijds omdat er geen sprake is van een bestemmingsvoorschrift, maar van een inrichtingsvoorschrift.

3.4.

Wat betreft de strijdigheid met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor inplanting van de gemeente Koksijde van 20 februari 2017 stelt de tussenkomende partij dat dit argument nooit eerder naar voor kwam en dat het tevens niet klopt. De aanvraag betreft niet “het bouwen of uitbreiden van een eengezinswoning”, zodat de verordening of bepaling niet van toepassing is.

3.5.

De tussenkomende partij roept in dat de veronderstelling van de verzoekende partij dat de aanvraagplannen niet juist of niet volledig zouden zijn, niet correct is.

De tussenkomende partij zou dit reeds in haar verweernota hebben weerlegd en citeert onder meer dat in de “snede nieuwe toestand” is te zien dat de nokhoogte nu 8,14 m bedraagt en dat het gegeven dat bakstenen moesten worden verwijderd om de dakisolatie te kunnen plaatsen mogelijk aanleiding heeft gegeven tot verwarring in hoofde van de huidig verzoekende partij. Een rioleringsplan zou voorts niet vereist zijn, aangezien geen wijzigingen aan de riolering worden aangebracht. De tussenkomende partij besluit dat de plannen voldoende duidelijk waren.

De verwerende partij zou dit argument van de verzoekende partij niet beantwoord hebben, doch zij dient niet op ieder punt te antwoorden om een zorgvuldige en gemotiveerde beslissing te nemen.

3.6.

De tussenkomende partij erkent dat het aangevraagde gelegen is in een gebied beschermd door het Duinendecreet zodat er een verzwaarde motiveringsplicht geldt, doch stelt dat de verzoekende partij over het hoofd ziet dat er niets gewijzigd is aan de inplanting van het gebouw, maar dat de aanvraag enkel het wijzigen van raamopeningen en het aanbrengen van gevelisolatie betreft.

4.

4.1

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota nog toe dat de tussenkomende partij in haar stuk foutief aangeeft dat de woning sporadisch werd verhuurd, terwijl de woning steeds werd verhuurd van de lente tot de herfst. De verzoekende partij stelt tevens dat de tussenkomende partij ten onrechte aangeeft dat de woning werd gebouwd zoals vergund. De verzoekende partij houdt vol dat zij hiervan het bewijs levert en dat de tussenkomende partij geen tegenbewijs aanvoert, noch de vaststellingen tegenspreekt. Volgens de verzoekende partij staat het vast dat tussenkomende partij vertrekt vanuit de foutieve veronderstelling dat de feitelijke toestand overeenstemt met de vergunde toestand. De opgelegde bouwvrije stroken van vijf meter worden niet gerespecteerd.

Het is de verzoekende partij niet duidelijk waarom de tussenkomende partij stelt dat onmogelijk handhavend kan worden opgetreden ten aanzien van de verkeerde inplanting. Al dan niet handhavend optreden verandert niets aan de manier waarop de vergunbaarheid van deze regularisatieaanvraag moet worden beoordeeld. De verzoekende partij herhaalt dat moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken.

4.2

De verzoekende partij stelt vast dat de tussenkomende partij het met haar eens is dat de bestreden beslissing geen steun vindt in artikel 4.4.1 VCRO.

Ondergeschikt stelt zij nog dat inrichtingsvoorschriften van een verkavelingsvergunning weldegelijk bestemmingsvoorschriften kunnen inhouden (bv. aanduiden van bouwvrije zone of tuinzone...). Het betreft dus weldegelijk een schending van een bestemmingsvoorschrift waarop geen beperkte afwijking kan worden toegestaan.

De verzoekende partij merkt op dat de bestreden beslissing verwijst naar artikel 58 van de Codextrein, maar stelt dat deze bepaling niet van toepassing op onderhavige aanvraag, daar deze dateert van vóór de inwerkingtreding van de Codextrein. Ondergeschikt merkt de verzoekende partij op dat van deze bepaling evenmin toepassing kan worden gemaakt aangezien voor dergelijke afwijkingen van verkavelingsvergunningen een openbaar onderzoek dient te worden georganiseerd.

