

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0924 van 5 april 2016
in de zaak 1213/0359/A/9/0366

In zake:

1. de heer **Antonius VANCAUWENBERGHE**
2. de heer **Eric GOETHALS**
3. mevrouw **Mirjam VAN STEENBERGHE-SANTEN**
4. de bvba **VANCAUWENBERG**

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

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv **CENTRIMO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 4A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 januari 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 3 september 2012 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Cottagelaan – Kwinteweg en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 0613A en 0616B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zittingen van 4 februari 2014 en van 18 februari 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Met een beschikking van 15 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep aan de negende kamer toegewezen.

Met een tussenarrest van 18 februari 2016 heeft de voorzitter van de negende kamer de heropening van de debatten bevolen om de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen werden opgeroepen voor de openbare zitting van 8 maart 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Advocaat Isabelle VERHELLE die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Arne DEVRIESE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van 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

1.

De nv CENTRIMO verzoekt met een aangetekende brief van 23 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 mei 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend maar het verschuldigde rolrecht werd niet gestort.

2.

Artikel 4.8.21, §2, tweede lid sanctioneert de niet-betaling of laattijdige betaling van het rolrecht met de niet-ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst. Die decretale bepaling wijkt niet af van het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd.

Ter zitting van 4 februari 2014 heeft de kamervoorzitter de tussenkomende partij de mogelijkheid verleend om een definitieve verklaring voor de niet-betaling van het verschuldigde rolrecht aan de Raad, de verzoekende partijen en de verwerende partij uiterlijk op 10 februari 2014 te verstrekken door middel van een aanvullende nota.

Met een aangetekende brief van 7 februari 2014 deelt de tussenkomende partij mee dat de niet-betaling van het rolrecht “berust op een misverstand”. De verzoekende partijen en de verwerende partij hebben geen aanvullende nota ingediend.

Een “misverstand” kan niet gelden als een verantwoording van het bestaan van overmacht of onoverwinnelijke dwaling om de sanctie van niet-ontvankelijkheid af te wenden.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk

IV. FEITEN

Op 11 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een bestaande woning, en de bouw van een meergezinswoning van acht appartementen bestaande uit twee bouwlagen en een derde teruggetrokken dak.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, in woongebied gelegen.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt,

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 21 juni tot en met 20 juli 2012 wordt gehouden, worden er 33 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Eandis brengt op 14 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente Koksijde brengt op 28 augustus 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent na gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 3 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Na de bezwaarschriften te hebben besproken en verworpen, overweegt het college:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

(...)

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

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

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen een goedgekeurd

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

(...)

Overwegende dat de aanvraag het bouwen (na het slopen van een eengezinswoning) van een meergezinswoning betreft in woongebied; dat de aanvraag enkel het bouwen van woongelegenheden betreft en dat de aanvraag dus functioneel inpasbaar zijn in de omgeving;

Overwegende dat de aanvraag over 8 woongelegenheden en 11 parkeerplaatsen beschikt; dat dit meer dan genoeg is om aan de gemeentelijke verordening inzake ontbrekende autostandplaatsen te voldoen; dat alle parkeerdruk op eigen terrein kan worden, opgevangen; dat de inrit van de parkeerkelder zich aan de zijde met de minste verkeersdichtheid bevindt; dat men dus kan aannemen dat de impact van de geplande werken inzake de mobiliteit de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt;

Overwegende dat het perceel gelegen is aan de hoek van de Kwinteweg en de Cottagelaan; dat de Kwinteweg eerder uit alleenstaande eengezinswoningen bestaat, terwijl de bebouwing in de Cottagelaan uit een hogere bebouwing bestaat; dat in de Cottagelaan reeds meerdere meergezinswoningen aanwezig zijn en dat de geplande werken hiermee aansluiten; dat de geplande werken de tendens in de Cottagelaan volgt en dat de schaal van de geplande werken dus in overeenstemming is met zijn omgeving;

Overwegende dat de geplande werken zich aan de straatzijde situeren, dat de restructuur op het perceel gelegen is aan de zijde van de alleenstaande eengezinswoningen; dat deze open ruimte de privacy voor de omwonenden te goede komt;

Overwegende dat de geplande werken een bezettingspercentage van 26.4% voorzien wat vergelijkbaar is met de bezetting van de bestaande gebouwen in de omgeving; dat een percentage van 30% gebruikelijk is; dat de geplande werken de draagkracht van het perceel niet overschrijdt;

Gelet dat het vrijhouden van het perceelsdeel dat achteruit springt in westelijke richting een grote kwaliteit biedt en deels als buffer fungeert naar de eengezinswoningen langs het Rodenbachplein; dat dit nooit mag bebouwd worden wat ook als voorwaarde aan de vergunning zal worden gekoppeld;

Gelet dat men opteert voor een sobere, eigentijdse vormgeving; dat het een voorgevel van 32.67 m betreft; dat deze gevel wordt opgesplitst door de verticale glaspartij van de traphal zodat massiviteit van de gebouw wordt doorbroken; dat men de geplande werken zich hierdoor beter integreren in de omgeving;

Overwegende dat inrit van de parkeerkelder zich op 2.00m van de perceelgrens bevindt; dat dit inzake de waterhuishouding aanvaardbaar is omdat de gemiddelde diepte van de inrit nu eenmaal beperkt is;

Overwegende dat er geen cultuurhistorische elementen in de omgeving aanwezig zijn;

Overwegende dat het een licht hellend terrein betreft; dat men in dergelijke gevallen de gemiddelde hoogte van de hoeken van het perceel neemt; dat de geplande gebouw een referentiepeil van 11.20m heeft; terwijl het gemiddelde van de hoekpunten slechts 10.40m bedraagt; dat het gebruikelijk nulpas niet alleen de integratie van het gebouw in de omgeving ten goede komt maar ook de verkeersveiligheid omdat bij het uit- en

inrijden het uitzicht op de openbare weg verbetert;

Overwegende op het resultaat van het openbaar onderzoek; dat 33 bezwaarschriften werden ingediend; dat deze bezwaarschriften grotendeels gaan over de ruimtelijke impact van de geplande werken in de omgeving en dat de bezwaren inzake privacy en hinder konden worden weerlegd; dat men dus kan aannemen 'dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder voor de omwonenden met zich meebrengt;

Overwegende dat het gebouw louter wonen als bestemming heeft in een daartoe geëigende zone; dat men dus kan aannemen dat de aanvraag de gezondheid en de veiligheid in het algemeen niet in het gedrang brengt;

Overwegende dat het gebouw gelegen is in de toeristische zone van de gemeente, dat de wooneenheden voldoen aan de gemeentelijke verordening inzake woonkwaliteit; dat het gebouw dus voldoende gebruiksgenot heeft;

(...)

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.

...

