

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0701
in de zaak met rolnummer 1213/0699/SA/3/0664

| | |
|------------------------|--|
| Verzoekende partij | mevrouw Annick DHERBOMEZ DHELLEMES vertegenwoordigd door advocaat Filip VAN DER VEKEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Desquini 6 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN |
| Tussenkomenende partij | de bvba FIN CONCEPT , als rechtsopvolger van de bvba SEA CONCEPT vertegenwoordigd door advocaat Alain COULIER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8620 Nieuwpoort, Oostendestraat 11 & 20 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 juli 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 6 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij, en omwonenden, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 27 juni 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard. De deputatie heeft aan de tussenkomenende partij een vergunning verleend voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling V.65/193.106 van 8 juli 1966.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8670 Koksijde, IJslandvaardersstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0716T8.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 augustus 2013 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 4 november 2013 toe in de debatten.

De Raad verwerpt de vordering tot schorsing met een arrest van 20 oktober 2015 (nr. RvVb/S/1516/0128). De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 juni 2016.

Advocaat Sarah D'HOOGHE *loco* advocaat Filip VAN DER VEKEN voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Saartje SPRIET *loco* advocaat Alain COULIER voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

Op 15 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een vergunning voor *“het wijzigen van de voorschriften van een verkavelingsvergunning V.65/193.106, die werd verleend op 8 juli 1966 en gewijzigd op 3 oktober 1967”*.en beoogt in hoofdzaak het wijzigen van het aantal bouwlagen voor een woning met een plat dak.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’ gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel maakt als kavel 49 deel uit van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling van 8 juli 1966, zoals gewijzigd op 3 oktober 1967. Het perceel is ook gelegen in biologisch waardevol gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 maart 2011 tot en met 19 april 2011, worden zestien bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent een vergunning op 27 juni 2011 onder voorwaarden. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet dat de aanvraag het wijzigen van de verkaveling betreft voor 1 lot van de oorspronkelijke verkaveling NV Kerkepanne uit 1966;

Gelet dat de wijziging vooral het aantal woonlagen betreft in combinatie met het voorzien van een plat dak, dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften in principe wel een plat dak toelieten mits het aantal woonlagen werd beperkt tot één; dat deze beperking enkel werd voorzien voor woningen met lichthellende of platte daken en dat voor andere dakvormen geen gabariet is bepaald;

Gelet dat uit de foto's blijkt dat de verkaveling noch de iets wijdere omgeving niet bepaald worden gekenmerkt door eenheid van typologie, dat er zich zowel woningen met één bouwlaag en plat dak als woningen met één bouwlaag en een zadeldak of woningen met een gelijkvloers garageniveau, een woonverdieping en zadeldak bevinden; zelfs een Spaanse villa op het perceel palend aan huidige aanvraag;

Gelet dat de tweede bouwlaag kan beschouwd worden als een dakverdieping daar de oppervlakte wordt beperkt tot 75 % - 80 % van de grondoppervlakte van het gelijkvloers, dat dit evenwel op de verdieping een erg grote bouwdiepte toelaat waardoor vanop deze verdieping de inkijk in de tuinen van de aanpalende woningen wel erg groot is, een inkijk die vreemd is aan deze verkaveling, dat in die zin beter de bouwdiepte van de verdieping wordt beperkt tot max. 15 m vanaf de voorbouwlijn, inclusief eventueel dakterras met uitzondering van max. 0,5 m t.b.v. de ramen, dat dit als voorwaarde aan de vergunning wordt gekoppeld;

Gelet dat de tabel met de gewijzigde verkavelingsvoorschriften enkel melding maakt van de gewijzigde voorschriften; dat de niet-vermelde voorschriften van toepassing blijven; dat dit als voorwaarde voor een mogelijke gunning wordt opgelegd;

Gelet dat er bouwplannen van de toekomstige woning bij de aanvraag werden gevoegd; dat deze bouwplannen afwijken van de verkavelingsvoorschriften (80 % verdiepingsoppervlakte i.p.v. de 75 % voorzien in de voorschriften) en dus tegenstrijdig zijn met de aanvraag, dat ze zowiezo niet in overeenstemming zijn met de bijkomende voorwaarde, opgelegd door het schepencollege en dus enkel kunnen worden beschouwd ter informatieve titel bij de aanvraag, en niet uitvoerbaar binnen deze verkavelingswijziging;

Gelet op de dualiteit tussen de toelichting en de nieuwe voorschriften inzake vloeroppervlakte van de tweede bouwlaag; dat de toelichting 75 % vermeldt en de nieuwe voorschriften 80 %. Dat beide bepalingen worden overruled door de bijkomende voorwaarde vanuit het schepencollege m.b.t. de beperking op bouwdiepte op de verdieping.

...

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- De bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 15 m vanaf de voorbouwlijn (die ligt op 5 m uit de rooilijn). Ook een eventueel dakterras moet zich binnen deze bouwdiepte bevinden met uitzondering van max. 0,5 m onderhoudsstrook t.b.v. de ramen;*
- De ontwerp-bouwplannen van de woning kunnen enkel worden beschouwd als puur informatief en zijn binnen deze verkavelingswijziging niet uitvoerbaar door de voorwaarde van het schepencollege m.b.t. de beperking van de bouwdiepte op de verdieping;*
- De niet-gewijzigde voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling blijven van toepassing*

..."

Tegen deze beslissing tekent, onder meer, de verzoekende partij op 25 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 12 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om een vergunning te weigeren. Na de hoorzitting van 19 september 2011, geeft de verwerende partij opdracht tot een aanvullend onderzoek met betrekking tot het voorbehoud van de

provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij beslist op 27 oktober 2011 om het beroep niet in te willigen en een vergunning onder voorwaarden te verlenen.

De Raad heeft met een arrest van 19 maart 2013 (nr. A/2013/0115) deze beslissing vernietigd en de verwerende partij een termijn van drie maanden gegeven om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 mei 2013 om dit beroep niet in te willigen en een vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 mei 2013 beslist de verwerende partij op 6 juni 2013 om het beroep niet in te willigen en een vergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De beroepsindieners verklaren enkel een algemeen schrijven te hebben ontvangen ter kennisgeving van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning en geen afschrift van de aanvraag. Bijgevolg wordt besloten dat de aanvraag behept is met een substantiële nietigheid. Uit de stukken bezorgd door de aanvrager blijkt dat de eigenaars van de kavels wel degelijk in kennis werden gesteld van de aanvraag tot verkavelingswijziging en van de draagwijdte ervan. Dit blijkt ondermeer uit het feit dat de beroepsindieners een bezwaar hebben kunnen indienen naar aanleiding van het openbaar onderzoek. De ontvankelijkheidsexceptie wordt dan ook niet weerhouden.

...

N.a.v. het openbaar onderzoek werd door enkele bezwaarindieners opgemerkt dat “aanvragers wisten wat ze kochten” en dat “een wijziging derhalve niet nodig is”. De geldende verkavelingsvoorschriften zouden volgens sommige bezwaarindieners ‘rechtsgeldig’ zijn waardoor een wijziging niet zou kunnen of aangewezen is. Deze opmerkingen worden niet bijgetreden. Zoals het schepencollege terecht opmerkte heeft eenieder immers het recht om een verkavelingswijziging aan te vragen en is daartoe een procedure ingeschreven in de VCRO.

...

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse Overheid (www.watertoets.be) ligt de verkaveling in een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”. Enige omzichtigheid bij de beoordeling van deze vergunningsaanvraag is aldus aangewezen. Er dient immers over gewaakt dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op het watersysteem door bvb. een vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, een versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren.

Uit het dossier blijkt evenwel niet dat er zich in verleden al problemen op het vlak van wateroverlast hebben voorgedaan t.h.v. de bouwplaats.

...

Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact van verkavelingsaanvraag op de waterhuishouding op heden onbestaande of verwaarloosbaar is. In het kader van een concrete bouwaanvraag kan geëvalueerd worden of voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De evaluatie van de watertoets voor deze verkavelingsvergunning is positief.

...

Gezien de ligging midden in een volgebouwde residentiële omgeving mag er redelijkerwijs vanuit gegaan worden dat er geen bijkomende en vermijdbare schade aan de natuurwaarden op dit perceel zal ontstaan. Sowieso bestaat er gezien de

goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingsvergunning een recht om te bouwen op het perceel.

...

De verkavelingswijziging voorziet geen wijziging van de mogelijke functies op het lot. De woonfunctie blijft aldus behouden. De aanvraag is derhalve naar "functionele inpasbaarheid" verenigbaar met de omliggende bebouwing in de woonverkaveling. Op de hoorzitting wijzen de beroepsindieners dat de aanvraag in functie staat tot vestiging als kantoor (bureau, archief). Evenwel blijkt uit de inrichting van het gebouw dat de aanvraag wel degelijk in functie staat tot wonen als hoofdfunctie.

Gezien de voorschriften slechts 1 woongelegenheid toelaten (1 gebouw voor 1 woning) zijn er ook m.b.t. het "mobiliteitsaspect" geen problemen te verwachten.

M.b.t. de aspecten "schaal", "ruimtegebruik" en "bouwdichtheid" dient opgemerkt dat er volgens de geldende oude verkavelingsvoorschriften thans reeds ruime bouwmogelijkheden zijn (en zelfs 'aangemoedigd' worden). Zo dient de bebouwde oppervlakte minimaal 100m² te zijn en worden er geen beperkingen opgelegd naar bouwdiepte, bouwhoogte, enz. Bovendien is het met de huidige verkavelingsvoorschriften niet onmogelijk om grote dakconstructies op te richten die qua gabarit de vergelijking met een tweede volwaardige bouwlaag doorstaan. Rekening houdende met de relatief grote perceelsoppervlakte van het te wijzigen lot (967m²), de perceelsafmetingen (ca. 24m breed x ca 41m lengte), de opgelegde bouwvrije afstanden van 5m t.o.v. de zijperceelsgrenzen én de huidige bebouwingsmogelijkheden, wordt geoordeeld dat de aanvraag qua schaal conform de maatvoering van de omgeving is. Vanuit het aspect privacy is het evenwel aangewezen om de bouwmogelijkheden te beperken op de verdieping (zie verder).

Wat betreft het criterium "visueel-vormelijkheid" wordt de zienswijze van het schepencollege bijgetreden alwaar men stelt dat we ons thans in een sterkt evoluerende maatschappelijke context bevinden waar diverse bouwstijlen en bouwtechnieken worden vooropgesteld. Ook kan verwezen worden naar de door het schepencollege afgeleverde verkavelingswijziging op 25/1/2010 die het mogelijk maakte om –binnen deze zelfde verkaveling- een residentiële woning met 2 bouwlagen onder een plat dak te verlenen. Zoals de deputatie op 27/10/2011 reeds terecht opmerkte "kan er dan ook niet volgehouden worden dat er nog sprake is van homogeniteit die zou verbroken worden door voorliggende aanvraag". Het feit dat in de verkaveling vooral woningen met hellende daken zijn opgericht, impliceert niet automatisch dat bij het bouwen met een verdieping een plat dak per definitie dient verboden te worden. Het is niet uitgesloten dat het mogelijk maken van een tweede volwaardige bouwlaag onder een plat dak vanuit esthetisch oogpunt kan bijdragen aan een kwalitatieve verschijningsvorm.

M.b.t. de geformuleerde opmerkingen inzake de aldaar historisch te respecteren bouwstijl met verplicht hellende daken kan alleen maar vastgesteld worden dat er geen beleidsmatig erkende cultuurhistorische elementen (beschermd dorpsgezicht, inventaris van bouwkundig erfgoed,...) aanwezig zijn op het bouwterrein zodat ook vanuit dit gegeven bezwaarlijk kan geconcludeerd worden dat een verplicht hellend dak essentieel zou zijn.