4.3

Zowel de tussenkomende, als de verzoekende partij zijn het met elkaar eens dat in de bestreden beslissing geen toepassing wordt gemaakt van het vermoeden van vergunning in artikel 4.2.14 VCRO. Deze bepaling kan evenmin *a posteriori* als rechtvaardiging worden ingeroepen.

4.4

Wat betreft de ingeroepen strijdigheid met de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Koksijde oordeelt de verzoekende partij dat het weldegelijk gaat om een regularisatie van de bouw van een ééngezinswoning omdat de woning op heden geen bewezen hoofdzakelijk vergund karakter zou bezitten.

Minstens is er sprake van een volume-uitbreiding van de woning en is de verordening dus weldegelijk toepasselijk.

4.5

De verzoekende partij betwijfelt voorts of het advies van het Agentschap Natuur en Bos nog steeds gunstig zou zijn indien het Agentschap over de correcte informatie zou beschikken. De foto's van het groenscherm genomen door de tussenkomende partij geven volgens de verzoekende partij

een misleidend beeld. De verzoekende partij stelt dat er door het verdwijnen van het groenscherm een volledige inijk wordt gecreëerd bij de verzoekende partij die voorheen 100% privacy genoot.

4.6

Verzoekende partij besluit dat verkavelingsvoorschriften nog steeds van kracht zijn en primeren. Zij benadrukt dat het gebouw van de tussenkomende partij niet voldoet aan de bouwvergunning uit 1968 en deels in twee bouwvrije stroken van de verkaveling is gelegen.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande woning, meer in het bijzonder het plaatsen van dakisolatie, waardoor de nokhoogte toeneemt met 14 centimeter, het ophogen van de schoorsteen met 19 cm, en het verruimen van de raamopeningen in zij- en achtergevel en het rooien van 4 bomen.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde volgens het gewestplan 'Veurne - Westkust' van 6 december 1976, in werking getreden op 16 december 1976, is gelegen in woongebied en tevens is gelegen in de zogenaamde verkaveling Vannexem van 7 juni 1966.

Het wordt evenmin betwist dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostduinkerke op 18 juni 1968 een vergunning heeft verleend voor het "bouwen van een villa langs de Gaupinlaan".

2.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de woning in strijd met de verkavelingsvoorschriften werd opgericht, aangezien de inplanting van de gebouwen dient te gebeuren met een bouwvrije strook tot aan iedere perceelsgrens, terwijl de huidige woning zich op minder dan vijf meter van de zijdelingse perceelsgrenzen zou bevinden. De verwerende partij zou vertrekken vanuit de foute veronderstelling dat de aanvraag geen betrekking heeft op de inplanting van de woning.

De verwerende partij antwoordt dat de aanvraag inderdaad niets wijzigt aan de inplanting van de woning die er reeds ongewijzigd staat sinds 1968 en dat zij overigens niet bevoegd is om handhavend op te treden. Bovendien vormen verkavelingsvoorschriften ouder als 15 jaar op basis van artikel 58 Codextrein niet langer een weigeringsgrond voor vergunningsaanvragen. De verzoekende partij betwist vervolgens de toepasselijkheid van artikel 58 van de Codextrein.

3.

Het middel vertrekt vanuit de premisse dat de aanvraag eigenlijk betrekking heeft op de regularisatie van een wederrechtelijk opgerichte woning, omdat de bestaande woning destijds werd ingeplant in strijd met de voorschriften van de verkaveling van 7 juni 1966 om reden dat de bouwvrije strook van 5 meter niet werd gerespecteerd langs de noord- en zuidzijde. Dit moet blijken uit een (eenzijdig) verslag van een landmeter.

