

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

## ARREST

nr. S/2010/0022 van 11 mei 2010  
in de zaak 2010/0264/SA/2/0245

*In zake:*



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter JONGBLOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

*tegen:*

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





*Tussenkomen  
partij:*

1. 
2. 

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc D'HOORE en advocaat Gregory VERMAERCKE  
kantoor houdende te 8200 Brugge, Dirk Martensstraat 23  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering ingesteld bij aangetekende brief van 11 maart 2010 strekt tot de schorsing en de vernietiging van de tenuitvoerlegging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 18 februari 2010 waarbij enerzijds het besluit van 4 februari 2010 werd ingetrokken en anderzijds, het namens de heer  aangetekend administratief beroep tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde werd verworpen als ongegrond. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde had bij besluit van 28 september 2009 aan  een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning te 8670 Oostduinkerke, , ten kadaster gekend onder de .

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en het originele administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 mei 2010, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Gregory VERMAERCKE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en derhalve van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

### **III. TUSSENKOMST**

■■■■ vragen met een op 9 april 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 20 april 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

### **IV. FEITEN**

Met een op 13 augustus 2009 afgeleverd ontvangstbewijs dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente een aanvraag in voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning te 8670 Koksijde, ■■■■.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgesteld gewestplan Veurne-Westkust, is het bouwperceel gelegen in een woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en is ook niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Door het agentschap Natuur en Bos wordt op 15 september 2009 gunstig advies verleend op voorwaarde dat een aantal maatregelen getroffen worden teneinde schade te vermijden aan het aanpalende duinengebied, tevens bestemd tot speciale beschermingszone.

Bij besluit van 28 september 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder de volgende motivering:

“ ...

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Gelet op het feit dat de aanvraag het bouwen van een ééngezinswoning betreft in de daartoe geëigende zone; dat de woning residentieel wonen toelaat; dat dit conform is met de omliggende bebouwing;*

*Gelet dat de bouwvrije zone van 5.00m langs iedere zijde wordt gerespecteerd; dat het gabariet niet hoger is dan de aanpalende bebouwing;*

*Gelet op het gunstig advies – onder voorwaarden – van de dienst natuur; dat deze voorwaarden integraal als voorwaarde voor de gunning worden overgenomen;*

...

### **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.*

...”

en onder de volgende voorwaarden:

- a. *overloop regenwaterput mag niet aangesloten worden op het openbaar rioleringsnet, men dient een bezinkput te voorzien;*
- b. *bij eventuele bronbemaling een retourbemaling zoals omschreven voorzien wordt;*
- c. *alle structuurbepalende beplantingen (hoogstam- en knotbomen, hagen en heestermassieven) streekeigen zijn;*
- d. *woekerende tuinplanten vermeden worden;*
- e. *geen bouwmaterialen of bouwafval wordt gestapeld op het naastliggend reservaatgebied;*

Verzoekende partij tekent tegen de verleende stedenbouwkundige vergunning administratief beroep aan op 12 november 2009.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft op 14 januari 2010 een verslag opgesteld, hierin het volgende stellende:

“ ...

### **3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De **plaats van de aanvraag** is gelegen in Oostduinkerke, in de [REDACTED]. Het driehoekige perceel van de aanvraag bevindt zich ter hoogte van de splitsing van de [REDACTED] en is volledig ingesloten door straten. Momenteel is het onbebouwd en doet het dienst als een groen pleintje in de oude verkaveling. Het driehoekige perceel bevindt zich tegenover de bestaande bebouwing in de [REDACTED] en tegenover het duinengebied aan de overzijde van de straat.*

...

### **3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Er werd beroep aangetekend door een buur tegen de vergunning die verleend werd door de gemeente voor het bouwen van een huis op het driehoekige perceel. Dit perceel betreft eerder een restperceel dat ontstaan is ter hoogte van de splitsing van de [REDACTED] waarbij het ene deel van de straat afbuigt naar het noorden zodat als het ware een eilandje ontstond tussen 3 straatedelen. Het betreft een groene ruimte die volgens de beroeper behoorde tot het openbaar domein. De gemeente plantte er bomen en struiken op en bracht verkeerssignalisatie aan. In het voorjaar van 2009 werd het stuk grond te koop aangeboden.*

*Uit de motivatienota van de raadsman van aanvragers blijkt dat de grond eigendom is gebleven van de [REDACTED] (die de verkaveling realiseerde destijds) die de grond recent verkocht aan de aanvragers. Door de gemeente werd belasting op onbebouwde eigendommen aangerekend voor dit stuk grond zodat het inderdaad nooit openbaar domein is geworden. Er wordt eveneens aangetoond aan de hand van de akte van overdracht van de wegen dat het driehoekig stuk grond niet overgedragen werd aan de gemeente en dat er net als voor de andere bouwgronden een te respecteren afstand van 5 m is aangegeven.*

*De beroeper meent dat het perceel grond door zijn beperkte oppervlakte, oriëntatie en ligging te midden van de [REDACTED] onbebouwbaar is vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening.*