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen administratief beroep aan bij de verwerende partij, de derde verzoekende partij op 26 september 2012, de eerste en vierde verzoekende partij op 1 oktober 2010 en de tweede verzoekende partij op 15 oktober 2012.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 november 2012 om de beroepen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 november 2012 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om de beroepen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De plaats van de aanvraag is gelegen op de hoek van de Cottagelaan en de Kwinteweg in Oostduinkerke (Koksijde). De bouwplaats is momenteel bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit 1 bouwlaag en een hellend dak. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen met diverse gabarieten.

(...)

Het ontwerp voorziet het bouwen van een appartementsgebouw met 8 appartementen na afbraak van een bestaande woning. Het appartementsgebouw bestaat uit 2 bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag. In de ondergrondse verdieping worden er 11 garages voorzien en een fietsenberging. Als gevelmateriaal wordt er gekozen voor wit geschilderde parementsteen, witte architectonisch beton en een hardhouten bekleding in padouk voor de derde teruggetrokken bouwlaag. Verder wordt er ook veel gebruik gemaakt van glas.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

(...)

In de sterk verouderde gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke (goedgekeurd 07/01/1933) staat het volgende vermeld: De hoven en hofjes welke deze gebouwen of groepen omringen zullen ten minste vijf meters diepte moeten hebben, zoodanig dat ieder groep woningen te minste tien meters van een ander zal moeten afgezonderd blijven.

Een afstand van minimum 5 m wordt niet steeds gerespecteerd in het project.

De PSA stelt hieromtrent dat artikel 4.4.1. §1 VCRO mogelijk maakt om 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.

Globaal gezien wordt wel een afstand van minimum 5 m gerespecteerd t.o.v. de perceelsgrenzen. Enkel voor een klein deeltje op de eerste verdieping wordt de afstand van 5 m beperkt overschreden met ca 0,20 m.

Hieruit besluit de PSA dat er sprake is van een beperkte en een aanvaardbare afwijking die onder de toepassingsmogelijkheden valt van artikel 4.4.1. §1 VCRO. De deputatie treedt dit standpunt volmondig bij.

Raadsman van beroeper wijst echter dat een afwijking expliciet moet worden aangevraagd en moet worden gemotiveerd door de aanvrager zelf. De deputatie kan dit standpunt niet bijtreden. Dit gaat in tegen de duidelijke tekst van artikel 4.4.1 §1 VCRO en zelfs tegen de ratio legis van de decreetgever. (VI. Parl., 2008-2009, 2011/1, p. 136, nr. 429) Ook is er geen sprake van een afwijking van een bestemmingsvoorschrift zoals wordt beweerd.

Volgens het inplantingsplan worden houten landschapsbalken, een stuifscherm uit rijen fijn rijsthout en een wilgentenen schutting met een hoogte van 0,90 m voorzien ter hoogte van de rooilijn. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. afsluitingen zijn ter hoogte van de voortuinstrook muurtjes of esthetische houten afsluitingen toegelaten van maximaal 0,75 m hoog. De aanvraag moet in overeenstemming gebracht worden met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. afsluitingen.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

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

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het

voorliggend project is immers niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. De plaats van de aanvraag is wel deels gelegen binnen mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Het advies van de gemeente Koksijde (waterbeheerder) is voorwaardelijk gunstig. Samen met de PSA moet in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is mits de voorwaarden opgenomen in het advies van de waterbeheerder worden nageleefd.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag voorziet het bouwen van een appartementsgebouw met 8 appartementen bestaande uit 2 bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen met diverse gabarieten. In de Cottagelaan komen reeds meerdere gebouwen voor met een gelijkaardig gabariet, zoals bijvoorbeeld de meergezinswoning en een aantal eengezinswoningen aan het einde van de Cottagelaan. In de omgeving komen echter ook eengezinswoningen voor bestaande uit slechts 1 bouwlaag met een plat dak of met een hellend dak (zoals bijvoorbeeld palend aan de plaats van de aanvraag).

Volgens beroepers is er sprake van een schaalbreuk. Samen met de PSA moet echter worden vastgesteld dat in de nabije omgeving al meerdere gebouwen met een gelijkaardig gabariet voorkomen. Bovendien is de plaats van de aanvraag een hoekperceel. Een gabariet van 2 bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag is dus zeker niet overdreven binnen deze specifieke context. De inkom van het gebouw krijgt een transparant karakter waardoor het appartementsgebouw visueel in 2 delen wordt opgesplitst.

Aangezien er palend aan de bouwplaats ook eengezinswoningen zijn bestaande uit 1 bouwlaag met een plat dak of met een hellend dak, moet men er wel op toezien dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder t.o.v. deze woningen tot gevolg heeft.

In dat verband wijst de PSA op het volgende :

“In een nota van de raadsman van de beroepers, die eigenaars zijn van de aanpalende eengezinswoning in de Kwinteweg 9, wordt verwezen naar een plan van een beëdigd landmeter. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met het feit dat bij het verlenen van de vergunning door het college van burgemeester en schepenen expliciet als voorwaarde wordt opgelegd dat het nulpas van het gebouw wordt beperkt tot het referentiepeil van 10,40 m (i.p.v. 11,20 m). De bouwplaats wordt gekenmerkt door niveauverschillen. Om het nulpas te bepalen wordt door de gemeente Koksijde de gemiddelde hoogte van de hoekpunten van de plaats van de aanvraag genomen. Uit de naberekening van deze waarden door de dienst stedenbouw van Koksijde is gebleken dat het nulpas 80 cm hoger ligt dan normaal wordt aangenomen. Dit kan niet aanvaard worden.

In de vergunning van het college van burgemeester en schepenen werd dan ook als voorwaarde opgenomen dat het nulpas van het gebouw wordt beperkt tot het referentiepeil van 10,40 m i.p.v. 11,20 m. Zo komt het appartementsgebouw 0,80 m lager te liggen zodat de impact op de aanpalende eengezinswoningen beperkt wordt. Enkel indien deze voorwaarde overgenomen wordt, is het gabariet van de meergezinswoning aanvaardbaar.”

De deputatie treedt dit standpunt volmondig bij. Er is dan ook geen reden voorhanden

om deze voorwaarde, zoals gevraagd door de aanvragers, te schrappen.

De plaats van de aanvraag is L-vormig. De bouwplaats wordt enkel bebouwd aan straatzijde. Het achterliggend gedeelte dat dieper gelegen is t.o.v. de straat wordt niet bebouwd en krijgt een groen karakter. Hierdoor wordt de impact van het project voor de omgeving beperkt.

Door de raadsman van de aanvragers werd ook nog een schaduwstudie aan de aanvraag toegevoegd waaruit blijkt dat het project geen onaanvaardbare schaduwvorming voor de burens tot gevolg zal hebben.