De aspecten "hinder" (in het bijzonder privacy) en "gebruiksgenot" dienen beoordeeld bij de evaluatie van een concreet bouwontwerp. Niettemin is het omwille van de leef- en woonkwaliteit van de aanpalende woonpercelen belangrijk om in het kader van voorliggende verkavelingswijziging erover te waken dat de bouwdiepte op de verdieping

niet te groot wordt. Gelet op de grote schaal van het perceel is een bouwdiepte van 15m op de verdieping vanuit stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden. In die zin is het aangewezen om de volgende voorwaarde opnieuw op te nemen, m.n.: "De bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 15m vanaf de voorbouwlijn (die ligt op 5m van de rooilijn). Ook een eventueel dakterras moet zich binnen deze bouwdiepte bevinden met uitzondering van max. 0,50m onderhoudstrook ten behoeve van de ramen."

De gevraagde verkavelingswijziging zal tenslotte geen invloed hebben op de gezondheid van omwonenden of veiligheidsproblemen veroorzaken.

..."

Dit 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

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.6.7. § 1 VCRO. Zij licht dit middel toe als volgt:

" ...

De aanvraag is behept met een substantiële nietigheid.

Artikel 4.6.7. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de eigenaar van een in een niet-vervallen verkavelingsvergunning begrepen kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning kan aanvragen voor het deel dat hij in eigendom heeft. Alvorens zijn aanvraag in te dienen, verstuurt de eigenaar per beveiligde zending een afschrift van de aanvraag aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De bewijzen van de beveiligde zendingen worden op straffe van onontvankelijkheid bij het aanvraagdossier gevoegd.

Een wijziging mag geen afbreuk doen aan de rechten die ontstaan uit overeenkomsten tussen de partijen. Vooraleer de aanvraag in te dienen, moet de eigenaar met een beveiligde zending dus kennis geven van een afschrift van het dossier aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet mede ondertekend hebben. Hieruit volgt met andere woorden de mogelijkheid dat de aanvrager bij de andere kaveleigenaars kan rondgaan

om formeel hun akkoord te verkrijgen met zijn voorstel door voor akkoord te tekenen op de wijzigingsaanvraag. Die aangeschreven eigenaars hebben dan uiteraard 30 dagen, te rekenen vanaf de datum van het overmaken van de beveiligde zending om hun bezwaren schriftelijk bij het college in te dienen.

Het volstaat hierbij niet dat de aanvrager een louter aangetekend schrijven verzendt waarbij hij de overige eigenaars in kennis stelt van de aanvraag tot wijziging:

"De aan de aanvrager door art. 57, par. 2 Stedenbouwwet opgelegde verplichting om per aangetekend schrijven aan alle eigenaars van een kavel die niet mee de vergunning tot herziening van een verkavelingsvergunning hebben ondertekend, **een voor echt verklaarde kopie van deze aanvraag** ter kennis te brengen, moet aanzien worden als een substantiële formaliteit. Een aangetekend schrijven waarmee de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning louter ter kennis wordt gebracht van verzoekers is geen voor echt verklaarde kopie bedoeld door de kwestieuze bepaling."

(R.v.St. nr. 77.206, 25 november 1998)

Dit akkoord van de andere eigenaars of die aanschrijving is een substantiële vormvereiste (R.v.St. Vanveerdeghem en Mahieu, nr. 21.477, 16 oktober 1981).

"dat dit echter geen wettige reden is om ervan te worden ontslagen de door artikel 57, § 2, van de stedenbouwwet voorgeschreven substantiële vormvereiste te vervullen, **met name dat aan alle eigenaars van alle kavels een conforme kopie van de aanvraag bij aangetekend schrijven wordt verstuurd**"

(R.v.St. De Jonghe, nr. 161.314 dd. 13 juli 2006)

De Bestendige Deputatie verwijst in haar beslissing naar voormeld bezwaar van verzoekster doch stelt verkeerdelijk dat verzoekster toch op de hoogte bleek te zijn, nu er anders geen bezwaar zou zijn ingediend.

Dergelijke overweging betreft een toepassing van de leer van belangenschade, nu de Deputatie duidelijk oordeelt dat verzoekster geen schade heeft geleden door het niet-nakomen van deze substantiële vormvereiste door SEA CONCEPT.

De leer van belangenschade is daarentegen niet van toepassing, daar deze vereiste een substantiële vormvereiste betreft, welk niet kan verschoond worden en conform de rechtspraak van de Raad van State duidelijk een absolute onontvankelijkheidsgrond betreft.

Verzoekster mocht echter nooit een afschrift van de aanvraag ontvangen per beveiligde zending. **Ze mocht enkel een algemeen schrijven ontvangen ter kennisgeving van de aanvraag tot wijziging.**

Dat verzoekster nooit dergelijk voor echt verklaard kopie mocht ontvangen wordt overigens bevestigd door de Raadsman van Sea Concept die in zijn memorie dd. 15 september 2011 zelf stelt dat er enkel een schrijven werd overgemaakt met het voorwerp van de aanvraag.

Uiteraard is dit niet afdoende gelet op de hierboven vermelde Rechtspraak van de Raad van State die duidelijk stelt dat het om een voor echt verklaarde kopie van deze aanvraag moet gaan en dat een aangetekend schrijven waarmee de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning louter ter kennis wordt gebracht geenszins afdoende is.

Het schrijven van vrijwillig tussenkomende partij voldoet uiteraard niet aan de voorwaarden van de Raad die stelt dat een schrijven dat de inwoners op een uiterst nauwkeurige wijze informeert en daarbij duidelijk stelt welke de huidige voorschriften zijn en op welke wijze deze zouden worden gewijzigd, gelijkwaardig is aan een afschrift van de aanvraag.

Verzoekster meent dan ook dat het ontbreken van voormelde van een kopie van de aanvraag nefaste gevolgen heeft gehad voor het verdere verloop van de procedure.

Voormelde kennisgeving van de aanvraag, gepaard met de 'voor echt verklaarde kopie' ervan, dienen namelijk de eigenaars van de overige kavels die niet medeondertekend hebben, in de mogelijk te stellen om naar behoren over de precieze inhoud en de draagwijdte van de aangevraagde wijziging te oordelen, zodat elk van hen kan uitmaken of er aanleiding bestaat om daartegen bezwaar in te dienen. (R.v.St., Vereecke, nr. 199.530, 15 januari 2010.)

Gezien duidelijk geen der eigenaars van de overige kavels naar behoren werd ingelicht, gezien louter wordt verwezen naar het indienen van de aanvraag, stelt zich de vraag in hoeverre de overige eigenaars de mogelijkheid hebben gehad uit te maken of er aanleiding bestaat om bezwaar in te dienen.

Temeer daar de overheid de aangevraagde wijziging dient te weigeren als de eigenaars van meer dan de helft van de oorspronkelijke vergunde kavels een bezwaar hebben ingediend dat ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd is.

Nu geen correcte kennisgeving is geschied, kan de overheid onmogelijk hebben geoordeeld over het behalen van voormelde meerderheidsquota.

*De aanvraag en bijgevolg de vergunning zijn dan ook behept met een substantiële nietigheid.
...*

2.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij verklaart enkel een algemeen schrijven te hebben ontvangen ter kennisgeving van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning. Aangezien verzoekende partij geen afschrift van de aanvraag heeft ontvangen, meent verzoekende partij dat de aanvraag is behept met een substantiële nietigheid. Verwerende partij is het hiermee niet eens.

Verzoekende partij werd wel degelijk in kennis gesteld van de aanvraag tot verkavelingswijziging. Het feit dat het geen afschrift van de aanvraag betreft, neemt niet weg dat verzoekende partij wel degelijk de omvang en draagwijdte van de aanvraag kon inschatten. Dit blijkt ondermeer uit het feit dat verzoekende partij een bezwaar heeft kunnen indienen naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

Aangezien verzoekende partij wel degelijk de omvang en draagwijdte van de aanvraag kon inschatten, is het middel niet dienend.

De verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State waar anders zou zijn geoordeeld is niet dienend. Vooreerst hebben de arresten allen betrekking op de regelgeving zoals die gold ten tijde van de stedenbouwwet. Daarnaast heeft uw Raad dit middel niet als een vernietigingsgrond beschouwd aangezien de vorige beslissing is vernietigd op grond van een ander middel.

...

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Eisende partij werpt op dat zij geen afschrift van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften mocht ontvangen, maar enkel een "algemeen schrijven" ter kennisgeving van de aanvraag tot wijziging.

De oorspronkelijke aanvraag van SEA CONCEPT B.V.B.A. voldoet aan de wettelijke vereisten.

Alle eigenaars van de verkaveling ontvingen een aangetekend schrijven waarbij het voorwerp van de aanvraag tot wijziging van de verkaveling duidelijk werd aangegeven.

Dit schrijven maakt in begrijpelijk Nederlands zelfs voor primitieve mensen duidelijk wat het voorwerp is van de aanvraag tot verkavelingswijziging en beantwoordt dan ook aan de finaliteit van artikel 4.6.7 par 1 VCRO.

De souches van de aangetekende zendingen liggen voor terwijl ook het schrijven desbetreffend wordt voorgelegd. (dit steekt ook onder stuk 3 van de inventaris gehecht aan het beroepsschrift)

De oorspronkelijke aanvraag was dienaangaande wel conform en dienvolgens ontvankelijk.

De rechten van de andere kaveleigenaars worden niet geschonden. Er wordt geen belangenschade bewezen door eisende partij.

De verwijzing door eisende partij naar artikel 57 par. 2 Stedenbouwwet is inoperant nu deze wet werd opgeheven terwijl de Raad van State niet langer bevoegd is om te oordelen over vergunningsbetwistingen.

Artikel 4.6.7 par. 1 VCRO stelt voorts niets dat een afschrift van de aanvraag op straffe van nietigheid dient te worden meegedeeld. Het principe "pas de nullité sans texte" (vrij vertaald: geen nietigheid kan worden ingeroepen indien de nietigheidssanctie niet schriftelijk werd vastgelegd) speelt hier.

De VTP verwijst van haar kant naar het arrest van de raad van state nr. 154.143 dd. 25/01/2006 waar het volgende werd gesteld

"het toezenden van een afschrift van de aanvraag van een verkavelingsvergunning aan de mede-eigenaars in de verkaveling is een substantiële pleegvorm. Het feit dat de bijlagen van de kennisgeving niet eensluidend waren verklaard met de originelen en de aanvraag zelf niet bevatten is niet relevant, indien de mede-eigenaars bij aangetekend schrijven in kennis

werden gesteld van de aanvraag, de vigerende en gewijzigde verkavelingsvoorschriften werden meegedeeld en de verzoeker gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om bezwaar in te dienen."

Het openbaar onderzoek is eveneens op correcte wijze verlopen.

Het volledige dossier lag ter inzage op de gemeente.

Het was consulteerbaar nu de gemeente een aantal bezwaren ontving.

Er zat zelfs méér in dan vereist want er zat (wat wordt bevestigd in het beroepsschrift) ten indicatieve titel al een bouwplan in het dossier wat geenszins hoefde.

Niemand's rechten werden geschonden zodat er geen rekening kan worden gehouden met de aantijgingen ter zake.

Eisende partij kan zich niet in de plaats stellen van eigenaars van overige kavels die destijds geen bezwaar indienden. Eisende partij kan zich niet bij wege van verkapte plaatsvervulling in de plaats stellen van derden die werden aangeschreven en duidelijk geen bezwaar wensten in te dienen.

De allusie dat er meer dan de helft van de eigenaars van de kavels een bezwaar zouden hebben willen indienen is puur speculatief.