Door louter aan te voeren dat de woning werd ingeplant in strijd met de voorschriften van de verkaveling, toont de verzoekende partij evenwel niet aan dat de woning wederrechtelijk werd ingeplant, laat staan dat onderhavige aanvraag – die beperkt is tot dakisolatie, aanpassing raamopeningen in zij- en achtergevel en het rooien van bomen – beschouwd zou moeten worden als een regularisatie van *de inplanting* van de oorspronkelijke woning. Voor de oprichting van de woning werd er immers op 18 juni 1968 een bouwvergunning verleend, en de verzoekende partij slaagt er niet in om aannemelijk te maken dat de woning in strijd met de vergunde bouwplannen zou zijn ingeplant. Zelfs al zou deze bouwvergunning geen rekening houden met de bouwvrije

strook bedoeld in de verkaveling, dan nog moet worden vastgesteld dat deze bouwvergunning definitief en onaantastbaar is geworden en dat de wettigheid ervan dus niet meer kan worden betwist (ook niet in het kader van de toepassing van artikel 159 van de Grondwet).

Het is dan ook niet onjuist of kennelijk onredelijk te noemen dat de verwerende partij, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in de bestreden beslissing overweegt dat de aanvraag geen betrekking heeft op de inplanting van de woning. Enkel de nok van de woning wordt verhoogd, zonder dat er iets aan de inplanting wordt gewijzigd. De verwerende partij stelt dan ook terecht, en wordt hierin door de verzoekende partij niet tegengesproken, dat de verkaveling geen voorschriften bevat over de nokhoogte.

De premisse waarop het middel steunt, met name dat de woning destijds wederrechtelijk, want in strijd met de verkavelingsvergunning, werd opgericht, en dat onderhavige aanvraag daarom als een regularisatie van een gewijzigde inplanting dient te worden beschouwd, gaat derhalve niet op. Dit volstaat in principe om het middel, in zoverre het steunt op de vermeende schending van de verkavelingsvoorschriften over de bouwvrije stroken, te verwerpen.

4.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing “bovendien” naar het feit dat verkavelingsvoorschriften van meer dan 15 jaar oud volgens artikel 58 van de Codextrein geen reden meer zijn om een vergunning te weigeren.

Gelet op bovenstaande beoordeling is deze toevoeging eigenlijk een overtollig motief, nu zij in de eerste plaats niet foutief of kennelijk onredelijk heeft vastgesteld dat de aanvraag geen betrekking heeft op de inplanting van de woning, maar enkel op een beperkte verhoging van de nokhoogte door dakisolatie, waaromtrent de verkavelingsvergunning geen voorschriften bevat.

Artikel 58 van de Codextrein vervangt artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO dat nu luidt:

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

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

b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;

c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;

d) een goede ruimtelijke ordening;

2° ...

...

(...)

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

(...)

De termijn van vijftien jaar, vermeld in het eerste lid, 1°, b) en c), wordt berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg. Als

de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, wordt de termijn gerekend per fase. Voor de tweede fase en volgende fasen wordt de termijn dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

Uit deze bepaling volgt dat enkel verkavelingsvoorschriften van verkavelingen die recenter zijn dan vijftien jaar en verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen voortaan nog een weigeringsgrond vormen.

Het wordt niet betwist dat de verkavelingsvergunning waarin het aangevraagde is gelegen dateert van 1966, zodat deze ruim ouder is dan vijftien jaar.

De verzoekende partij merkt voor het eerst in haar toelichtende nota op dat de bestreden beslissing verwijst naar artikel 58 van de Codextrein, en zij stelt dat deze bepaling nog niet van toepassing is op onderhavige aanvraag en daarenboven enkel kan worden toegepast nadat er een openbaar onderzoek werd gehouden, hetgeen in deze niet is gebeurd.

Aangezien deze wettigheidskritiek slechts voor het eerst in de toelichtende nota werd opgeworpen, moet worden vastgesteld dat deze middeluitbreiding niet ontvankelijk is. De verzoekende partij voert geen redenen aan, en de Raad ziet er ook geen, waarom dit middelonderdeel niet in het inleidend verzoekschrift kon worden ontwikkeld. Deze middeluitbreiding staat op gespannen voet met de rechten van verdediging, nu tussenkomende partij hierop niet schriftelijk kon antwoorden. De verzoekende partij voert ook niet aan dat dit bijkomend middelonderdeel aan de openbare orde raakt, en daarom in elke stand van het geding nog zou kunnen worden opgeworpen. De Raad ziet ook niet in waarom dit het geval zou zijn.