Met betrekking tot de vermeende aantasting van de privacy stelt de PSA het volgende :

“In de beroepsschriften wordt opgemerkt dat de aanvraag een aantasting van de privacy van de burens tot gevolg zal hebben. Aangezien bij meergezinswoningen ook leefruimtes op de verdieping worden voorzien, moet men er met de nodige omzichtigheid op toezien dat de aanvraag geen aantasting van de privacy van de aanpalende eengezinswoningen tot gevolg heeft. In voorliggende aanvraag worden de leefruimtes naar de straatzijde gericht. Aan de achterzijde van het gebouw worden voornamelijk slaapkamers en badkamers voorzien. Hierdoor wordt de inkijk naar de burens beperkt. Gekoppeld aan deze slaapkamers worden echter ook terrassen voorzien aan de achterzijde. Deze terrassen zullen wel een aantasting van de privacy van de burens tot gevolg hebben. Er wordt dan ook voorgesteld om deze terrassen te supprimeren of ontoegankelijk te maken. Het gaat om het terras aan slaapkamer 1 van appartement 101 op de eerste verdieping, het terras aan slaapkamer 1 van appartement 103 op de eerste verdieping en het terras aan slaapkamer 1 van appartement 201 op de tweede teruggetrokken verdieping. Elk appartement is trouwens reeds voorzien van 1 of meerdere voldoende ruime terrassen, die gekoppeld zijn aan de leefruimtes en die gericht zijn naar de straatzijde, zodat elk appartement, na het supprimeren van de achterliggende terrassen, nog steeds beschikt over een kwalitatieve buitenruimte, die geen aanleiding geeft tot onaanvaardbare aantasting van de privacy van de burens.”

De deputatie treedt dit standpunt bij, met uitzondering van de voorgestelde voorwaarde om de terrassen aan de achterzijde van het gebouw te supprimeren of ontoegankelijk te maken. De deputatie is van oordeel dat de aanwezigheid van terrassen aan de slaapkamers geen ontoelaatbare schending van de privacy ten aanzien van de burens teweegbrengt.

Voor de derde teruggetrokken bouwlaag worden de ballustrades van de terrassen niet tot op de dakrand geplaatst maar worden deze ook dieper ingeplant. De ballustrades staan minimum binnen een referentielijn van 45° t.o.v. de dakrand.

In de kelderverdieping worden 11 autostaanplaatsen voorzien. Dit is voldoende voor een project bestaande uit 8 appartementen.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het bouwen van een appartementsgebouw met 8 appartementen na afbraak van een bestaande woning; dat de aanvraag verenigbaar is met het gewestplan; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat de vergunning kan worden verleend mits naleving van de voorwaarden zoals

opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, mits naleving van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op afsluitingen en mits naleving van het advies van de waterbeheerder;

(...)

BESLUIT:

(...)

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder dezelfde voorwaarden als die verleend door het college van burgemeester en schepenen, mits naleving van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. afsluitingen en mits naleving van het advies van de waterbeheerder.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

1.

De verzoekende partijen dienen zich aan als belanghebbende derden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Op grond van artikel 11, tweede lid, 5° van het Procedurebesluit moet het verzoekschrift een omschrijving van het belang bevatten. Die regel verplicht de verzoekende partijen om de als gevolg van de bestreden beslissing gevreesde hinder en nadelen in het inleidend verzoekschrift uiteen te zetten en onmiddellijk in het debat te brengen.

2.

Als hinder en nadelen die de bestreden beslissing hen dreigt te berokkenen, voert het verzoekschrift een “ernstige schending van de privacy”, “verlies aan invallend zonlicht” en “storend uitzicht aan”. Voor de eerste drie verzoekende partijen volstaat de verantwoording in het verzoekschrift om tot het bestaan van een belang te besluiten.

Als rechtspersoon kan de vierde verzoekende partij de aangevoerde nadelen niet ondergaan. Dat wordt trouwens in het verzoekschrift zelf erkend waar als besluit van de uiteenzetting van het belang wordt gesteld dat de verzoekende partijen “als natuurlijke personen” hinder en nadelen als gevolg van de bestreden beslissing zullen ondergaan.

Er wordt vastgesteld dat het verzoekschrift geen omschrijving bevat van de nadelige of hinderlijke impact die de bestreden beslissing op de maatschappelijke belangen van de vierde verzoekende partij als rechtspersoon kan hebben.

Het verzoekschrift is onontvankelijk voor de vierde verzoekende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontleen een eerste middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1, 1° b & §2 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, van de materiele motiveringsplicht, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het vertrouwensbeginsel:

“ ...

Toepassing in casu: het project laat zich niet inpassen in de onmiddellijke omgeving. Verzoekende partijen zullen geconfronteerd worden met een ernstig verlies van privacy, een verlies aan invallend (zon)licht en een bijzonder storend uitzicht. Hun woongenot zal dan ook zonder meer ernstig verstoord worden.

Ruimtelijke inpasbaarheid en visueel-vormelijke hinder

Het project laat zich niet inpassen in de onmiddellijke omgeving - schending van artikelen 4.3.1 §1, 1°, b) & §2 iuncto artikel 1.1.4 VCRO.

Het projectgebied is gelegen temidden een residentiële woonbuurt, die voornamelijk gekenmerkt wordt door de typische kleinschalige villabouw van de westkust, bestaande uit 1 – 2 bouwlagen en afgewerkt in ‘cottage-stijl’.

Een nagenoeg volledig glazen meergezinswoning, bestaande uit 8 appartementen, die daarenboven allen voorzien zijn van uitpandige terrassen aan zowel de voorzijde (de kant van tweede en derde verzoekende partij) als de achterzijde (de kant van eerste verzoekende partij) van het gebouw, laat zich uiteraard geenszins inpassen in deze omgeving.

Het project kent zijn gelijke niet in de onmiddellijke omgeving, en vormt dan ook een absolute trendbreuk met de reeds aanwezige bebouwing langsheen de Cottagelaan.

(...)

In de bestreden beslissing wordt evenwel geheel voorbijgegaan aan deze vaststelling. Er wordt louter gesteld:

(...)

Deze uiterst summiere motivering omtrent de verenigbaarheid van de op te richten ééngezinswoning met de principes van de goede ruimtelijke ordening is inhoudelijk niet correct, en vertrekt daarenboven van een foutief uitgangspunt. Verzoekende partijen verklaren zich nader.

- ***“De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen met diverse gabarieten”***

*Dit standpunt van verwerende partij is niet correct, en getuigt van een bijzonder onzorgvuldige voorbereiding van de betreden beslissing. De onmiddellijke omgeving van het projectgebied wordt immers louter gekenmerkt door kleinschalige residentiële villa's, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen. Verzoekende partijen leggen in deze zin een fotostudie voor, die alle woningen in de onmiddellijke omgeving in kaart brengt (**stuk 7**).*

Het standpunt van verwerende partij klemmt daarenboven des te meer nu de onmiddellijke omgeving van het betrokken projectgebied bij een eerdere vergunningsaanvraag (met een nagenoeg identiek voorwerp) als volgt werd omschreven (**stuk 8**):

(...)