Daarenboven dient opgemerkt dat ter gelegenheid van de eerste behandeling van de bezwaren voor de Deputatie al bleek dat eisende partij de techniek van de Chinese vrijwilliger toepaste : een aantal bezwaarindieners waren geenszins op de hoogte van het feit dat in hun naam een bezwaar werd ingediend.

Voor de Deputatie werd alzo gepoogd te suggereren als zou "quasi de gehele onmiddellijke buurt" zich manifesteren tegen de aanvraag tot verkavelingswijziging.

Evenwel was de vrijwillig tussenkomende partij genoodzaakt om voor de Deputatie het mandaat van Mr. Van der Veken ter zake ter discussie te stellen nu het gros van de personen die vermeld stonden op het beroepsschrift daartoe geen mandaat hadden verstrekt en onwetend waren omtrent deze initiatieven.(zie stuk 6a- m- niet limitatief)

Voor de Deputatie legde verzoekster schriftelijke verklaringen voor van een aantal personen welke op het beroepsschrift vermeld staan maar die geenszins weet hadden van bewuste initiatieven, nl. (niet-limitatieve opsomming) (stukken 6a-m)

- De heer en mevrouw Dewulf Johan-Vandenbroucke
- De heer Joseph Raes
- De heer en mevrouw Declerck-Dierinck
- De heer Cornet
- De heer en mevrouw Deylgat-Bourgeois
- De heer Willy Vanderhaeghe
- De heer Paul Lowagie
- Mevrouw Sylvie Decoster
- De heer Patrick Germonpré
- De heer Christian Butaye
- De heer Jean-Philippe Muylle

- De heer Ludo de Ridder
- Mevrouw Symonne Florizoone
- enz..

Uit dit alles blijkt dat eisende partij helemaal alleen staat en de andere bewoners van de verkaveling geen problemen zien in de fragmentaire wijziging van de verkavelingsvoorwaarden.

...

4.

De verzoekende partij voegt nog toe:

“ ...

Nochtans verwijst de vrijwillig tussenkomende partij in haar verzoekschrift tot gedinghervatting dd. 20 januari 2016 zelf naar een arrest van de Raad van State nr. 154.143 dd. 25 januari 2006 waarin gesteld wordt dat het toezenden van een afschrift van de aanvraag van een verkavelingsvergunning aan de mede-eigenaars in de verkaveling een substantiële pleegvorm is. In dit arrest wordt gesteld dat de eensluidend verklaring van deze afschriften niet noodzakelijk, doch in casu is niet eens aan afschrift toegezonden geweest, waardoor de al dan niet eensluidend verklaring niet eens ter sprake is (RvSt. nr. 154.143, 25 januari 2006).

...

Daarnaast, in ondergeschikte orde, dient Verzoekster vast te stellen dat deze kennisgeving onvolledig is.

In de brief inzake kennisgeving van de aanvraag tot wijziging van de verkaveling vermeldt slechts:

“Hierbij willen wij u informeren over de gevraagde afwijking, namelijk dat i.p.v. één woonlaag er twee worden aangevraagd, afgewerkt met een plat dak. De tweede woonlaag op de verdieping bedraagt 75% van de oppervlakte van het gelijkvloers terwijl de kroonlijsthoogte beperkt blijft tot 6,10 m. Alle achteruitbouwzones blijven gerespecteerd.”

Deze mededeling is echter onvoldoende en onvolledig nu blijkt dat de realisatie van de bouwaanvraag ook zou impliceren dat ook andere voorschriften dienden te worden gewijzigd.

Uit dit schrijven konden de overige eigenaars binnen de verkaveling aldus niet opmaken welke gevolgen de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften zou hebben.

De aanvraag heeft immers niet enkel implicaties voor wat betreft het soort dak en het aantal bouwlagen, doch ook wat betreft het bouwvolume.

Het een en ander blijkt uit de uiteindelijk beslissing van de Deputatie dd. 6 juni 2013 waarbij de wijziging van de verkaveling wordt toegekend onder een aantal voorwaarden:

“De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarde: de bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 15m vanaf de voorbouwlijn (die ligt op 5m van de rooilijn). Ook een eventueel dakterras moet zich binnen deze bouwdiepte bevinden met uitzondering van max. 0,5m onderhoudstrook ten behoeve van de ramen.”

Als men echter kijkt naar de verkavelingsvoorschriften die van toepassing zijn op de verkaveling, dan wordt het volgende gesteld omtrent de inplanting van de woningen op hun perceel:

“De achteruitbouwzone is 5 meter – en 8 meter voor de ingesloten percelen.”

De term “achteruitbouwzone” slaat op de zone tussen de uiterste grens (wat van de openbare weg men de ‘rooilijn’ noemt) en de gevel van de woning (bouwlijn).

Het perceel in kwestie betreft een ingesloten perceel waardoor volgens de verkavelingsvoorschriften een achteruitbouwzone van 8 meter dient gerespecteerd te worden.

In de voorwaarden stelt de Deputatie echter dat de rooilijn op 5m van de rooilijn ligt, hetgeen aldus niet overeenstemt met deze verkavelingsvoorschriften.

Nu duidelijk blijkt dat de aanvraag van de vergunning grotere gevolgen zou hebben dan diegene die werden aangegeven in het schrijven ter kennisgeving, is deze kennisgeving duidelijk onvoldoende gebleken waardoor niet voldaan is aan de voorwaarden van art. 4.6.7 VCRO.

*Door middel van het schrijven van vrijwillig tussenkomste partij werden de draagwijdte en de gevolgen van de aanvraag immers niet duidelijk gemaakt aan concludante.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat artikel 4.6.7, §1, tweede lid VCRO werd geschonden omdat de (rechtsvoorganger van de) tussenkomende partij haar enkel een algemene kennisgeving van de aanvraag tot wijziging heeft verstuurd en zij geen afschrift van de aanvraag zelf per beveiligde zending heeft ontvangen. De verzoekende partij meent dat deze gebrekkige kennisgeving ertoe heeft geleid dat het college van burgemeester en schepenen, en bij uitbreiding de verwerende partij, niet kon oordelen of de in artikel 4.6.7, §2 VCRO bedoelde quota al dan niet werden behaald.

2.

De Raad is evenwel van oordeel dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de ingeroepen schending. Artikel 4.6.7, §1, tweede lid VCRO heeft immers tot doel de eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben, de mogelijkheid te bieden om met kennis van zaken binnen de in artikel 4.6.7, §2 VCRO bedoelde termijn desgewenst een bezwaar in te dienen.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij een bezwaarschrift heeft ingediend, en dat, anders dan zij thans lijkt voor te houden, zij dit met de nodige kennis van zaken heeft gedaan nu uit het bezwaarschrift blijkt dat zij de omvang en de draagwijdte van de aanvraag correct heeft ingeschat.

Nog los van de vraag of aan het begrip ‘afschrift van de aanvraag’ de door de verzoekende partij voorgestane zeer uitgebreide interpretatie dient gegeven te worden, valt niet in te zien welk persoonlijk belangde verzoekende partij heeft bij de ingeroepen schending van artikel 4.6.7, §1,

tweede lid VCRO die het gevolg zou zijn van de beweerde gebrekkige kennisgeving. Zij heeft immers, zoals vastgesteld, een ontvankelijk en onderbouwd bezwaarschrift ingediend,

Uit de omstandigheid dat sommige eigenaars die de aanvraag niet hebben medeondertekend, evenmin een bezwaar hebben ingediend, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, afgeleid worden dat zulks het exclusieve gevolg is van de beweerde gebrekkige kennisgeving.

3.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in “van artikel 4.3.1 VCRO en ambtshalve middel zoals bepaald in artikel 4.8.3.§2 VCRO waarbij een vergunning dient te worden vernietigd indien de aanvraag in strijd is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening”. Zij licht dit middel toe als volgt:

“ ...

Artikel 4.3.1. § 1 VCRO schrijft voor dat een vergunning dient geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke orde. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met in acht name van een aantal beginselen, voorgeschreven in §2 van hetzelfde artikel.

De Raad beschikt voor wat betreft zijn beoordelingsbevoegdheid over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid waarbij de Raad zich niet in de plaats stelt van de Bestendige Deputatie, doch dient na te gaan of de Bestendige Deputatie haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, hetgeen in casu allerminst het geval blijkt te zijn.

De Bestendige Deputatie lijkt de aangehaalde gronden waaruit de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijk ordening volgt, naast zich neer te leggen en te minimaliseren, waarbij de Bestendige Deputatie via omzeiling van deze gronden tot hetzelfde besluit komt als op 27 oktober 2011, inmiddels vernietigd door het arrest d.d. 19 maart 2013.

Zo dient gekeken te worden naar de ruimtelijke schaalaspecten van de vergunning. De vergunning wenst een afwijking te bekomen van de verkavelingsvergunning met het oog op de realisatie van het in de vergunning gevoegde project. Het project dient alsdan ook mede te worden beoordeeld om een gemotiveerd oordeel te vellen omtrent de afwijking van de voorschriften.

De nota bij de aanvraag motiveert de gevraagde afwijking enkel door te stellen dat zij drie slaapkamers wenst te realiseren. Dergelijk motief overtuigt geenszins.

In de onmiddellijke buurt staan meerdere woningen met drie slaapkamers die perfect conform de verkavelingvoorschriften kunnen worden gebouwd.

Bovendien zijn er tal van bestemmingen van zeer grote ruimtes in de woning van de vergunningplannen die enkel ingegeven zijn om een bepaalde commerciële activiteit onder te brengen:

- Berging van 48m²*
- Bureau 1 bij inkom*
- Bureau 2 bij inkom*
- Archiefruimte 20m²*

*Het goed is gelegen in woongebied en aldus in de eerste plaatst bestemd voor wonen. Het is duidelijk dat SEA CONCEPT echter eveneens haar bedrijvigheid hier wil onderbrengen. **Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.** (art. 5*

van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp – gewestplannen en de gewestplannen).

Het doel van SEA CONCEPT is bijzonder ruim en kan niet worden toegelaten, zeker niet nu dit gepaard gaat met een afwijking van verkavelingvoorschriften.

Ook de stelling dat twee garages per woning noodzakelijk zijn naar hedendaagse normen is onjuist. Navraag bij de gemeente Koksijde mocht leren dat er geen enkel voorschrift bestaat dat een woning met twee garages doet voorzien.

Daarnaast is het uitsluitend de bedoeling van de aanvragers om de achterliggende tuin te vervangen door een terras op de eerste verdieping met een grote van (570 x 1100) + (150 x 1100), zijnde 79,20 m².

De naastliggende percelen zijn even groot en voorzien van diepe tuinen. Zij worden dan ook allen gebouwd vooraan op het perceel met respect voor een achterliggende tuin. De plannen bij de aanvraag tonen aan dat de tuin quasi geheel wordt achterwege gelaten. Dergelijk vervanging van de tuinen is vanuit de goede ruimtelijke ordening geheel onaanvaardbaar.

Stellen dat drie slaapkamers de aanvraag/vergunning dienen te verschonen is dan ook manifest onjuist en kan niet weerhouden worden als reden om het laatste onbebouwde perceel te ontzien van de verkavelingvoorwaarden die door de overige eigenaars zijn gerespecteerd.

Ook het argument dat platte daken meer eigentijds zijn is uiteraard geen argument en bovendien foutief. Het is volstrekt tegen de regels van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in naast een rij van woningen met een puntdak, plots een gesloten “bunker” met een plat dak boven op de eerste verdieping toe te laten.

De vergunning overschrijdt bovendien de ruimtelijke draagkracht op dit perceel, wat in strijd is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de leefbaarheid zonder meer schendt.

Niet alleen de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden, ook kan er geen enkele sprake zijn van enige verenigbaarheid met de omgeving.