De uitbreiding van het middel met een vermeende schending van artikel 58 van de Codextrein is daarom niet ontvankelijk.

5.

Waar de verzoekende partij in haar verzoekschrift aanvankelijk aangeeft dat in bestreden beslissing louter wordt gesteld dat de woning er ongewijzigd staat sinds 1968 en dit veronderstelt dat de bestreden beslissing impliciet steunt op het vermoeden van vergunning in artikel 4.2.14 VCRO zonder dat daartoe de nodige bewijzen worden aangeleverd, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota erkent dat geen toepassing wordt gemaakt van artikel 4.2.14 VCRO. Uit de bestreden beslissing kan inderdaad niet worden afgeleid dat er toepassing wordt gemaakt van het vermoeden van vergunning, zodat dit onderdeel van het middel feitelijke grondslag mist.

6.

Dezelfde vaststelling geldt voor de stelling van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd en onwettig is in de mate dat zij “impliciet” toepassing maakt van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO een beperkte afwijking heeft toegestaan op de verkavelingsvoorschriften. Zoals hierboven gesteld, is de verwerende partij immers van mening dat de verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer vormen, zodat een beperkte afwijking op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet aan de orde is. Ook dit middelonderdeel mist dus feitelijke grondslag.

7.

De verzoekende partij werpt verder “ten overvloede” op dat de te regulariseren woning eveneens in strijd is met artikel 3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de inplanting

van gebouwen van de gemeente Koksijde van 20 februari 2017, aangezien deze voor het bouwen en uitbreiden van een éengezinswoning een minimale afstand van 5 meter voorziet van het hoofdvolume tot de perceelsgrens.

Artikel 3.1 van de verordening bepaalt het volgende:

“ ...
Voor het bouwen van een eengezinswoning of een koppelwoning en voor het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning/koppelwoning moet voor het hoofdvolume een afstand van minimum 5m worden gerespecteerd ten aanzien van alle perceelsgrenzen, behalve ingeval van koppeling/aaneengesloten bebouwing en behalve indien de bestaande bebouwing/omgevende bebouwing zo is opgevat dat deze op de rooilijn is gebouwd.
...”

Deze verordening geldt dus bijgevolg voor het bouwen van een eengezinswoning en ook voor het “uitbreiden” van een bestaande eengezinswoning/koppelwoning.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de aanvraag hieronder valt om twee redenen:

- (1) Omdat de aanvraag eigenlijk de regularisatie inhoudt van de wederrechtelijke inplanting van de woning;
- (2) Omdat er minstens sprake is van een volume-uitbreiding van de woning (de bestreden beslissing spreekt over een volume-uitbreiding van 14 m³).

Het eerste argument dat aangevoerd wordt om de toepasselijkheid van de verordening te bepleiten, overtuigt de Raad niet. Zoals hoger gesteld, heeft de aanvraag enkel betrekking op het aanbrengen van dakisolatie (en dus het beperkt verhogen van de nokhoogte), zonder te raken aan de bestaande inplanting. De verzoekende partij toont ook niet aan dat de bestaande woning destijds in strijd met de vergunde bouwplannen werd ingeplant, zodat een herkwalificatie van de aanvraag door de verwerende partij zich ook niet opdrong.

Het tweede argument overtuigt evenmin. In de eerste plaats moet opgemerkt worden dat de verordening zelf geen definitie omvat van het begrip “uitbreiden”, zodat dit begrip in de spraakgebruikelijke betekenis moet worden beschouwd. Volgens Van Dale betekent uitbreiden “een groter oppervlakte laten beslaan”. Zoals in de bestreden beslissing uitdrukkelijk werd opgemerkt, heeft de aanvraag “geen uitbreiding van de oppervlakte van de woning tot gevolg”. Het is dan ook niet onjuist of niet kennelijk onredelijk om de aanvraag niet te toetsen aan artikel 3.1 van de verordening. Deze vaststelling volstaat eigenlijk al om het middelonderdeel te verwerpen.