Er valt niet in te zien waarom de omschrijvingen van de onmiddellijke omgeving van het projectgebied die destijds werden opgesteld, thans geen gelding meer zou vinden. In dit opzicht kan nu reeds aangegeven worden dat er niet alleen sprake is van een schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, maar ook – en niet in het minst – van het vertrouwensbeginsel. Hieromtrent wordt in het derde middel dieper ingegaan.

Tot slot moet in deze context nog worden opgemerkt dat de ‘meergezinswoning’ waarvan sprake in de bestreden beslissing situeert zich daarenboven niet in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied, doch aan het uiteinde van de Cottagelaan.

- **“Het achterliggend gedeelte dat dieper gelegen is t.o.v. de straat wordt niet bebouwd en krijgt een groen karakter. Hierdoor wordt de impact van het project voor de omgeving beperkt.”**

Ook dit standpunt is niet correct. Immers, het loutere gegeven dat een klein deel van het perceel niet zal bebouwd worden, is niet van die aard om een glazen meergezinswoning plots ‘aanvaardbaar’ te maken in een buurt die zoals gezegd gekenmerkt wordt door kleinschalige residentiële bebouwing.

(...)

- **“In de Cottagelaan komen reeds meerdere gebouwen voor met een gelijkaardig gabariet”**

Deze stelling weet geenszins te overtuigen. De vergunningverlenende overheid moet bij het onderzoek naar de inpasbaarheid van de meergezinswoning in diens onmiddellijke omgeving immers niet alleen kijken naar het gabariet. Ook andere parameters moeten in aanmerking genomen worden, waaronder bouwoppervlakte en materiaalkeuze.

In deze zin moet (nogmaals) worden opgemerkt dat de meergezinswoning nagenoeg volledig uit glas zal bestaan.

Welnu, nergens in de omgeving komt een dergelijk glazen gebouw voor.

(...)

Beperking leefgenot: verlies van privacy en invallend zonlicht. Storend uitzicht.

Verlies aan privacy en invallend zonlicht. Storend uitzicht.

Hoger werd reeds aangehaald dat het voorgenomen project onaanvaardbare hinder zal veroorzaken voor verzoekende partijen. Verzoekende partijen vatten nogmaals kort samen:

(...)

Deze hinderaspecten, toch niet gering van omvang, zullen het gebruiksgenot van de woning van verzoekende partijen ontegensprekelijk op een onaanvaardbare wijze beperken, hetgeen neerkomt op een manifeste schending van de goede ruimtelijke ordening.

Verslag PSA

De Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar heeft het bestaan van diverse hinderaspecten uitdrukkelijk erkend, waaronder de onaanvaardbare inbreuken op de privacy van eerste verzoekende partij. In deze zin werd zelfs voorgesteld om de vergunning slechts te verlenen op de uitdrukkelijke voorwaarde van het schrappen van de uitpandige terrassen aan diens zijde (**stuk 4**):

(...)

Bestreden beslissing

De bestreden beslissing gaat echter geheel voorbij aan deze vaststellingen. Tevens wordt op geheel ongemotiveerde wijze voorbijgegaan aan het voorstel van de PSA tot het verwijderen van de uitpandige terrassen aan de zijde van eerste verzoekende partij. Aangaande het verlies aan privacy wordt gesteld:

(...)

Schending van de materiële motiveringsplicht

Hoewel verzoekende partijen zeer uitvoerig hebben uiteengezet op welke wijze het ontwerp van de aanvraag hun recht op privacy op een zeer flagrante wijze schendt, is verwerende partij hier niet ten gronde op ingegaan. Zij heeft zich louter beperkt tot het gebruiken van een nietszeggende stijlformule om de bezwaren van verzoekende partijen te weerleggen. Van enig 'in concreto' onderzoek is er geen sprake.

Zo kan in deze zin niet worden ingezien hoe een verwijzing naar een 'schaduwstudie' relevant zou zijn. Zoals duidelijk wordt aangegeven slaat deze studie, voor zover zij al betrouwbaar zou zijn, enkel en alleen op de woning van eerste verzoekende partij, en niet op de woningen van tweede en derde verzoekende partij.

Voorts, en toch niet geheel onbelangrijk, moet in deze context nog worden opgemerkt dat verwerende partij, door zich grotendeels aan te sluiten bij het standpunt van de PSA, het voorwerp van de aanvraag kennelijk foutief inschat, en derhalve niet op een dienstige wijze kan nagaan of het voorgenomen project een impact heeft op de privacy van verzoekende partijen.

Immers, de PSA (en aldus ook verwerende partij) gaat er geheel ten onrechte van uit dat de leefruimtes van de op te richten appartementen zich allen weg de eigendom van eerste verzoekende partij zullen situeren. Zulks is evenwel een manifest foutief uitgangspunt. De leefruimtes van niet minder dan 6 van de 8 appartementen zullen in de richting van de eigendom gesitueerd zijn. Vanuit deze leefruimtes, en vanop de uitpandige terrassen die eveneens uitgeven op de eigendom van eerste verzoekende partij, zal rechtstreekse inkijk in hun woning mogelijk zijn.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Ondermeer betwist verzoekende partij de stelling dat “de omgeving wordt gekenmerkt door een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen met diverse gabarieten”. Zij legt hiervoor een fotostudie neer. De studie die neergelegd is, is op zijn minst zeer eenzijdig aangezien zij (op één uitzondering na) enkel 1-gezinswoningen toont.

Bovendien is zij misleidend aangezien ze de indruk wekt dat de gebouwen slechts 1 bouwlaag met een zadeldak hebben, dan wel 2 bouwlagen met een plat dak. Dit klemmt

des te meer aangezien er zelfs gebouwen zijn (zie 43C en 22C – stuk 24) met zelfs vier bouwlagen.

Overigens kan er geen sprake zijn dat de onmiddellijke omgeving louter wordt gekenmerkt door enkel woningen in “cottagestijl”.

Verzoekende partij verwijst naar een eerdere weigeringsbeslissing (...) teneinde zijn gelijk te kunnen bewijzen. Evenwel gaat die vergelijking niet op.

Vooreerst betrof het een beslissing die genomen werd door het schepencollege en dus niet door verwerende partij, ruim zes jaar geleden. (zie bijlage 7 bij beroepschrift deputatie – stuk 14)) Aan een weigeringsvergunning genomen in eerste aanleg kan absoluut geen gezag van gewijsde worden toegekend.

Ten tweede betrof het een totaal ander project dan het huidig bestreden project.

(...)

Ook de verwijzing naar een andere weigeringsbeslissing van het schepencollege gaat niet op. (...) Deze beslissing betrof een project gelegen aan het Rodenbachplein waar blijkbaar enkel de woningen in de Rodenbachplein bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd betrokken. Het bestreden project bevindt zich weliswaar in de buurt van de Rodenbachplein, doch paalt er geenszins aan. Meer nog, het project vertoont geen enkele relatie met de aanwezige bebouwing op hoger vermeld plein. In die omstandigheden kan niet worden ingezien waarom de woningen op dat plein wél bij de beoordeling moet worden betrokken, en bijvoorbeeld niet de aanwezige meergezinswoning wat verderop in de Cottagelaan.