De aard van de (ruimere) omgeving maakt het goed immers niet geschikt voor de inplanting in de buurt. Het goed valt in haar geheel niet in te passen binnen de kenmerken van de residentiële buurt.

Zo speelt het goed bijvoorbeeld niet in op de noodzaak aan toekomstperspectieven van de buurt. De aanwezigheid van de reeds bestaande en vergunde typologie van bebouwing in de onmiddellijke omgeving, hypothekeert elk verder toekomstperspectief van de ontwikkeling van deze a-typische en historische woonzone en hypothekeert eveneens de leefbaarheid voor de naastliggende percelen.

Ook de functie van bedrijvigheid van SEA CONCEPT waarvoor eveneens de wijziging van de verkavelingvoorschriften noodzakelijk is (bureau's, archiefruimte, enz...) valt niet te verzoenen met de functie van permanente bewoning enerzijds of tweede verblijf anderzijds.

De terreinbezetting is daarnaast volstrekt onaanvaardbaar. Elk perceel in de Ijslandvaardersstraat en omstreken is voorzien van een bebouwing en een ruime tuin. Het goed laat geen ruimte voor een tuin en de verhouding bebouwd versus onbebouwd wordt niet gerespecteerd.

Niet in het minst is het gekozen type gebouw ook niet in te passen in de omgeving. In de gehele buurt (ruime perimeter) komt immers slechts één woning voor met een plat dak bovenop de eerste verdieping. Deze woning die thans in aanbouw is, is echter geenszins vergelijkbaar met huidige woning, waarover verder meer, zodat het feit dat één huis met twee bouwlagen geenszins een geldig precedent kan vormen om zonder verdere motivering onderhavige wijziging van de vergunning toe te kennen.

Bovendien zijn vele woningen opgericht in een architectonische zeer waardevolle authentieke cottage-stijl.

Al het foto- en luchtmateriaal bevestigt dit en maakt dat de gevraagde wijziging niet kan worden aanvaard. De bouwkundige esthetiek zou immers volledig teniet gedaan worden. Over dit visueel-vormelijk oogpunt zal later nog teruggekomen worden.

Verder is ook het volume van de woning niet wenselijk in vergelijking met de omvang van het perceel en nog minder in de open ruimte die de tuinen van de woningen moeten waarborgen.

De volledige hoogte van de woning (volwaardige kijkramen) en de terrassen zijn werkelijk onaanvaardbaar. De eerste verdieping is immers groter dan het gelijkvloers met een overstekend terras (over de lijfel) van bijna 80m².

Het goed respecteert daarbij geenszins de bouwbreedte, diepte en de integratie van de volumes in de omgeving en zeer dicht aanpalend aan het huisnummer 27.

Ook de beperking tot 75%/80% bebouwde oppervlakte blijkt bij inzage niet correct.

De vergunning zal eveneens een aantal hinderaspecten met zich meebrengen die onomkeerbaar zijn.

Zo voorziet het goed een aantal terrassen op de eerste verdieping, die een rechtstreekse inkijk zullen hebben in de woningen van enkele verzoekers.

Enkel en alleen om reden waarbij de vergunning in strijd wordt geacht met de artikelen 675 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, hierbij creërende een verboden uitzicht met schending van het eigendomsrecht en de rechten van privacy van verzoekster maken het bezwaar gegrond. Het goed bijgevolg zelfs in strijd met de grondwet en zou bij onterechte vergunning in toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing kunnen worden geplaatst.

Door het volledig volbouwen van het perceel staat het vast dat de vergunning met twee volwaardige bouwlagen (met plat dak) elk rustig genot van de tuin zullen ontnemen, nu de inkijk steeds een logische constante zal zijn.

*Normale tuinactiviteiten (zonnen, buiten eten, barbecue, enz...) kunnen niet meer plaatsvinden, zonder dat een directe inkijk wordt gerespecteerd. **Dergelijke inkijk is***

regelrecht in strijd met de opzet en doel zoals deze uit de verkavelingvoorschriften voortvloeit.

Dergelijke inkijk zou enkel kunnen voorkomen worden wanneer een zeer grote groene bufferzone werd ingepast, wat gelet op de beperkte omvang van het perceel niet mogelijk is.

Verder zal deze hoogbouw naast de tuin van verzoekster haar zonlicht wegpakken en ongeoorloofde schaduw brengen in de tuin en aldus belangrijke hinder veroorzaken bij het normaal te gebruik van de tuin en veranda van de woning. (lage zonstanden)

Om alle hier vermelde redenen is het dan ook duidelijk dat er geen sprake kan zijn van enige verenigbaar met de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Bovendien wordt het één en ander ook tot tweemaal toe bevestigd door de Bestendige Deputatie. Zo stelt zij in haar beslissing d.d. 27 oktober 2011 (vernietigd):

“In voorliggend aanvraag staat de vraag centraal of een woning met 2 bouwlagen onder een plat dakwel inpasbaar is in het bebouwde weefsel van de verkaveling.

Zowel uit het fotomateriaal als uit luchtfotomateriaal blijkt dat het overgrote deel van woningen in de verkaveling werden uitgevoerd met één bouwlaag onder een hellend dak. Vanuit visueel-vormelijk oogpunt zou een woning met 2 bouwlagen onder een platdak een niet-wenselijke uitzondering vormen.”

Zo stelt zij in haar beslissing d.d. 6 juni 2013 nogmaals:

*“Het feit **dat in de verkaveling vooral woningen met hellende daken** zijn opgericht, impliceert niet automatisch dat bij het bouwen met een verdieping een plat dak er definitie dient verboden te worden.” (eigen vetdruk)*

De Bestendige Deputatie bevestigt met andere woorden het feit dat er geen sprake kan zijn van verenigbaarheid met de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Volledig ten onrechte heeft de Deputatie alsnog geoordeeld dat de wijziging kan worden aanvaard op basis van het gelijkheidsbeginsel aangezien in een eerdere beslissing reeds een andere wijziging van verkaveling met twee bouwlagen werd erkend.

De Deputatie maakt immers verkeerdelijk gebruik van het gelijkheidsbeginsel. Het volstaat uiteraard niet om louter te stellen dat er reeds een huis met twee bouwlagen aanwezig is in de verkaveling.

Er dient daarbij evenzeer gekeken te worden naar de inhoud van de betreffende dossiers. Wanneer men immers naar het eerste dossier kijkt van het pand waarbij reeds een tweede bouwlaag werd toegekend blijkt dat dit geenszins gaat om vergelijkbare laat staan gelijke aanvraag / vergunning.

Het eerste pand, dat thans in aanbouw is, gaat om een kubus-vormig huis waarbij de diepte beperkt is tot 12,5 meter. In de vergunning die voorligt, gaat het om een diepte van maar liefst 25 meter. Uiteraard is dit geen vergelijkbare situatie en is de schade die verzoekster hierdoor zal lijden aanzienlijk groter.

De Deputatie is dan ook te kort door de bocht gegaan door eenvoudig weg te stellen dat er reeds een dergelijke woning met twee bouwlagen en een plat dak aanwezig is op basis waarvan dan het gelijkheidsbeginsel van toepassing zou zijn.

Er dient uiteraard rekening gehouden te worden met ALLE van belang zijnde aspecten. Hetgeen in casu niet gebeurd is en dan ook geleid heeft tot een te eenvoudige – en foutieve – interpretatie van het gelijkheidsbeginsel.

Bovendien is het zo dat wanneer die eerste beslissing nader wordt bekeken, blijkt dat ook hier maar liefst 47 bezwaren werden ingediend tegen de aanvraag tot wijziging van de verkaveling.

*Het loutere feit dat de naaste burens bij deze eerste aanvraag hebben beslist om geen verdere procedurele stappen te zetten kan uiteraard geen vrijgeleide zijn om nadien elke aanvraag tot wijziging van de verkaveling goed te keuren **die in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften.***

Immers zowel de stedenbouwkundig ambtenaar als de Deputatie zelf bevestigen dat er geen correcte verenigbaarheid is met de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Dus indien deze burens wel verdere stappen hadden ondernomen, mocht de Bestendige Deputatie – indien we haar redenering doortrekken – op dat moment de aanvraag wel hebben afgewezen en had in dezelfde lijn onderhavige aanvraag eveneens afgewezen geworden.

Er kan dan ook niet anders besloten worden dat de aanvraag / vergunning in strijd is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en dat dienvolgens de vergunning dient vernietigd te worden.

...

2.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Uit de omschrijving van het middel moet worden vastgesteld dat er feitelijk kritiek wordt uitgeoefend op de aanvraag, maar niet op de bestreden beslissing.

Meer in het bijzonder wordt niet aangetoond dat de deputatie bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk zou hebben gehandeld.

In het bijzonder moet worden gewezen dat de huidige verkaveling zich kenmerkt door residentiële open villa's, bestaande uit diverse bouwstijlen. Het meest frappante is bijvoorbeeld de aanpalende villa op het hoekperceel dat in uitgesproken mediterrane stijl (of Spaanse stijl) is opgericht. Daarnaast treft men villa's met 1 bouwlaag en een licht hellend dak of plat dak. Maar er zijn ook villa's met een zadeldak. Kortom, van een architectonische eenheid, zoals verzoekende partij wil laten uitschijnen is er hoegenaamd geen sprake, laat staan dat de verkaveling zich kenmerkt door woningen in typische cottage-stijl.

Met betrekking tot de inkijk en de bouwdichtheid, moet worden gewezen dat de bestreden beslissing voorwaarden heeft opgelegd ten einde de goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

Er moet echter worden vastgesteld dat de verzoekende partij zijn pijlen blijft richten op de verkavelingsvoorschriften, terwijl die door de opgelegde voorwaarden volledig zijn overruled.

Met betrekking tot de bouwdiepte legt de bestreden beslissing uitdrukkelijk als voorwaarde op dat de bouwdiepte op de verdieping beperkt wordt tot 15 m vanaf de voorbouwlijn. Ook een eventueel dakterras moet zich binnen deze bouwdiepte bevinden, met uitzondering van max. 0,5m ten behoeve van de ramen.

Met deze voorwaarden wordt in aansluiting tot wat het schepencollege heeft gesteld, gewaarborgd dat de bebouwde oppervlakte beperkt blijft tot 75 %.

Er is dan ook geen sprake dat de eerste verdieping groter wordt dan het gelijkvloers met een overstekend terras. Wellicht is verzoekende partij misleid geweest doordat bij de aanvraag eveneens een bouwplan van de woning werd gevoegd. Net zoals het schepencollege moet worden vastgesteld dat het bouwplan louter ter informatieve titel is en dat het plan zoals ze werd voorgelegd niet kan worden uitgevoerd ingevolge de opgelegde voorwaarden in de vergunning.

Met betrekking tot de vermeende inkijk moet worden gewezen dat nogmaals geen kritiek wordt uitgeoefend op de bestreden beslissing. De verwijzing naar artikel 675 e.v. van het Burgerlijk Wetboek is bovendien irrelevant omdat zij geen beoordelingsgrond mag uitmaken bij een stedenbouwkundige beoordeling.

Mede gelet op het feit dat de verkaveling zich kenmerkt door een amalgaam van verschillende bouwstijlen waarbij ook recent een woning met twee bouwlagen en een plat dak werd vergund binnen dezelfde verkaveling, heeft verwerende partij redelijkerwijs geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.
...

3.

De tussenkommende partij stelt:

“ ...

De gevraagde vraag tot verkavelingswijziging zou volgens eisende partij niet concorderen met de zoneringgegevens en de goede ruimtelijke ordening.

Dit bezwaar stoelt kennelijk op een foute interpretatie van de zoneringgegevens en een goede ruimtelijke ordening nu de vraag van cliënten geenszins voor gevolg heeft dat deze worden geschonden.