Maar er is meer. De verzoekende partij gaat er blijkbaar van uit dat ook een vermeerdering van het bruto-volume (buitenschil van de woning) beschouwd moet worden als een uitbreiding (en niet als een verbouwing binnen het bestaande bouwvolume). Zij lijkt hierbij minstens impliciet aansluiting te zoeken bij het begrippenkader uit de VCRO.

Artikel 4.1.1, 12° VCRO bevatte oorspronkelijk de volgende definitie van het begrip “verbouwen”:

“ ...
Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden;”

Artikel 4.1.1, 2° VCRO bevat de volgende definitie van het begrip “bouwvolume”:

“ ...

het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld;”

De combinatie van beide artikelen maakte het in de praktijk moeilijk om in bepaalde gevallen, vooral in een zonevreemde context, woningen na te isoleren langs de buitenzijde, hetgeen nochtans bouwtechnisch de beste manier is om de energie-efficiëntie van bestaande woningen te verbeteren. Daarom werd artikel 4.1.1, 12° VCRO aangepast door de Codextrein, waarbij de volgende zin werd toegevoegd aan bovengenoemde definitie van het begrip verbouwen:

“ ...

Het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning tot maximum 26 cm wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwwolume;”

Deze regeling trad in werking op 30 december 2017 en was ook van toepassing op lopende aanvragen.

Hoewel dit in de praktijk vaak ook werd toegepast voor dakisolatie (tot maximum 26 cm), was deze bijsturing van de definitie van verbouwen volgens een letterlijke lezing enkel van toepassing voor “gevelisolatie”. Dit was duidelijk niet de bedoeling van de decreetgever, nu net door dakisolatie de grootste energie-efficiëntiewinsten kunnen worden gemaakt. Deze vergetelheid werd recent rechtgezet door het decreet van 26 april 2019 houdende diverse bepalingen inzake omgeving, natuur en landbouw (hierna: Verzameldecreet Omgeving), dat op 19 juni 2019 gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad. Door deze wijziging wordt in artikel 4.1.1, 12° VCRO niet langer gesproken wordt van “gevelisolatie”, maar van “isolatie” zonder meer, waardoor de wijziging ook van toepassing is op isolatie langs de buitenkant van het dak. Deze wijziging is van toepassing vanaf 29 juni 2019.

Uit voorgaande uiteenzetting blijkt dat de verzoekende partij voor de invulling van het begrip “uitbreiden”, dat niet gedefinieerd is in de verordening zelf, geen aansluiting kan vinden bij de bruto-benadering van de VCRO, nu de decreetgever uitdrukkelijk heeft genuanceerd dat isolatie langs de buitenzijde van een woning beschouwd moet worden als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwwolume, en dus niet als een uitbreiding.

Meer nog, sinds de inwerkingtreding van de Codextrein wordt het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter nog meer gefaciliteerd. Daartoe werd paragraaf 2 van artikel 4.4.1 VCRO vervangen door wat volgt:

“ § 2. De volgende handelingen worden niet beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, tenzij die voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk verbieden:

1° de plaatsing van fotovoltaische zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak;

2° de creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.1.1, 18°;

3° het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter.”;

Door het Verzameldecreet Omgeving werd het woord “gevelisolatie” vervangen door “isolatie”, zodat minstens met ingang van 29 juni 2019 ook dakisolatie van maximum 26 centimeter in principe

niet beschouwd wordt als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

De verzoekende partij heeft bijgevolg geen belang bij haar betoog dat door het aanbrengen van dakisolatie er sprake is van een uitbreiding die getoetst moet worden aan de voorschriften met betrekking tot bouwvrije stroken uit de verkaveling en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Koksijde. Ingeval de Raad de vergunning op dit punt zou vernietigen, zou de verwerende partij in heroverweging immers moeten vaststellen dat de aangevraagde dakisolatie (van 14 cm) niet beschouwd kan worden als afwijkend van de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De verzoekende partij kan dus geen voordeel halen uit de vernietiging op deze grond, zodat dit middelonderdeel hoe dan ook verworpen moet worden als onontvankelijk.