Van een schending van een materiële motiveringsplicht, laat staan van het zorgvuldigheidsbeginsel is er hoegenaamd geen sprake.

Ook kan niet worden ingezien waarom de volgende stelling

“Het achterliggend gedeelte dat dieper gelegen is t.o.v. de straat wordt niet bebouwd en krijgt een groen karakter. Hierdoor wordt de impact van het project voor de omgeving beperkt.”

totaal onjuist zou zijn. Men kan niet ontkennen dat ondanks het feit dat het perceel een L-vormige configuratie vertoont, enkel aan de straatzijde wordt gebouwd. De hieraan verbonden conclusie is hoegenaamd niet kennelijk onredelijk.

Mede door een “glazen meergezinswoning” aan de kaak te stellen, rijst de indruk dat het de verzoekende partij eerder om te doen is om uw Raad ertoe aan te zetten om zelf een eigen ruimtelijke beoordeling van de aanvraag te maken, hetgeen niet de bedoeling kan zijn. Overigens bevinden zich in de onmiddellijke omgeving ook grote glaspartijen. (...)

Zoals hoger aangehaald probeert verzoekende partij de schending van de materiële motiveringsplicht aan te tonen door een aantal zinnen te parafraseren en die uit hun context te rukken. Dit geldt niet minder voor de verwijzing dat in de Cottagelaan reeds meerdere gebouwen voorkomen met een gelijkaardig gabariet. In dat verband kan verwezen worden naar de bewuste passage in de bestreden beslissing :

(...)

Uit deze passage blijkt dat de bestreden beslissing wel degelijk is gesteund op een juiste voorstelling van de feiten.

Door kritiek te uiten op de materiaalkeuze en de bouwoppervlakte nodigt verzoekende partij uw Raad uit om zelf een eigen ruimtelijke beoordeling van de aanvraag te maken. Zoals ook blijkt uit de bestreden beslissing, werd de aanvraag getoetst aan de hand van relevante aandachtspunten die de goede ruimtelijke ordening aanbelangen en dit mede in het licht van de ingediende bezwaren en beroepsargumenten. In die omstandigheden is van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel hoegenaamd geen sprake.

Aangaande de vermeende schending van de privacy wijst de betreden beslissing op het volgende :

(...)

Uit deze motivering blijkt duidelijk dat met de vermeende schending van privacy voldoende rekening werd gehouden. Verzoekende partij kan moeilijk volhouden dat er geen concreto-beoordeling heeft plaatsgevonden.

Verzoekende partij gaat dan ook volledig de mist in wanneer zij stelt dat 6 van de op te richten 8 appartementen in de richting van de eigendom van eerste verzoekende partij gelegen zijn. Zoals kan worden vastgesteld op plannen, bevinden zich enkel de keuken, slaapkamers en eventueel badkamer in de richting van de woning, (en in het bijzonder in de richting van de gerealiseerde uitbreiding) van verzoekende partij. Dit geeft een totaal andere impact dan wanneer het woonkamers betreffen. De PSA wees inderdaad dat de terrassen die aansluiten op de slaapkamers best gesupprimeerd worden. Niettemin oordeelde de deputatie dat deze voorwaarde niet diende te worden opgelegd aangezien de terrassen geen ontoelaatbare schending van de privacy teweegbrengt. Deze vaststelling wordt bevestigd door de door verzoekende partij zelf neergelegde dwarsprofiel opgemaakt door landmeter Deneve (stuk 16) en de bijhorende foto's. Zo is het onwaarschijnlijk dat vanuit de bouwproject in vogelperspectief (en rekening houdend met de afstand tot de perceelsgrens) een onaanvaardbare inkijk kan ontstaan in de eigendom van eerste verzoekende partij.

Inzake de schaduwstudie (...) blijkt ook heel duidelijk dat ook aan de overzijde van de Cottagelaan er geen sprake kan zijn van een verlies aan invallend (zon)licht. Hiervoor kan verwezen worden naar de door de aanvrager neergelegde studie waar duidelijk blijkt dat op 21 juni de schaduw van het voorgestelde project beperkt blijft tot de straatzijde. Rekening houdend met het feit dat de schaduwstudie is opgemaakt met als referentiepeil 11,20m terwijl de vergunning de nulpas heeft opgelegd op 10,40m, moet de schaduwvorming ter hoogte van de overzijde van de straat zo goed als nihil zijn.
...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO onder meer:

“ ...

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

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

de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of gemeentelijk plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

De toets aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening moet *in concreto* gebeuren en van de bestaande toestand uitgaan. Alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven kan er rekening worden gehouden.

2.1.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening steunt in de bestreden beslissing op de motivering dat de “omgeving wordt gekenmerkt door een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen met diverse gabarieten”, dat “[i]n de Cottagelaan (...) reeds meerdere gebouwen voor(komen) met een gelijkaardig gabariet, zoals bijvoorbeeld de meergezinswoning en een aantal eengezinswoningen aan het einde van de Cottagelaan”, dat “[i]n de omgeving (...) ook eengezinswoningen voor(komen) bestaande uit slechts 1 bouwlaag”, en dat er geen sprake is van een schaalbreuk, temeer daar de bouwplaats een hoekperceel is. Die summiere motivering bevat niet afdoende concrete gegevens en volstaat bijgevolg niet om de gunstige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te schragen.

Het blijkt ook dat de overweging dat de omgeving uit een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen bestaat, steunt op de weergave van de omgeving in de aanvraag, in het bijzonder plan 02/03 met aanduiding in het blauw van de meergezinswoningen of eengezinswoningen met een vergelijkbaar gabarit. Er moet worden vastgesteld dat de perimeter van de omgeving wel erg ruim is genomen om tot die mix te besluiten. De Cottagelaan zelf telt een meergezinswoning, met daartegenover twee eengezinswoningen met vier bouwlagen. De bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving aan de linkerkant, rechterkant en overzijde van de bouwplaats bestaat in hoofdzaak uit eengezinswoningen met een beperkter gabarit. In de bestreden beslissing erkent de verwerende partij wel dat er aan de bouwplaats eengezinswoningen met maar een bouwlaag palen, maar er wordt geen concrete afweging gemaakt van de afmetingen van de aangevraagde bouwwerken met de aanpalende woningen en de woningen aan de overzijde van de Cottagelaan, en waarom die ruimtelijk met elkaar verenigbaar zouden zijn. De beperking van het nulpas tot het referentiepeil van 10,40 (in plaats van 11,20) meter doet daar niet anders over oordelen.