Cliënten verwijzen naar hetgeen hoger reeds uiteen werd gezet.
- historiek van de buurt en onmiddellijke omgeving

De verkavelingswijziging zal geen enkel gevolg hebben op het “stedenbouwkundig gebied” nu dit niet tornt aan de verplichting tot residentiële bewoning, noch vragen cliënten dat er wijzigingen zouden worden doorgevoerd in de zin van het supprimeren van tuinzones, afwijkingen voor wat betreft zones non aedificandi e.d.

Zoals hoger reeds werd aangegeven zijn er binnen de verkaveling een veelheid aan bouwstijlen voorhanden en werd er reeds een verkavelingswijziging toegestaan in het verleden welke analoog is aan hetgeen cliënten vragen.

Het is dus geenszins zo dat in de bewuste buurt enkel "cottagestijl" voorkomt terwijl naar het gevoel van cliënten de cottagestijl niet authentiek is.

- Hoeveel slaapkamers cliënten willen voorzien en waar deze zouden dienen voorzien is thans niet aan de orde.

De bewering als zou een commerciële activiteit zou worden gevoerd wordt betwist en is ten andere niet relevant in deze.

Ook ten private titel is het de burger toegelaten een bureel en archief aan te houden al ware het maar in het kader van fiscale optimalisatie.

Het standpunt als zou de "tuin worden vervangen door een terras op de eerste verdieping" kan niet worden begrepen nu de eerste woonlaag op het bouwplan perfect conform de verkavelingsvoorschriften is en de vloer van een terras bouwfysisch noodzakelijkerwijs enkel kan rusten op de eerste, perfect conforme, bouwlaag.

Er is ter zake geen schending van de plaatselijke ruimtelijke ordening te weerhouden.

Op het naastliggend perceel staat een vergunde Spaanse Villa. Deze kon de toets van de plaatselijke ruimtelijke ordening wel doorstaan. Hetgeen cliënten vragen is minder verstrekkend en kan zeker niet worden gecatalogeerd als een bunker. Waar het meerdere het mindere omvat kan de vraag tot verkavelingswijziging worden toegelaten.

Bovendien is de Kust geen museum zoals Bokrijk maar gekenmerkt door levendige, dynamische bouwstijlen welke aansluiten bij de geest en de noden van de tijd, wat zich ten andere ook weerspiegelt in o.a. de lovenswaardige infrastructuurwerken die werden en worden doorgevoerd door het gemeentebestuur.

- de stelling als zou het goed niet te passen zijn binnen de kenmerken van een residentiële buurt is gratis en inoperant in het licht van de huidige beperkte vraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften

Er valt geen functionele minwaarde te weerhouden terwijl eveneens een voorgehouden commercieel aspect aan de orde is.

Het is niet omdat cliënte een vennootschap is dat er een handelsbedrijvigheid zal worden gevoerd binnen de kavel.

De terreinbezetting valt volledig binnen de verkavelingsvoorschriften en de vigerende normering.

De opmerkingen aangaande het reliëf kunnen niet worden begrepen nu het dient herhaald dat enkel de vraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften aan de orde is én het bouwwerk zoals dit voorkomt op een niet-definitief ontwerpplan lager ligt dan de omliggende gebouwen.

Het bewuste ontwerpplan dat in het dossier steekt is ten andere niet uitvoerbaar nu het op bepaalde punten botst met de voorwaarden welke werden opgelegd door het College in de beslissing a quo.

- Evenmin kan de opmerking als zou er in de ruime perimeter slechts één met een plat dak bovenop de eerste verdieping voorkomen worden begrepen..

Deze andere, vergunde woning (BLONDE) bestaande uit 2 verdiepingen met plat dak bevindt zich in de onmiddellijke omgeving in dezelfde straat.

Deze woning is similair qua concept en architectonisch uitzicht aan deze welke de VTP op het oog heeft.

Waar derden in het verleden binnen dezelfde verkaveling eenzelfde afwijking op de verkavelingsvoorschriften bekwamen als deze welke de VTP vroeg dient het gelijkheidsbeginsel te spelen.

Eisende partij houdt ten onrechte voor dat de Deputatie “verkeerdelijk” gebruik maakt van het gelijkheidsbeginsel.

De Deputatie stelde vast dat een andere eigenaar in de verkaveling een wijziging van de verkavelingsvoorschriften kreeg toegekend en de toelating kreeg om een woning bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak op te trekken.

Eisende partij is niet ernstig waar zij stelt dat de VTP een woning op een diepte van 25 m zou bouwen terwijl de woning BLONDE een “kubusvormig huis” van 12,5 meter diep zou betreffen nu:

*niet een stedenbouwkundige vergunning het voorwerp uitmaakt van de discussie
maar een beperkte wijziging van één verkavelingsvoorschrift
de door de Deputatie verleende vergunning expliciet slechts een bouwdiepte van
maximaal 15 m en geen 25 meter toelaat*

De Deputatie heeft wel degelijk rekening gehouden met alle aspecten en op een correcte wijze toepassing gemaakt van het gelijkheidsbeginsel welke het éérste beginsel uitmaakt van onze interne rechtsorde.

Het feit dat het perceel van de VTP volgens eisende partij het laatste onbebouwde perceel zou uitmaken binnen de verkaveling impliceert geenszins dat de VTP anders- dan wel op discriminatoire wijze behandeld zou moeten worden. Het perceel is ook niet het laatste onbebouwde perceel. Andere nog braakliggende percelen zijn o.a. 715Z14, 715 T15, 715W15, 716k14, 716v8enz... (kaft A – stuk 12)

Eisende partij gaat zich te buiten aan drogredeneringen.

...”

4.

De verzoekende partij voegt hieraan toe:

“ ...

Er wordt door verwerende partij en de vrijwillig tussenkomende partij verwezen naar een perceel binnen de verkaveling waarvoor in het verleden reeds een gelijkaardige wijziging van de verkavelingsvoorschriften werd toegestaan.

Dit perceel bevindt zich echter volledig aan de andere kant van de verkaveling en is geenszins zichtbaar vanop het perceel van Verzoekster. Dit perceel kan aldus niet als referentiepunt genomen worden bij de beoordeling van de nabije ruimtelijke ordening.

...

De Deputatie maakt opnieuw verkeerdelijk gebruik van het gelijkheidsbeginsel. Net zoals reeds door de Raad voor Vergunningsbetwistingen gesteld werd in het arrest dd. 3 oktober 2012 volstaat het uiteraard niet om louter te stellen dat er reeds een huis met twee bouwlagen aanwezig is in de verkaveling. Temeer daar deze woning ver verwijderd ligt van het perceel van verzoekster.

Daarnaast mag er niet voorbij gegaan worden gegaan aan het feit dat betreffende deze aanvraag destijds maar liefst 47 bezwaren ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek(!). Hetgeen aantoonde dat ook vele andere bewoners van de verkaveling zulke veranderingen in de bouwvoorschriften niet genegen zijn.

De verkaveling «NV KERKEPANNE» omvat een zeer uitgestrekt gebied, en het perceel waarvoor reeds eerder toelating tot afwijking van de verkavelingsvoorwaarden werd toegekend, bevindt zich aan de uiterst andere zijde van de verkaveling, waardoor men daar geen rekening mee kan houden, wanneer men de beoordeling maakt van inpasbaarheid in de nabije omgeving.

Er dient uiteraard rekening gehouden te worden met ALLE van belang zijnde aspecten. Hetgeen in casu niet gebeurd is en dan ook geleid heeft tot een te eenvoudige – en foutieve – interpretatie van het gelijkheidsbeginsel.

Deze beslissing werd later dan ook terecht teruggefloten door de Raad voor Vergunningsbetwistingen in een arrest d.d. 19 maart 2013, om reden dat men niet enkel op basis van het gelijkheidsbeginsel de vergunning had mogen toekennen, maar ook met alle andere beoordelingsgronden, en dan voornamelijk de goede plaatselijke ruimtelijke ordening rekening diende te houden.

In de bestreden beslissing oordeelt de Deputatie plotseling, dat de toekenning van de verkavelingsvergunning wél de toetsing aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening doorstaat, dit terwijl zij voorheen het tegengestelde geoordeeld heeft.

Dit soort van tegenstrijdige beslissingen van de Deputatie geeft geen blijk van behoorlijk bestuur en is een regelrechte schending van het vertrouwensbeginsel.

Immers zowel de stedenbouwkundig ambtenaar als de Deputatie zelf bevestigden voorheen dat er geen correcte verenigbaarheid is met de plaatselijke ruimtelijke ordening.

“De aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften die het mogelijk maakt om een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak te vergunnen in een omgeving die zich hoofdzakelijk kenmerkt door de aanwezigheid van woningen met één bouwlaag onder een hellend dak is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.” (PSA verslag inzake beslissing dd.27 oktober 2011).

“Vanuit visueel-vormelijk oogpunt zou een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak een niet-wenselijke uitzondering vormen.” (Beslissing Deputatie dd. 27 oktober 2011p. 6 bovenaan).

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag beoogt een afwijking van de verkavelingsvoorschriften teneinde het bij de aanvraag gevoegde project te kunnen realiseren. De verzoekende partij meent dat vermeld project mee dient beoordeeld te worden teneinde een gemotiveerd oordeel te kunnen vellen omtrent de gevraagde afwijking.

De verzoekende partij zet uiteen dat het beoogde project onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zo zijn de grote ruimtes ingegeven om in de woning een bepaalde commerciële activiteit onder te brengen, wordt de achterliggende tuin vervangen door een terras op de eerste verdieping en wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschreden.

Verder is de aanvraag niet in te passen in de omgeving van de atypische en historische woonzone waar vele woningen opgericht zijn in een architectonisch zeer waardevolle authentieke cottage-stijl. Het volume, de hoogte van de woning en van de terrassen zal onomkeerbare hinder met zich meebrengen, rechtstreekse inkijk in de woningen van de verzoekende partij en derden en zonlicht wegnemen.

De verwerende partij zou, nog volgens de verzoekende partij, een verkeerde toepassing van het gelijkheidsbeginsel hebben gemaakt. Het dossier waarin eerder een afwijking met betrekking tot het aantal bouwlagen werd toegelaten, zou niet nuttig aangewend kunnen worden in het licht van de voorliggende aanvraag.

2.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, b en §2, 1° en 2° VCRO noopt een vergunningverlenend bestuursorgaan tot het toetsen van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening moet worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar middel in essentie kritiek levert op de plannen van het project dat kennelijk informatief bij de aanvraag tot wijziging van de voorschriften werd gevoegd, doch niet op de wijziging van de verkavelingsvoorschriften op zich. Bovendien is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij niet aantoonde dat de in de bestreden beslissing vervatte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is dan wel zou berusten op onjuiste feitelijke gegevens.

Wat betreft de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het perceel, de leefbaarheid voor de naastliggende percelen, het teniet gaan van de bouwkundige esthetiek in de omgeving, het onwenselijk volume van de woning, de onaanvaardbare hoogte van de woning en de terrassen, en het niet respecteren van de bouwbreedte, diepte en integratie van de volumes in de

omgeving, vertolkt de verzoekende partij in wezen haar andersluidende visie zonder verder de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de in de bestreden beslissing vervatte beoordeling daadwerkelijk hard te maken. Het louter poneren van een tegengesteld standpunt volstaat dan ook niet om aan te tonen dat de verwerende partij ter zake de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden.

4.

De verzoekende partij voert tevens aan dat de aanvraag voorziet in een aantal terrassen op de eerste verdieping die een rechtstreekse inkijk zullen hebben in de woningen van de verzoekende partij en derden, waardoor er een strijdigheid is met de artikelen 675 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de Grondwet.