De verzoekende partij poneert wel dat het dak met 40 cm werd opgehoogd, maar dit wordt op geen enkele manier aangetoond. Zij leidt dit af uit het feit dat de schouw met 4 baksteenlagen werd verhoogd, maar de tussenkomenende partij merkt ter zake op dat de verzoekende partij waarschijnlijk verward is door het feit dat voor de isolatie een deel van de bakstenen diende te worden verwijderd om daarna het dak te kunnen terugleggen. Uit de bouwplannen en in het bijzonder de snede van de nieuwe toestand blijkt dat de nokhoogte van het dak nu 8,14 m bedraagt in plaats van 8 m, zodat er sprake is van een verhoging met 14 cm. Het wordt niet aannemelijk gemaakt dat de plannen niet overeenstemmen met de situatie zoals uitgevoerd, en dit betreft hoe dan ook eerder een zaak van handhaving waarvoor de Raad niet bevoegd is.

8.

De verzoekende partij stelt verder dat de tussenkomenende partij foutieve informatie heeft verschaft zodat de verwerende partij geen correcte beoordeling van de aanvraag kon maken.

In zoverre opnieuw verwezen wordt naar de inplanting van de woning, dient verwezen te worden naar de hierboven gemaakte beoordeling.

Hetzelfde geldt voor de bemerking inzake de verhoging van het dak.

Verder wordt geponeerd dat “*quasi* alle bomen die een hoog visueel groenscherm vormden” werden geveld zonder vergunning, maar wordt niet gepreciseerd over hoeveel bomen het dan wel ging, laat staan dat aannemelijk wordt gemaakt dat het gaat om hoogstammige bomen waarvoor in principe een vergunningsplicht geldt.

Ook dient te worden opgemerkt dat het ANB een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend, en dat de verwerende partij hiermee rekening heeft gehouden en uitdrukkelijk de heraanplant als vergunningsvoorwaarde heeft opgelegd teneinde het groenscherm links van de woning te behouden.

De verzoekende partij toont bijgevolg niet aan dat de aanvraag een loopje met de werkelijkheid zou nemen en dat de verwerende partij zou zijn misleid door de tussenkomenende partij.

9.

De verzoekende partij stelt tenslotte nog dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd in het licht van de ligging van het aangevraagde nabij een bijzonder beschermd gebied en een gebied beschermd door het Duinendecreet.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij beweert, vermeldt de bestreden beslissing onder de beschrijving van de aanvraag weldegelijk dat het aangevraagde is gelegen in de nabijheid van

voormelde gebieden. De bestreden beslissing verwijst tevens naar het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos en legt de daarin gestelde voorwaarden op in de bestreden beslissing.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij als vergunningverlenende overheid rust, gaat niet zover dat zij op ieder bezwaar punt per punt dient te antwoorden. Het volstaat dat de verzoekende partij uit de bestreden beslissing kan afleiden op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij steunt.

De Raad merkt op dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in dezelfde zin hebben geoordeeld, zodat de verzoekende partij niet kan worden bijgetreden wanneer zij poneert dat er een “verzwaarde motiveringsplicht” van toepassing is.

De verwerende partij heeft dus weldegelijk rekening gehouden met de bijzondere ligging, maar heeft geoordeeld dat de ruimtelijke impact op de omgeving uiterst beperkt is. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze zienswijze fout of kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij laat in het middel overigens na om aan te geven waarom de aanvraag een negatieve impact zou kunnen hebben op voornoemde beschermde gebieden.

10.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

3.

Aangezien de verzoekende partij de in het ongelijk gestelde partij is, ziet de Raad geen redenen om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

4.

De tussenkomende partij vraagt om de verzoekende partij te veroordelen tot de kosten van het geding.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partij te leggen aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partij van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

De verzoekende partij kan moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partij, bestaat het risico dat ze financieel wordt afgeschrikt om een beroep in te stellen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Jacqueline RENARD is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 24 september 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Elien GELDERS

Pieter Jan VERVOORT