Ook de in de onmiddellijke omgeving gelegen bebouwing in de Kwinteweg wordt in de bestreden beslissing niet concreet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betrokken. Wat de bebouwing aan het Albrecht Rodenbachplein betreft, voert de verwerende partij in haar antwoordnota aan dat de bouwplaats niet aan dat plein paalt en dat de aanvraag “geen enkele relatie” met de bestaande bebouwing op dat plein vertoont. Waar de verwerende partij de meergezinswoning verderop in de Cottagelaan bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, valt het niet in te zien waarom zij dat niet doet met de bebouwing rond het Rodenbachplein waarvan zij erkent dat het “in de buurt” van de bouwplaats ligt.

2.2.

Ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de burens heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geadviseerd om bepaalde terrassen aan de achterzijde te schrappen omdat ze tot een onaanvaardbare inkijk en dus aantasting van de privacy leiden. In een afweging van het belang van de aanvrager om appartementen met de nodige woonkwaliteit aan te bieden tegenover het belang van de omwonenden, voegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daaraan toe dat elk appartement ook zonder die terrassen over een kwalitatieve buitenruimte blijft beschikken. De beslissing van de verwerende partij om die voorwaarde niet op te leggen en de terrassen te behouden, steunt op de inhoudsloze stijlformule dat de “deputatie (...) van oordeel (is) dat de aanwezigheid van terrassen aan de slaapkamers geen ontoelaatbare schending van de privacy (...) teweegbrengt”.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Zij zetten hun middel als volgt uiteen:

“ ...

De bestreden stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. afsluitingen wordt nageleefd:

(...)

De aanvrager beschikt over een te ruime beoordelingsmarge bij de uitvoer van de voorwaarde inzake de afsluitingen.

De opgelegde voorwaarde die bestaat uit het naleven van een wettelijke norm is zonder meer onvoldoende precies van aard, en laat een te ruime beoordelingsmarge aan de begunstigde van de bestreden vergunningsbeslissing bij de uitvoer hiervan.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Vooreerst kan verzoekende partij geen belang hebben bij dit middel. Verzoekende partij heeft bezwaren tegen de oprichting van een meergezinswoning, maar niet tegen het

plaatsen van een afsluiting. Bovendien gaat het over bijkomstige zaken die hoegenaamd geen invloed hebben op het voorgenomen project, met name de bouw van een meergezinswoning, al dan niet kan worden gerealiseerd. Met andere woorden, de opgelegde voorwaarde staat totaal los van het feit of de meergezinswoning kan worden opgericht.

In tweede orde moet worden gewezen dat zowel de bestreden beslissing als het verslag PSA opmerkten dat de voorziene afsluitingen qua hoogte niet in overeenstemming waren met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Meer bepaald stelde de bestreden beslissing het volgende :

(...)

Overeenkomstig artikel 4.3.1 §1 VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het recht (in casu de stedenbouwkundige verordening) door het opleggen van voorwaarden kan worden gewaarborgd.

In dat verband is het duidelijk dat de opgelegde voorwaarde betrekking heeft op het beperken van een de hoogte van de afsluiting ter hoogte van de rooilijn van 90 cm naar 75 cm. Er is dan ook geen enkele onduidelijkheid over de preciesheid van de opgelegde voorwaarde.

Verzoekende partij kan bezwaarlijk opwerpen dat de begunstigde van de vergunning aan een te ruime beoordelingsmarge wordt overgelaten.

...

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

Verzoekende partijen hebben belang bij het opwerpen van het tweede middel

In eerste orde moet worden opgemerkt dat verzoekende partijen ontegensprekelijk voldoende belang hebben bij het opwerpen van het tweede middel. Zij verzetten zich immers niet louter tegen de realisatie van het fysieke gebouw, doch wel tegen de realisatie van het gehele project, inclusief alle afzonderlijke componenten.

Voor zover verwerende partij minstens impliciet zou suggereren om bij een gebeurlijk gegrond verklaren van het beroep slechts over te gaan tot een gedeeltelijke vernietiging van de bestreden beslissing, moet worden opgemerkt dat een dergelijke eis in wezen niet mogelijk is. De stedenbouwkundige vergunning is in wezen één en ondeelbaar.

De voorwaarde is onvoldoende precies

De opgelegde voorwaarde die bestaat uit het naleven van een wettelijke norm is zonder meer onvoldoende precies van aard, en laat een te ruime beoordelingsmarge aan de begunstigde van de bestreden vergunningsbeslissing bij de uitvoer hiervan.

Verzoekende partijen kunnen enkel maar vaststellen dat verwerende partij het nodig vond om het naleven van de gehele stedenbouwkundige verordening als voorwaarde op te leggen, en zodoende geheel abstractie heeft gemaakt van het geen in het aanvraagdossier werd uiteengezet inzake de te gebruiken materialen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Als het middel gegrond zou worden bevonden, leidt dat tot de vernietiging van de bestreden vergunning die principieel een en ondeelbaar is. De verzoekende partijen hebben belang bij het middel.

2.

De bestreden beslissing vergunt de aanvraag onder meer onder de voorwaarde van “naleving van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. afsluitingen”. Bedoeld wordt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op afsluitingen, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Koksijde van 19 april 2004.

Die voorwaarde berust op de volgende motivering:

“... ”

Volgens het inplantingsplan worden houten landschapsbalken, een stuifscherm uit rijen fijn rijsthout en een wilgentenen schutting met een hoogte van 0,90 m voorzien ter hoogte van de rooilijn. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. afsluitingen zijn ter hoogte van de voortuinstrook muurtjes of esthetische houten afsluitingen toegelaten van maximaal 0,75 m hoog. De aanvraag moet in overeenstemming gebracht worden met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. afsluitingen.”

...”

Daaruit blijkt duidelijk dat de voorwaarde verplicht om de in de aanvraag begrepen afsluitingen van 0,90 meter ter hoogte van de rooilijn tot 0,75 meter te herleiden, zoals vereist door artikel 2 van de genoemde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Ten onrechte stellen de verzoekende partijen dat de voorwaarde in strijd met artikel 4.2.19, §1 VCRO een te ruime beoordelingsmarge aan de tussenkommende partij laat.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in een derde middel de schending van het vertrouwensbeginsel in:

“... ”

Eerdere stedenbouwkundige vergunning voor gelijkaardige projecten werden geweigerd.

Stedenbouwkundige vergunning 22 oktober 2007.

Hoger werd reeds aangegeven dat een stedenbouwkundige aanvraag voor een gelijkaardig project (afkomstig van dezelfde aanvrager) recent nog – dit is bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 22 oktober

2007 – werd geweigerd (**stuk 8**). In deze weigeringsbeslissing kon onder meer het volgende worden gelezen:

“Overwegende dat identiek dezelfde plannen reeds ongunstig beoordeeld werden door de gemachtigd ambtenaar van 7 april 2004, dat dit advies gebaseerd was op de onverenigbaarheid van het ontwerp met de onmiddellijke omgeving [...].

Overwegende dat de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door kleinschalige residentiële villa's met één bouwlaag en dakvolume (of om verwarring te vermijden max. 2 bouwlagen); dat voorliggend ontwerp 2 bouwlagen en dakvolume beoogt (3 bouwlagen); dat dit niet in overeenstemming is met de aard en het karakter van de onmiddellijke omgeving. [...]