De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partij aldus abstractie maakt van de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde (de bouwdiepte op de verdieping dient beperkt tot 15 m vanaf de voorbouwlijn en een eventueel dakterras dient zich binnen deze bouwdiepte te bevinden met uitzondering van een onderhoudsstrook van 0,5 m ten behoeve van de ramen) die specifiek tot doel heeft om mogelijke inkijk te beperken. Nog los van de vaststelling dat de verzoekende partij deze kritiek blijkbaar niet enkel in eigen naam oppert waardoor de kritiek minstens deels onvoldoende persoonlijk lijkt, moet opgemerkt worden dat de verzoekende partij er niet in slaagt de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de beoordeling op dit punt – mede zoals gezegd gegeven de opgelegde voorwaarde – aan te tonen.

Eenzelfde vaststelling moet overigens gemaakt worden in zoverre de verzoekende partij meent dat de beoogde wijziging van de verkavelingsvoorschriften aanleiding zullen geven tot een verlies aan zonlicht. Ook hier mist de kritiek van de verzoekende partij voldoende pertinentie en kan zij niet concreet genoemd worden.

5.

Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij een verkeerde toepassing maakt van het gelijkheidsbeginsel doordat de bestreden beslissing ‘eenvoudig weg stelt’ dat er reeds een woning met twee bouwlagen en plat dak aanwezig is in de verkaveling en op basis daarvan het gelijkheidsbeginsel van toepassing zou zijn. Zonder te willen oordelen of beide situaties daadwerkelijk vergelijkbaar zijn, kan de Raad de zienswijze van de verzoekende partij niet bijtreden.

De verwerende partij heeft zich in de bestreden beslissing niet uitsluitend laten leiden door de reeds afgeleverde verkavelingswijziging, maar ook andere elementen in haar beoordeling betrokken door onder andere te wijzen op de sterk evoluerende maatschappelijke context waarin diverse bouwstijlen en bouwtechnieken worden vooropgesteld, op het feit dat er niet volgehouden kan worden dat er nog sprake is van homogeniteit die zou verbroken worden door voorliggende aanvraag en dat niet zonder meer valt uit te sluiten dat een tweede volwaardige bouwlaag onder een plat dak vanuit esthetisch oogpunt kan bijdragen aan een kwalitatieve verschijningsvorm.

6.

In zoverre de verzoekende partij in haar wederantwoordnota het tweede middel lijkt uit te breiden door tevens een schending van het vertrouwensbeginsel in te roepen, is de Raad van oordeel dat hiermee geen rekening kan gehouden worden. Om op ontvankelijke wijze in de debatten te worden gebracht dient een middel immers in het inleidend verzoekschrift uiteengezet te worden tenzij de grondslag ervan pas naderhand aan het licht is gekomen, hetgeen in deze niet het geval is.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in “van art. 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het rechtszekerheidsbeginsel”. Zij licht dit middel als volgt toe:

“...
Artikel 4.7.23 §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het eerste verslag van de provinciaal ambtenaar was echter voorwaardelijk negatief en er werd dan ook uitdrukkelijk gesteld:

"De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep gegrond te verklaren en de verkavelingvergunning te weigeren."

Verzoekers stellen echter vast dat de Deputatie ondanks dit duidelijke eerste advies toch in haar eerste beslissing d.d. 27 oktober 2011 mocht oordelen dat de vergunning alsnog kon verleend worden onder bepaalde voorwaarden.

De reden die de Bestendige Deputatie hiervoor geeft is het feit dat er reeds een afwijking voor een woning met 2 bouwlagen en een plat dak werd toegestaan. Op basis van het gelijkheidsbeginsel dient de vergunning dan ook te worden toegestaan.

Dit is echter geen correcte opvatting.

Zoals hierboven reeds gesteld kan het feit dat er reeds een eerdere wijziging werd aanvaard doordat de betreffende burens geen verdere procedures hebben uitgevoerd, niet betekenen dat daarom - in strijd met de voorgeschreven voorwaarden en de goede ruimtelijke ordening - alle aanvragen tot wijziging integraal kunnen worden goedgekeurd.

Na het bevel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar arrest d.d. 19 maart 2013, heeft de Bestendige Deputatie aldus wederom beslissing genomen op 6 juni 2013.

Alvorens deze besluitvorming heeft de Bestendige Deputatie, zonder dat daarentegen voorzien is in enige regelgeving, opnieuw het advies verzocht van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Een zeer opmerkelijk verzoek, daar het eerst advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zeer gemotiveerd, duidelijk en correct was en de omstandigheden en situatie sindsdien ongewijzigd zijn.

Het redelijkheidsbeginsel veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het nemen van een beslissing een correct gebruik van haar beleidsvrijheid maakt. Bij het niet-voorgeschreven verzoek een nieuw advies te geven, desondanks de ongewijzigde gegevens en elementen, heeft de Bestendige Deputatie een manifest onjuist gebruik gemaakt van haar beleidsvrijheid, nu normaliter het advies identiek zou moeten zijn, zodat het redelijkheidsbeginsel zonder meer geschonden werd.

Nog opmerkelijker is dan ook dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar thans positief adviseert, desondanks de parameters ongewijzigd zijn gebleven.

Aldus werd het tweede advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet voorgeschreven, heeft de Bestendige Deputatie alsnog dit advies verzocht, waarbij uiteindelijk in dezelfde omstandigheden plots anders wordt geadviseerd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Enige standvastigheid is dan ook compleet zoek.

Zo kan immers naar het rechtszekerheidsbeginsel/vertrouwensbeginsel verwezen worden.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtssubjecten in staat zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen op voorhand in te schatten en dat die rechtssubjecten moeten kunnen rekenen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

In die zin heeft het bestuur de verplichting om gewekte verwachtingen na te komen. Gerechtvaardigde verwachtingen die door het bestuur bij de rechtsonderhorigen zijn gewekt moeten gehonoreerd worden: "de burger moet kunnen betrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid" (R.v.St. Eeckhout, nr. 32.893, 28 juni 1989).

De bestaande verkaveling heeft steeds het residentiële karakter vooropgesteld. Het kan niet ontkend worden dat het steeds het doel is geweest van de gemeente Koksijde om, door het opleggen van een aantal welomschreven verkavelingsvoorschriften, een type -bewoning te bekomen, weliswaar met enige beperkte vrijheid op architecturaal vlak, doch streng aan banden gelegd in functie van het respect van de hinderaspecten tussen de naburen.

Zowel de website van de gemeente Koksijde als de website van toerisme Vlaanderen benadrukken tevens dat Koksijde befaamd is om haar unieke kustarchitectuur. Op de website van toerisme Vlaanderen wordt daarbij ook nog een foto van het prototype van dergelijk typisch huis weergegeven. Dit is exact een huis zoals ook steeds vooropgesteld in de oorspronkelijke verkaveling en zoals quasi alle huizen binnen de verkaveling.

Het weze duidelijk dat de gemeente Koksijde dan ook niet ernstig kan ontkennen dat het steeds de bedoeling is geweest om een bepaalde architecturale stijl te behouden.

Het feit dat de gemeente Koksijde nu stelt dat de verkavelingsvoorschriften vaag en onduidelijk zijn is manifest in strijd met haar voorgaande handelswijze en de verwachtingen die zij naar verzoekers hebben gecreëerd.

Wanneer zij immers zijn overgegaan tot aankoop van hun woning mochten zij er rechtmatig van uitgaan dat in deze verkaveling enkel huizen zouden komen in dezelfde stijl, minstens onder dezelfde voorwaarden.

De aanvaarding door de gemeente van wijziging van de verkavelingsvergunning is manifest in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Bovendien verwijst de Bestendige Deputatie in haar beslissing naar 2 andere panden binnen de verkaveling welke werden vergund voor een residentiële woning met 2 bouwlagen met een plat dak.

Zoals verder uiteengezet blijkt na nader onderzoek van de elementen omtrent deze panden dat deze niet vergelijkbaar zijn met de elementen in casu.

De Bestendige Deputatie heeft klaarblijkelijk voormeld nader onderzoek niet gevoerd, daar louter wordt verwezen naar voormelde 2 panden, zonder dat wordt vastgesteld dat deze situaties niet vergelijkbaar zijn.

*Conform het zorgvuldigheidsprincipe had de Deputatie dan ook eerst en vooral het voorgaande dossier dienen te bestuderen om op die manier over alle relevante gegevens te beschikken en alzo deze relevante gegevens zorgvuldig te onderzoeken en af te wegen. Aan de bestuursbeslissing moet een nauwgezette belangenafweging ten grondslag liggen. **Een beleidslijn mag bijvoorbeeld niet automatisch, zonder enig nader onderzoek, op een individueel geval worden toegepast** (I. OPDEBEECK, "De algemene rechtsbeginselen en rechtsregelen van toepassing op besturen, in X. BEstuursrecht, 2007, 101).*

De Bestendige Deputatie heeft niet enkel het rechtszekerheids- en redelijsbeginsel geschonden, doch ook het zorgvuldigheidsbeginsel zo blijkt.
..."

2.

De verwerende partij repliceert:

" ...

Het is juist dat de PSA oorspronkelijk een negatief advies verleende. Evenwel stelde de PSA ook dat indien aanvrager kon aantonen dat binnen de verkaveling een afwijking werd toegestaan voor de bouw van een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak, een verkavelingswijziging is verantwoord.

Na de hoorzitting werd door aanvrager inderdaad aangetoond dat binnen dezelfde verkaveling een dergelijke afwijking is toegestaan.

In het licht van deze bijkomende gegevens heeft de PSA haar oorspronkelijk advies gewijzigd. Verzoekende partij gaat wel kort door de bocht wanneer wordt verweten dat de PSA een nieuw advies heeft verleend zonder dat dit uitdrukkelijk in de regelgeving is voorzien. Van een zorgvuldige overheid mag men degelijk verwachten dat zij haar beslissing neemt met voldoende kennis van zaken. In dat opzicht is het niet verboden dat daaromtrent een nieuw advies kan worden verleend.

Zoals in vorig middel reeds aangegeven is de verkaveling gekenmerkt door woningen met diverse bouwstijlen. Van een specifieke kustarchitectuur zoals verzoekende partij wil doen uitschijnen is hoegenaamd geen sprake. Trouwens hoe kan men op basis van een foto op een website een specifieke gedragslijn van een gemeente afleiden ?

Er kan niet worden ingezien hoe hierdoor het rechtszekerheidsbeginsel zou zijn geschonden.
..."

3.

De tussenkomen partij stelt:

" ...

Eisende partij stelt dat de deputatie haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

De deputatie heeft zulks effectief gedaan.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde in een eerste advies :

"de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar acht voorliggende aanvraag enkel vergunbaar indien zou kunnen aangetoond worden dat in dezelfde verkaveling een afwijking voor een woning met 2 bouwlagen en een plat dak werd toegestaan. Indien dit het geval zou zijn dan ware het wenselijk dat de voorwaarde van het schepencollege om de bouwdiepte op de verdieping (incl. terras) te beperken tot 15 m vanaf de voorbouwlijn over te nemen. In die zin zou de privacy t.a.v. de tuinen van de burens gehandhaafd kunnen blijven"

Door de VTP werd op de (eerste) hoorzitting anno 2011 een schrijven voorgelegd van de dienst stedenbouw van de gemeente Koksijde waarin deze bevestigde dat in het nabije verleden binnen dezelfde verkaveling eenzelfde afwijking op de verkavelingsvoorschriften werd toegestaan als degene waar door de VTP om wordt verzocht.

De deputatie heeft vervolgens ter gelegenheid van de eerste hoorzitting anno 2011 aanvullend onderzoek verricht. Dit aanvullend onderzoek bracht aan het licht dat effectief een gelijkaardige verkavelingswijziging werd goedgekeurd.

Bijgevolg heeft de deputatie conform het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de vergunning verleend evenwel met behoud van de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden.