*Het stuk grond heeft een oppervlakte van 639 m<sup>2</sup> wat op zich niet te weinig is om bebouwbaar te zijn. Door de driehoekige vorm van het perceel is de bebouwing ervan wel niet evident.*

*In het beroepschrift wordt gesteld dat de woning niet overal een afstand van 5 m respecteert ten opzichte van de straat. Door eerder beperkte uitkragingen op de verdieping (ca. 0,5 m) zijn er beperkte stukken die zich op iets minder dan 5 m van de straat bevinden. Dit betreft bijgevolg een minieme afwijking die volgens de raadsman van de aanvragers 'conform de bouwrichtlijnen' is omdat de uitkragingen niet meer dan 50 cm uitsteken.*

*Door de beroeper wordt aangehaald dat er last is van inkijk vanaf de eerste verdieping die gebruikt wordt als leefruimte. Dit wordt ontkend in de nota van de raadsman van aanvragers. Toch is duidelijk dat de nieuw te bouwen woning hoger gelegen is dan ongeveer alle andere woningen in de straat en bovendien beschikt over een volwaardige tweede bouwlaag terwijl de omgevende bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit 1 bouwlaag en een hellend dak. Naast de inkijk vanuit de leefruimtes op de verdieping moet er ook benadrukt worden dat er een groot terras voorzien is op de verdieping zodat de inkijk naar de omgevende woningen en tuinen niet te onderschatten is en storend zal zijn.*

*Het voorzien van een woning bestaande uit 2 bouwlagen op het driehoekige perceel zorgt voor een grote ruimtelijke impact op de omgeving. Niet alleen zijn heel wat bewoners hun zicht kwijt op de duinen, ook verdwijnt het groene pleintje als rustpunt in de verkaveling. Bovendien zal de bebouwing zeer groot tonen door het ontwerp met twee bouwlagen dat bovendien zeer hoog ingeplant wordt op het terrein.*

*In de beschrijvende nota van de architect wordt gesteld dat de maximale hoogte van de woning 6 m bedraagt. Hierbij wordt uitgegaan van het vloerpeil gelijkvloers. Dit vloerpeil is ca. 15 cm hoger dan het stuk van de [REDACTED] dat grenst aan het duinengebied. Ter hoogte van de garage ligt het maaiveld 1 à 1,5 m lager. De woning zal dan ook ervaren worden als zeer volumineus.*

*In de beslissing van de gemeente is aangegeven dat door het CBS na een plaatsbezoek (voor het indienen van deze aanvraag) is overeengekomen dat er kon akkoord gegaan worden met bebouwing mits niet hoger dan aanpalenden. Voorliggend ontwerp is een stuk hoger dan de onmiddellijk aangrenzende bebouwing. In de motivatienota van de raadsman van aanvrager wordt nog verwezen naar een andere woning verderop die ook meer dan één bouwlaag telt. Deze andere woning is op heden een uitzondering qua vormgeving en hoogte en zeker geen referentie voor de doorsnee woningen die in de buurt van het pleintje gelegen zijn.*

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning op een driehoekig perceel dat tot voor kort als pleintje gebruikt werd in een oude verkaveling.*

*De plaats van de aanvraag is gelegen in woongebied en volgens de stukken van de raadsman van de aanvrager nooit toegevoegd aan het openbaar domein. Het stuk is in principe bebouwbaar. Door de driehoekige vorm en doordat 5 m van de perceelsgrens moet gebleven worden is het niet zo vanzelfsprekend om dit perceel te bebouwen. De bebouwing moet zich inpassen in zijn omgeving die al grotendeels bebouwd is.*

*Om de bewoonbare oppervlakte te vergroten wordt geopteerd voor een woning bestaande uit twee bouwlagen en een plat dak. De woningen in de omgeving bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag en een hellend dak. Doordat de plaats van de aanvraag nog eens hoger gelegen is dan de meeste aangrenzende woningen komt het volume als zeer monumentaal over.*

*Door bovendien de leefruimtes te voorzien op de verdieping en hierbij aansluitend een groot dakterras is de inijk bij de omwonenden te groot.*

*Er kan besloten worden dat de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt. Het bouwen op die plaats van een woning met twee niveaus is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omdat de impact op de omgeving te groot is.*

*Er wordt dan ook voorgesteld om het beroep van de buur als gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.*

*...*

De verwerende partij deelt bij aangetekend schrijven van 8 februari 2010 aan de verzoekende partij het besluit van 8 februari 2010 mede, waarbij het beroep ontvankelijk, doch ongegrond wordt verklaard.