Overwegende dat voorliggend ontwerp niet in overeenstemming is met de schaal, het karakter en de aard van de omgeving.”

*In een andere vergunningsaanvraag, nog steeds met het optrekken van een meergezinswoning tot voorwerp, zij het op een perceel dat gelegen is in de onmiddellijke omgeving van het thans bestaande projectgebied, werd de onmiddellijke omgeving ervan als volgt omschreven (**stuk 9**):*

“Gelet dat het ontwerp dus een onaanvaardbare schaalvergroting betekent; Gelet dat bovendien de bestaande woning aansluit op het Rodenbachplein er deel van uitmaakt, dat het plein wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing onder de vorm van ééngezinswoningen en hieraan haar charme, gezelligheid en typische karakter dankt.”

Deze stedenbouwkundige vergunningen werd destijds geweigerd omdat (a) het volume, bestaande uit drie bouwlagen, te groot werd geacht en (b) een dergelijke project niet verenigbaar werd geacht met de onmiddellijke omgeving, destijds nog meerdere malen omschreven als bestaande uit kleinschalige residentiële villa's.

Gelet op het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning tot tweemaal toe geweigerd werd in gelijkaardige omstandigheden, voor gelijkaarde projecten op gelijkaarde percelen, is er ontegensprekelijk sprake van een vaste gedragslijn in hoofde van de vergunningverlenende overheden.

De bestreden vergunningsbeslissing vergunt een nagenoeg identiek project in een ongewijzigde onmiddellijke omgeving.

Uit de hierboven geciteerde weigeringsbeslissingen van 2007 mochten verzoekende partijen zonder meer een gerechtvaardigd vertrouwen putten dat het betrokken perceel niet in aanmerking zou komen voor de realisatie van een meergezinswoning die bestaat uit drie bouwlagen. Er werd immers uitdrukkelijk aangegeven dat een dergelijke constructie niet thuishoort op het betrokken projectgebied.

Hoe thans kan worden gesteld dat drie bouwlagen (met een kroonlijsthoogte van 9,60 meter op een hellend terrein) plots geen probleem vormt, is een compleet raadsel in het licht van de weigeringsbeslissing van 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde. Deze vaststelling klemmt des te meer nu moet worden vastgesteld dat de onmiddellijke omgeving van het projectgebied sinds deze weigeringsbeslissing van 2007 nagenoeg geen enkele wijziging heeft ondergaan (behalve de door eerste verzoekende partij gerealiseerde uitbouw).

Schending vertrouwensbeginsel.

Het afleveren van een vergunning die tegen alle eerdere beslissingen ingaat, zulks zonder enige vorm van afdoende motivering en in het licht van de vaststelling dat er zich ter plaatse geen enkele relevante wijziging heeft voorgedaan, vormt ontegensprekelijk een schending van de gerechtmatigde verwachtingen van verzoekende partijen omtrent de onvergundbaarheid van het thans voorliggende project. Alleen al in deze zin is er sprake van een manifeste schending van het vertrouwensbeginsel.

Eerste verzoekende partij verkreeg inmiddels een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van een uitbouw van haar woning.

Stedenbouwkundige vergunning 22 november 2010.

De schending van het vertrouwensbeginsel vloeit daarenboven nog vooruit uit de recente stedenbouwkundige vergunning die eerste verzoekende partij op 22 november 2010 heeft verkregen (stuk 10) van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koksijde voor de realisatie van een uitbouw achter haar woning. In deze uitbouw wordt o.m. een nieuwe woonkamer gecreëerd (stuk 11).

Schending vertrouwensbeginsel

Thans een meergezinswoning te vergunnen van waaruit in een vogelperspectief (gelet op het hellend karakter van de Cottagelaan) inkijk mogelijk zal zijn in deze gehele uitbouw, is volstrekt onaanvaardbaar, zulks niet alleen in het licht van een goede ruimtelijke ordening, maar ook in het licht van het vertrouwensbeginsel. Eerste verzoekende partij mocht er immers op een gerechtvaardigde manier op vertrouwen dat het college van burgemeester en schepenen niet 1 jaar na het afleveren van haar eigen stedenbouwkundige vergunning een andere stedenbouwkundige vergunning zou afleveren voor het aangrenzende perceel waardoor een meergezinswoning kan worden opgericht, bestaande uit 3 woonlagen, met uitpandige terrassen van waaruit een rechtstreekse inkijk mogelijk is in haar huis.

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Verzoekende partij werpt de schending op van het gerechtmatigde vertrouwen aangezien in het verleden twee stedenbouwkundige vergunningen werden geweigerd voor het oprichten van meergezinswoningen.

Zoals reeds eerder toegelicht in het eerste middel, is verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan, op geen enkele wijze betrokken geweest bij de beoordeling van de destijds geweigerde ontwerpen. In dat opzicht was de deputatie dan ook op geen enkele wijze gebonden door de zienswijze die destijds het college van burgemeester en schepenen heeft geformuleerd ten aanzien van de geweigerde ontwerpen. Hetzelfde geldt tevens ten aanzien van de stedenbouwkundige vergunning verleend aan eerste verzoekende partij. De deputatie werd nooit bij de vergunningverlening betrokken. Bijgevolg kan er dan ook geen sprake zijn van gewekte verwachtingen in hoofde van verwerende partij als zou in de onmiddellijke omgeving nooit een meergezinswoning kunnen komen.

Zoals ook gewezen in het eerste middel, waren de geweigerde projecten niet identiek als het thans bestreden project, zowel qua ligging als qua vormgeving.

...”

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

Eerste verzoekende partij mocht er (...) op een gerechtvaardigde manier op vertrouwen dat noch het college van burgemeester en schepenen, noch verwerende partij 1 jaar na het afleveren van stedenbouwkundige vergunning aan eerste en vierde verzoekende partij een andere stedenbouwkundige vergunning zou afleveren voor het aangrenzende perceel waardoor een meergezinswoning kan worden opgericht, bestaande uit 3 woonlagen, met uitpandige terrassen van waaruit een rechtstreekse inkijk mogelijk is in haar huis.

Verwerende partij kan zich in dit opzicht uiteraard niet beroepen op het gegeven dat zij niet betrokken was bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige vergunning die destijds aan eerste en vierde verzoekende partij werd afgeleverd. Het resultaat van deze vergunning, met name de gerealiseerde uitbouw evenwijdig met het huidgiep project, vormde immers één van de voornaamste kenmerken van onmiddellijke omgeving van het projectgebied, waarmee op grond van artikel 4.3.1 §1 en 2 VCRO hoe dan ook rekening diende te worden gehouden bij het (her)beoordelen van het voorliggende aanvraagdossier.

...”

Beoordeling door de Raad

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

De verzoekende partijen leggen geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De verzoekende partijen verwijzen uitsluitend naar beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde. Die beslissingen kunnen niet worden aangewend om de verwerende partij een schending van het vertrouwensbeginsel aan te wijven. Het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. Alleen al om die reden faalt het beroep op het vertrouwensbeginsel.

Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van “artikel 24 van het gemeentelijk bouwreglementen voor Oostduinkerke”, en van de artikelen 4.3.1 §1, 1°, a en 4.4.1 VCRO:

“ ...

De gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke voorziet dat alle gebouwen en woningen moeten voorzien worden van een tuin van minstens 5 meter diepte. In deze zones kan principieel niet worden gebouwd:

“De hofentjes welke deze gebouwen of groepen omringen zullen ten minste 5 meters diepte moeten hebben, zodanig dat ieder groep woningen ten minste tien meters van een ander zal moeten afgezonderd blijven.”

De verwijzing naar de term ‘hofentjes’ impliceert dat een bestemming wordt gegeven aan deze strook.

In eerste orde moet worden vastgesteld dat het gebruik van de term ‘hofentje’ impliceert dat er de facto een bestemming aan de te voorziene strook van ten minste 5 meter wordt gegeven.

Luidens het woordenboek Van Dale moet onder de term ‘hof’ worden verstaan: “omheind stuk grond beplant met bloemen, kruiden of bomen, syn. tuin, gaard: de bloemen in de hof”

Zulks impliceert ontegensprekelijk dat deze strook geenszins voor bebouwing in aanmerking komt. Het betreft ontegensprekelijk een bouwvrije strook.

Schending artikel 4.3.1 §1, 1°, a) VCRO

Thans moet worden vastgesteld dat het project deels binnen de bouwvrije strook van 5 meter zal vallen. Zulks wordt uitdrukkelijk erkend in de bestreden vergunningsbeslissing:

“Globaal gezien wordt wel een afstand van 5 m gerespecteerd t.o.v. de perceelsgrenzen. Enkel voor een klein deeltje op de eerste verdieping wordt de afstand van 5 m beperkt overschreden met ca 0,20m.”

In deze optiek kon verwerende partij niets anders dan de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Luidens artikel 4.3.1 §1, 1°, a) moet een stedenbouwkundige vergunning immers worden geweigerd indien komt vast te staan dat een stedenbouwkundig voorschrift wordt miskend. Deze afwijking komt daarenboven niet in aanmerking om toepassing te maken van de regelgeving inzake de ‘beperkte afwijking’ zoals voorzien in artikel 4.4.1 §1 VCRO. Voormeld artikel sluit de toepassing ervan immers uitdrukkelijk uit voor wat betreft een afwijking van de voorziene bestemming van het projectgebied.

...

Algemeen.

In het onmogelijke geval uw Raad van oordeel zou zijn dat de gemeentelijke bouwverordening niet zou voorzien in een bestemmingsvoorschrift, moet worden vastgesteld dat er hoe dan ook op onwettige wijze toepassing werd gemaakt van de regelgeving inzake de ‘beperkte afwijking’ van de stedenbouwkundige voorschriften zoals voorzien in artikel 4.4.1 § 1 VCRO, zulks teneinde de stedenbouwkundige vergunning te kunnen afleveren.

De beperkte afwijking moet ten allen tijde uitdrukkelijk worden aangevraagd.

De beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften moet uitdrukkelijk worden aangevraagd door de aanvrager van de vergunning. De Raad van State oordeelde reeds talloze malen in deze zin:

“Artikel 49 van het gecoördineerde decreet bevat een uitzonderingsregel. De toepassing ervan dient door de vergunningsaanvrager te worden gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen, dat niet verplicht is op deze vraag in te gaan.”

Bestreden beslissing.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het de vergunningverlenende overheid is die op eigen initiatief en zonder voorafgaandelijke vraag daartoe van de vergunningsaanvrager, toepassing heeft gemaakt van de uitzonderingsregeling. Een dergelijke houding kan onmogelijk aanvaard worden, en is fundamenteel onwettig.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

Verzoekende partij wijst dat ten onrechte werd afgeweken van artikel 24 van het gemeentelijk bouwreglement van de toenmalige gemeente Oostduinkerke.

Het artikel in kwestie stelt het volgende :

“De horentjes welke deze gebouwen of groepen omringen zullen ten minste vijf meters diepte moeten hebben, zoodanig dat ieder groep woningen te minste tien meters van een ander zal moeten afgezonderd blijven.”

Verzoekende partij meent dat er niet kan worden afgeweken om twee redenen.

Ten eerste wordt gewezen dat de term “horentjes” een bestemmingsvoorschrift impliceert. Ten tweede wordt gewezen dat een afwijking slechts kan worden toegestaan mits uitdrukkelijke vraag van de aanvrager.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, betreffen deze voorschriften geenszins een bestemmingsvoorschrift; er wordt enkel afgeweken wat betreft de perceelsafmetingen / inplanting van constructies.

Aangezien het beperkte afwijkingen betrof, kon wel degelijk toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO.

Over de kwestie of de afwijking kon worden toegestaan op uitdrukkelijke vraag van de aanvrager, stelde de bestreden beslissing het volgende :

(...)

Uit de aangehaalde memorie van toelichting blijkt duidelijk het de bedoeling was van de decreetgever “dat een beperkte afwijking kan worden toegekend, ook indien zij niet uitdrukkelijk wordt gevraagd omwille van de onbekendheid met een specifiek voorschrift.” (VI. Parl., 2008-2009, 2011/1, p. 136, nr. 429)

Het door verzoekende partij aangehaalde arrest van de Raad van State slaat op de afwijkingsmogelijkheden overeenkomstig artikel 49 Coördinatiedecreet en is hier geenszins van toepassing.

...

Beoordeling door de Raad

Geen van de partijen betwist dat de gemeentelijke bouwverordening van 7 januari 1933 van Oostduinkerke van toepassing is.

Het door het middel geschonden geachte artikel 24 van die verordening bepaalt onder meer:

“ ...

De horentjes welke deze gebouwen of groepen omringen zullen ten minste vijf meters diepte moeten hebben, zoodanig dat ieder groep woningen ten minste tien meters van een ander zal moeten afgezonderd blijven.

...”

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat de afstand tussen het vergunde gebouw en de perceelgrenzen aan alle zijden aan het geciteerde artikel 24 voldoet. Ten onrechte stellen de verzoekende partijen dat die bepaling, die het over “hoventjes” heeft, ook ter hoogte van de verdiepingen geldt. Van een afwijking is er dan ook geen sprake. Artikel 4.4.1, §1 VCRO doet niet ter zake.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv CENTRIMO is onontvankelijk.
2. Het beroep van de bvba **VANCAUWENBERG** is onontvankelijk.
3. Het beroep van de eerste, tweede en derde verzoekende partij is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 november 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Cottagelaan – Kwinteweg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 0613A en 0616B.
5. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste drie verzoekende partijen binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, voor 525 euro ten laste van de verwerende partij en voor 175 euro ten laste van de vierde verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 5 april 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