Nadat de beslissing dd. 27/11/2011 werd vernietigd bij arrest van de raad voor vergunningsbetwistingen dd. 19/03/2013 bood de Deputatie zich andermaal over de zaak.

De provinciale stedenbouwkundig ambtenaar werd om advies verzocht.

In tegenstelling tot wat eisende partij voorhoudt is het inwinnen van dergelijk advies geenszins verboden, wel integendeel getuigt het initiatief van de Deputatie om na een vernietigingsarrest opnieuw advies in te wonnen van correctheid, redelijkheid en voorzichtigheid.

Indien de PSA niet om advies was gevraagd zou de eisende partij wellicht hebben aangevoerd dat de beslissing dd. 6/6/2013 had dienen teniet gedaan wegens ontstentenis van een advies van de PSA . .

Daarenboven had de PSA bij het uitbrengen van zijn eerste advies nog geen kennis van het feit dat binnen de verkaveling reeds eerder afwijkingen werden toegestaan voor een woning met 2 bouwlagen en een plat dak. Het bestaan van dergelijke afwijking werd door VTP aangetoond ter gelegenheid van de hoorzitting anno 2011 aan de Deputatie en werd bevestigd ter gelegenheid van aanvullend onderzoek.

Het is gelet op de geschetste voorafgaanden dan ook normaal dat de Deputatie de PSA om een advies verzocht, ditmaal met kennis van in het verleden reeds vergunde afwijkingen voor een woning met 2 lagen en een plat dak.

Het advies dd. 2/5/2013 van de PSA luidt als volgt :

"voorliggende aanvraag strekt tot het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor een lot in een oude, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag tot verkavelingswijziging is vanuit planologisch oogpunt verenigbaar met de bestemming woongebied.

Ook van stedenbouwkundig oogpunt werd geoordeeld dat de aanvraag tegemoet komt aan de in VCO art. 4.3.1 Par. 2 opgenomen criteria m. b. t. de goede ruimtelijke ordening.

In het bijzonder werd geoordeeld dat een woning met 2 volwaardige bouwlagen onder een plat dak inpasbaar zal zijn in het bebouwde weefsel aldaar op voorwaarde dat de bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot maximum 15 meter.

In die zin wordt ook tegemoet gekomen aan geformuleerde opmerkingen (cfr. openbaar onderzoek en beroepsschrift)

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt derhalve voor om het beroep ongegrond te verklaren en de aanvraag tot verkavelingswijziging goed te keuren onder de volgende voorwaarde:

° de bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 15 m vanaf de voorbouwlijn (die ligt op 5 m van de rooilijn). Ook een eventueel dakterras moet zich binnen deze bouwdiepte bevinden met uitzondering van max 0,5 m onderhoudstrook ten behoeve van de ramen."

De PSA adviseerde consequent. In zijn advies van 2011 had de PSA geen kennis van eerdere afwijkingen. Alsdan stelde de PSA in zijn advies dat er slechts een vergunning zou kunnen worden verleend voor een woning met 2 bouwlagen en plat dak indien er eerdere afwijkingen zouden zijn toegestaan.

Nu het bewezen is dat dergelijke afwijkingen reeds eerder werden toegestaan was de PSA dan ook consequent met zichzelf en adviseerde hij op 2/5/2013 positief.

In tegenstelling tot wat eisende partij stelt is het apert dat standvastigheid wél voorhanden is.

De eisende partij kan niet worden gevolgd in haar standpunt dat de opvatting van de deputatie "niet correct" zou wezen nu de deputatie het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volgde welke eerder reeds stelde dat indien zou worden aangetoond dat er reeds in het verleden een afwijking voor een woning met 2 bouwlagen en plat dak werd toegestaan en dit in toepassing van het gelijkheidsbeginsel en dit standpunt bevestigde in zijn advies van 02/05/2013.

Het gelijkheidsbeginsel is het hoogste beginsel en dit werd nageleefd.

De opmerkingen van de eisende partij als zou het rechtszekerheidsbeginsel zou zijn geschonden kan niet worden bijgetreden nu het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel terzake samenvallen.

Inderdaad dient de VTP er op te kunnen vertrouwen dat zij eveneens een afwijking op de verkavelingsvoorschriften zou kunnen bekomen waar een identieke aanvraag eerder aan een andere eigenaar binnen de verkaveling werd toegestaan aan wie a fortiori naderhand een stedenbouwkundige vergunning werd toegestaan tot het effectief optrekken van een woning bestaande uit 2 bouwlagen meer plat dak.

De bewering als zouden eerder aan derden verleende afwijkingen tot het bouwen van een woning bestaande uit 2 bouwlagen en een plat dak niet vergelijkbaar zouden wezen kan niet worden bijgetreden.

De essentie bestaat er in dat dergelijke afwijking van de verkavelingsvoorschriften werd verleend m.b.t. de parameters 2 bouwlagen + met plat dak.

De concrete inkleuring ervan dient te worden geëvalueerd door de overheid n.a.v. de toekomstige behandeling van de stedenbouwkundige aanvraag welke hier niet aan de orde is.

Wel dient alvast te worden weerhouden dat er restricties werden opgelegd qua bouwdiepte in de beslissing van de Deputatie dd. 06/06/2013.

Het residentiële karakter van de verkaveling wordt niet aangetast door de wijziging van het verkavelingsvoorschrift nu de VTP op de kavel een villa zal bouwen.

De "unieke kustarchitectuur" welke eisende partij aanvoert kan niet worden begrepen.

De cottigestijl kan niet als architectonisch waardevol worden aanzien. Dergelijke axiomatische benadering dient verworpen. Bovendien staat op een naastliggend perceel een Spaanse Villa welk niet kadert in een cottigestijl, noch tal van andere villa's welke in diverse andere stijlen zijn opgetrokken en welke de toets van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening wel doorstonden.

Binnen de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften zijn verschillende stijlen mogelijk waarbinnen hogere woningen kunnen worden opgericht dan hetgeen de VTP beoogt.

Gemeente Koksijde merkte in haar beslissing dd. 27/6/2011 het volgende op:

"in de verkaveling is er op vandaag als een grote diversiteit aan stijlen aanwezig: van bungalow met enkel en gelijkvloers en plat dak, over eenvoudige gezinswoningen met gelijkvloers en zadeldak tot Spaanse villa 's met gelijkvloers en verdieping onder licht hellend dak De homogeniteit waarnaar de klager verwijst is op vandaag dus al niet aanwezig"

De verkaveling bevat dus geen architectonische eenheidsworst, hetgeen ten andere beangstigend zou overkomen.

..."

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe aan haar uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

In haar derde middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij een manifest onjuist gebruik heeft gemaakt van haar beleidsvrijheid door opnieuw om het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te verzoeken, terwijl dit niet is voorzien in enige regelgeving.

In aanloop naar de door de Raad vernietigde beslissing van 27 oktober 2011 gaf de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een negatief advies, terwijl hij thans positief adviseert ondanks een ongewijzigde situatie. Enige standvastigheid is naar het oordeel van de verzoekende partij zoek, waardoor het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel geschonden zijn.

De verzoekende partij verwijt (het college van burgemeester en schepenen van) de gemeente Koksijde dat zij handelde in strijd met haar eerdere aangenomen houding en de aldus gecreëerde verwachtingen. De verzoekende partij acht bovendien het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden in zoverre de verwerende partij verwijst naar andere panden die niet vergelijkbaar zouden zijn.

2.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van nu het betekent dat de rechtszoekende, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

3.1.

De Raad wenst vooreerst op te merken dat de kritiek van de verzoekende partij op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde, niet overweging kan genomen worden aangezien vermelde beslissing geen in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing is. De Raad is hiertoe niet enkel niet bevoegd, de devolutive werking van het administratief hoger beroep heeft daarnaast tot gevolg dat de thans bestreden beslissing in de plaats van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde is gekomen.

3.2.

Anders dan de verzoekende partij aanneemt, verbiedt geen enkele bepaling, en dus ook artikel 4.7.23, §1 VCRO niet, dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, na de vernietiging van een eerdere vergunningsbeslissing en met het oog op het nemen van een herstelbeslissing, een nieuw verslag opmaakt. Het staat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar derhalve vrij te volharden in zijn oorspronkelijk verslag, dan wel een nieuw verslag op te maken. Dit laatste zal, maar niet uitsluitend, het geval zijn wanneer de vaststellingen, zowel in feite als in rechte, van het arrest waarmee de voorgaande beslissing werd vernietigd, hiertoe in voorkomend geval

aanleiding geven of wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de hand van een nieuw onderzoek van het dossier tot een gewijzigd standpunt meent te moeten komen.

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat de verzoekende partij zich niet nuttig, minstens niet zonder meer, kan beroepen op een schending van het rechtszekerheidsbeginsel in hoofde van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om hieruit vervolgens af te leiden dat ook de bestreden beslissing door eenzelfde onwettigheid is aangetast. De Raad wenst trouwens op te merken dat niet het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maar de bestreden beslissing het voorwerp van de voorliggende procedure uitmaakt en er moet vastgesteld worden dat de verwerende partij middels de thans bestreden beslissing haar standpunt niet heeft gewijzigd en de gevraagde wijziging van de verkavelingsvoorschriften opnieuw heeft vergund.

Louter volledigheidshalve kan nog opgemerkt worden dat de verplichting in hoofde van de verwerende partij om haar beslissing op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te nemen, niet uitsluit dat zij een beslissing met een andere strekking dan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar neemt. Dit laatste uiteraard in zoverre uit de beslissing blijkt waarom wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Wat betreft het behoud van een bepaalde architecturale stijl, waarop de verzoekende partij kon vertrouwen bij de aankoop van hun woning, toont de verzoekende partij niet aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar of de verwerende partij haar concrete toezeggingen gedaan hebben met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, noch dat zij rechtmatige verwachtingen gewekt hebben.

Voor zover de verzoekende partij nogmaals verwijst naar de andere panden die niet vergelijkbaar zijn met huidige aanvraag, verwijst de Raad naar zijn beoordeling van het tweede middel. De verzoekende partij toont niet aan dat de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel of het vertrouwensbeginsel schendt.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in *“van artikel 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingvergunning en tevens schending van het zorgvuldigheidsprincipe”*. Zij licht dit middel toe als volgt:

“ ...

Artikel 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingvergunning stelt dat het dossier van de aanvraag tot wijziging pas als volledig kan beschouwd worden wanneer deze de in de artikelen 3 en 4 vermelde stukken bevatten.

Zo stelt artikel 3 onder andere dat een motivatienota dient gevoegd te worden. Deze werd wel gevoegd, doch de toelichting gegeven in de nota is alles behalve een correcte weergave van de daadwerkelijk draagwijdte van de wijziging.