In dit besluit staat de volgende motivering vermeld:

*“ ...*

*de aanvraag betreft het bouwen van een éengezinswoning op een driehoekig perceel dat tot voor kort als pleintje gebruikt werd in een oude verkaveling,*

*Door de driehoekige vorm en doordat 5 m. van de perceelsgrens moet gebleven worden is het niet zo vanzelfsprekend om dit perceel te bebouwen. De bebouwing moet zich inpassen in zijn omgeving die al grotendeels bebouwd is.*

*Om de bewoonbare oppervlakte te vergroten, wordt geopteerd voor een woning bestaande uit twee bouwlagen en een plat dak. Doordat de plaats van de aanvraag nog een hoger gelegen is dan de meeste aangrenzende woningen komt het volume als zeer monumentaal over.*

*Door bovendien de leefruimtes te voorzien op de verdieping en hierbij aansluitend een groot dakterras is de inkijk bij de omwonenden te groot*

*Er kan besloten worden dat de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt. Het bouwen op die plaats van een woning met twee niveaus is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omdat de impact op de omgeving te groot is.*

*Het beroep is dan ook gegrond, de vergunning wordt geweigerd.*

*...*

Waarna in het beschikkend gedeelte het volgende wordt beslist:

*“ ...*

***Artikel 1:*** *Het beroep ingesteld door .... Tegen de beslissing dd. 28/09/2009 van het college van burgemeester en schepenen te Koksijde houdende vergunning aan .....tot het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning, gelegen ..., wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.*

***De vergunning wordt verleend volgens ingediend plan.***

*...”*

Dit besluit wordt zowel aan de tussenkomende partijen als aan de verzoekende partij betekend per aangetekend schrijven van 8 februari 2010.

Enkele dagen later, met name bij aangetekend schrijven van 18 februari 2010, laat de verwerende partij aan de tussenkomende partijen en aan de verzoekende partij het volgende weten:

*“ ...*

*In zitting van 4 februari 2010 verklaarde de deputatie het in rand vermelde beroep ongegrond en verleende zij de vergunning.*

*Op 8 februari 2010 werd het besluit verstuurd.*

*Door het verkeerd samenvoegen van documenten bevatte dit besluit echter de beweegredenen niet waarom de vergunning werd verleend.*

*Om redenen van rechtszekerheid werd deze beslissing ingetrokken en hernomen in zitting van 18 februari 2010.*

*...”*

Met het besluit van 18 februari 2010 wordt de vorige beslissing van 4 februari 2010 ingetrokken en wordt het beroep uitgaande van de verzoekende partij afgewezen als ongegrond. Onder de volgende slotmotivering wordt de vergunning aan de tussenkomende partijen verleend:

“ ...

*De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning op een driehoekig perceel dat tot voor kort als pleintje gebruikt werd in een oude verkaveling.*

*De bouwplaats bevindt zich in een wijk die meandert in een duinenrijke omgeving. Het is dan ook eigen aan de omgeving dat de straten het typische duinenprofiel volgen en omhoog en omlaag gaan. Er valt dan ook niet in te zien waarom betrokken woning niet aanvaardbaar zou zijn, nu het ontwerp zich inpast in de onmiddellijke omgeving waarin nog woningen met meer dan één bouwlaag voorkomen. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.*

*Het beroep wordt dan ook ongegrond verklaard en de vergunning wordt verleend.*

*Door een materiële vergissing bevatte de beslissing van de deputatie dd. 4 februari 2010 waarin voorliggend beroep ontvankelijk doch ongegrond werd verklaard en de vergunning werd verleend, niet de beweegredenen waarom de deputatie tot de beslissing is gekomen. Omwille van de rechtszekerheid dient deze beslissing dan ook ingetrokken en opnieuw genomen.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

### **A. Ontvankelijkheid *ratione temporis***

Het bestreden besluit werd aan de verzoekende partij betekend bij aangetekend schrijven van 18 februari 2010.

Het door de verzoekende partij bij aangetekende brief van 11 maart 2010 ingesteld beroep is dan ook tijdig.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van artikel 4.8.13 VCRO en artikel 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet afgeleid worden dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Ter zitting van 4 mei 2010 bevestigt de raadsman van de tussenkomende partij wat zij reeds in het verzoekschrift tot tussenkomst had gesteld:

“ ...

*In dit kader bevestigen de verzoekers tot tussenkomst uitdrukkelijk dat zij geen aanvang zullen nemen met de werken in afwachting van een uitspraak van uw Raad omtrent het verzoek tot nietigverklaring.*

*De verzoekers tot tussenkomst benadrukken hierbij echter dat zij hiermee geenszins erkennen als zou de uitvoering van de vergunning een ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ veroorzaken aan de verzoekende partij, noch dat er redenen voorhanden zouden zijn die de schorsing zouden kunnen rechtvaardigen.*

... ”

De raadsman van de verzoekende partij bevestigde ter zitting van 4 mei 2010 dat zij in dat geval niet aandringt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging kan enkel bevolen worden indien die schorsing op de een of andere manier voor de verzoekende partij nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de tussenkomende partij, zijnde de begunstigde van de bestreden beslissing, zich ertoe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren en dit tot aan de uitspraak omtrent de vordering tot nietigverklaring, heeft de gevorderd schorsing op dit moment voor de verzoekende partij geen nut meer aangezien de bestreden beslissing in die periode geen nadeel aan de verzoekende partij kan berokkenen.

Het komt de Raad voor dat in deze omstandigheden de zaak onbepaald dient te worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de bestreden beslissing zou overgaan, kan de Raad door de verzoekende partij op gelijk welk ogenblik opnieuw gevat worden.



**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.

2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 mei 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Jan VANHEULE,        griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Jan VANHEULE

Hilde LIEVENS