De afdeling stedenbouw van de gemeente Koksijde stelt volgende stedenbouwkundige verkavelingvoorschriften voorop:

- 1. De percelen mogen niet verder verkaveld worden.*
- 2. Het aangekochte perceel moet afgesloten en beplant worden gedurende de winter, volgend op het verlijden van de notariële koopakte.*
- 3. De op te richten villa's moeten 4 lichttrekkende gevels hebben*
- 4. Alleen open bouw is toegelaten*
- 5. Villa's met lichthellende of platte daken zijn toegelaten op voorwaarde dat:*
 - a) er slechts één woongelegenheid is in het gebouw*
 - b) er slechts één woonlaag is*
 - c) de bebouwde oppervlakte minstens 100M² is.*
- 6. De achter uitbouwzone is 5 meter - en 8 meter voor de ingesloten percelen.*
- 7. De rooilijn is vastgelegd op 6 meter van de as van de weg.*
- 8. Voor alle woningtypes geldt het verbod lokalen te bezitten die niet rechtstreeks licht en lucht kunnen trekken langs een opengaand raam.*
- 9. Op de rooilijn en aan beide zijden van de achter bouwzone is als afsluiting een levende haag te voorzien van 50cm hoogte en op de gemeenschappelijke perceelgrenzen, gelegen achter de voorbouwlijn zal de afsluiting bestaan uit levende hagen van 2M hoogte, al of niet verstrekt met stijlwerk en metalen draad.*
- 10. Het perceel nr. 65 is bestemd voor een elektriciteitscabine*

De aanvraag/vergunning tot wijziging van de voorschriften beperkt zich echter tot het 5e voorschrift:

- 5. Villa's met lichthellende of platte daken zijn toegelaten op voorwaarde dat:*
 - a) er slechts één woongelegenheid is in het gebouw*
 - b) er slechts één woonlaag is*
 - c) de bebouwde oppervlakte minstens 100M² is.*

Waarbij de aanvraag een wijziging poogt te verkrijgen tot:

"Bij plat dak wordt een tweede bouwlaag toegelaten die echter maximaal dient beperkt te worden tot 80% van de gelijkvloerse oppervlakte."

*De moverende redenen om tot deze vergunning tot wijziging te komen zijn echter niet correct en kunnen geen aanleiding geven om een drastische wijziging toe te staan. **De aanvraag is onvolledig** nu de realisatie van de bouwvergunning impliceert dat ook **andere voorschriften** (minstens impliciet) dienen te worden gewijzigd, dan wel haar doel verliezen door de bouwplannen van de aanvrager.*

In toetsing hieraan dient uitgegaan te worden van beide plannen van de bouwvergunning die door de aanvrager werden gevoegd bij de verkavelingwijziging. Wanneer verzoekers deze plannen bestuderen stellen zij vast dat de verkavelingvoorschriften op meerdere punten worden gewijzigd, minstens dat de ratio legis van de voorschriften met de voeten

worden getreden. Verzoekers halen enkele voorschriften aan die zij toetsten met de plannen van de aanvraag:

2. Het aangekochte perceel moet afgesloten en beplant worden gedurende de winter, volgend op het verlijden van de notariële koopakte.

Op de plannen wordt op geen enkel ogenblik aangegeven op welke wijze het perceel wordt afgesloten en beplant. Enkele kleine lage beplanting werd getekend. (zie later) In deze zin is de aanvraag onvolledig.

3. De op te richten villa's moeten 4 lichttrekkende gevels hebben

Het bouwplan kan dan ook niet gerealiseerd worden zonder schending van dit verkavelingvoorschrift. De voorste gevel is immers volledig gesloten en niet voorzien van een lichttrekkende gevel. Ook hele delen van de westgevel zijn niet in overeenstemming met deze vergunningsvoorwaarde.

6. De achteruit bouwzone is 5 meter - en 8 meter voor de ingesloten percelen.

7. De rooilijn is vastgelegd op 6 meter van de as van de weg.

De bouwplannen voldoen niet aan dit voorschrift in de mate dat dit tijdens de inzage kon worden beoordeeld.

8. Voor alle woningtypes geldt het verbod lokalen te bezitten die niet rechtstreeks licht en lucht kunnen trekken langs een opengaand raam.

De bouwplannen schenden ook dit verkavelingvoorschrift. Niet alle ruimte kunnen licht en lucht trekken langs de een opengaand raam, zie onder meer badkamer 1, berging van 815 op 400, enz...

9. Op de rooilijn en aan beide zijden van de achter bouwzone is als afsluiting een levende haag te voorzien van 50cm hoogte en op de gemeenschappelijke perceelgrenzen, gelegen achter de voorbouwlijn zal de afsluiting bestaan uit levende hagen van 2 meter hoogte, al of niet verstrekt met stijlwerk en metalen draad.

Vooreerst zijn op de bouwplannen lage beplanting, hoogstens beplantingen getekend, zodat de bouwplannen aantonen dat ook dit verkavelingvoorschrift niet wordt gerespecteerd, doch in casu is er meer.

De wijziging die wordt beoogd hangt onverwijld samen met dit verkavelingvoorschrift.

Bij het bepalen van de verkavelingvoorschriften (basis waarop de hele villawijk is bebouwd) stond privacy duidelijk voorop. Om daarnaast iedereen te voorzien van voldoende zon- en lichtinzichten (die cruciaal zijn als tweede verblijfgebieden) werd bepaald dat een omheining met levende haag, al dan niet verstrekt met stijlwerk en metalen draad dient te worden voorzien.

Teneinde deze cruciale voorwaarden van privacy en licht te respecteren staat vast dat deze voorwaarden enkel haar nut hebben wanneer een volwaardige bouwlaag

beperkt blijft tot één laag, zoals bepaald in de 5e voorwaarde. Om deze redenen staat het vast dat de ratio legis bij het opleggen van de verkavelingvoorwaarden onlosmakelijk verbonden zijn.

Wanneer immers een bijzonder groot terras op een tweede bouwlaag wordt vergund, mist dit verkavelingsvoorschrift haar doelstelling.

Aanvrager heeft duidelijk een onvolledig dossier ingeleverd. De Bestendige Deputatie had dit dan ook dienen op te merken en diende de ambtenaar aanvrager hierover aan te schrijven en de vergunningenprocedure stop te zetten.

Conform het zorgvuldigheidsprincipe dient een bestuur er immers over te waken dat zij beschikt over alle feitelijke en juridische gegevens (zorgvuldige feitenvinding). De overheid moet immers volledig zijn ingelicht over de belangrijkste gegevens die de beslissing kunnen beïnvloeden. Een bestuur kan immers geen zorgvuldige beslissing nemen zonder over alle relevante gegevens te beschikken.

In casu beschikte de gemeente over een onvolledig dossier waarbij in de motivatienota verschillende essentiële elementen werden weggelaten.

Het was dan ook onmogelijk om een zorgvuldige beslissing te nemen.

...

2.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij meent dat de motivatienota, gevoegd bij het dossier, onvoldoende is om een tot een zorgvuldige beslissing te komen.

Verwerende partij is het hiermee niet eens.

Zoals hoger reeds aangegeven is verzoekende partij misleid doordat bij de aanvraag tot verkavelingswijziging eveneens bouwplannen van de op te richten woning zijn gevoegd. Het moge duidelijk zijn dat de bouwplannen louter informatief zijn en hoe dan ook zullen moeten worden aangepast teneinde verenigbaar te zijn met de vigerende verkavelingsvoorschriften.

De ingediende bouwplannen waren dan ook overbodig. In die omstandigheden kan men moeilijk stellen dat het dossier onvolledig werd ingediend.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Eisende partij stelt dat een motivatienota bij het dossier diende gevoegd.

De eisende partij erkent zelve dat deze was gevoegd zodat het middel zonder voorwerp is, minstens als ongegrond dient afgewezen.

Eisende partij kan evenmin worden bijgetreden in haar standpunt dat:

"de aanvraag onvolledig zou wezen nu de realisatie van de bouwaanvraag impliceert dat ook andere voorschriften (minstens impliciet) dienen te worden gewijzigd, dan wel haar doel verliezen door de bouwplannen van de aanvrager"

Eisende partij voert een discussie welke naast de kwestie is. Enkel de beperkte wijziging van één verkavelingsvoorschrift is aan de orde.

De aanvraag betreft geen aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De beslissing dd. 27/6/2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde stelt ten andere expliciet: "de niet-gewijzigde voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling blijven van toepassing"

Bijgevolg heeft het openbaar bestuur duidelijk te kennen gegeven dat de andere oorspronkelijke voorwaarden zullen dienen gerespecteerd bij het indienen en bij het beoordelen van een latere stedenbouwkundige bouwaanvraag.

De uiteenzetting van de eisende partij aangaande het tweede, derde, zesde, zevende, achtste en negende verkavelingsvoorschrift is inoperant nu de voorgehouden schending van voormelde voorschriften dient te worden getoetst binnen het kader van een toekomstige bouwaanvraag en niet in dit stadium.

Voorts dient onderstreept dat de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen de verkavelingswijziging goedkeurde maar aan strikte voorwaarden onderwierp. Er werd expliciet gesteld in de beslissing van 27/06/2011:

"de ontwerp-bouwplannen van de woning kunnen enkel worden beschouwd worden als puur informatief en zijn binnen deze verkavelingswijziging niet uitvoerbaar door de voorwaarde van het schepencollege met betrekking van de bouwdiepte op de verdieping"

Dient het onderstreept dat de bestreden vergunning expliciet stelt dat de ontwerpplannen die bij de aanvraag staken enkel als puur informatief en niet uitvoerbaar kunnen worden aanzien gelet op de beperkende voorwaarden die ingelast werden in de beslissing a quo? Ook de andere voorschriften van de verkaveling werden onverkort behouden....

De verkavelingswijziging zoals toegekend door de deputatie zal geenszins een aantasting voor gevolg hebben van privacy en licht.

De opmerking dat de voorwaarden qua privacy en lichten enkel zouden kunnen bereikt via één bouwlaag wordt tegengesproken door de realiteit welke is dat het leeuwenandeel van de huidige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen en de bestaande gebouwen hoger reiken dan de bouw die op de door de bezwaarindieners geviseerde bouwplannen voorkomt.

de opmerkingen aangaande de aspecten van nabuurschap worden begrepen nu dit niets te maken heeft met het voorwerp van de aanvraag.

Waar de woning afgebeeld op het louter informatieve- maar niet-uitvoerbare ontwerpplan minstens overal 5 meter van de perceelgrenzen staat is er geen inbreuk te weerhouden op de reglementering qua lichten en zichten.

Waar het gros van de villa's in de wijk 2 bouw-woonlagen met aan elke gevel licht en luchttrekkende elementen tellen en zulks geen aanleiding geeft tot verstoring van de rust zal dit evenmin het geval zijn met een woning welke twee bouwlagen telt met plat dak. Er zal desbetreffend niet meer "inkijk" zijn.

Evenmin zal het platte dak zorgen voor geluidshinder... noch zullen er commerciële activiteiten worden uitgeoefend. Deze discussie is ten andere hier en nu voorbarig.

Er is geen terras op de eerste bouwlaag. Geen enkel plan voorziet zulks. Er is enkel een onderhoudstrook van maximaal 0,50 m zodat een er geen aanslag voorhanden is op de onmiddellijke omgeving.

Rond de ontwerpvilla bevindt zich ten andere eveneens een tuinzone.

Het dossier welke de VTP indiende was geenszins onvolledig.

Evenmin ageerde de deputatie op een onzorgvuldige wijze. Wel integendeel heeft de deputatie een aanvullend onderzoek bevolen welke haar zorgvuldig handelen bewijst.

*De discussie die wordt gevoerd door eisende partij is steriel, speculatief en houdt louter en hoogstens een burgerrechtelijke dimensie ex artikel 544 BW in welke hier niet aan de orde is.
..."*

4.

De verzoekende partij voegt hieraan niets toe in haar wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

In haar vierde middel stelt de verzoekende partij dat de aanvraag onvolledig was aangezien de realisatie van de stedenbouwkundige vergunning die de tussenkomen partij finaal beoogt, noopt tot de wijziging van (nog) andere verkavelingsvoorschriften.

De Raad is van oordeel dat het vierde middel feitelijke grondslag mist aangezien – zoals hoger reeds werd opgemerkt – de bij de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften gevoegde bouwplannen louter informatief moeten genoemd worden en geenszins het voorwerp uitmaakten van de aanvraag.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde en zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vijfde en zesde middel roept de verzoekende partij de schending in “van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen alsook schending van de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel”. Zij licht dit middel toe als volgt:

“ ...

VIJFDE MIDDEL: formele motiveringsplicht

...

Vooreerst antwoordt de Deputatie niet op elk argument dat in het beroepsschrift wordt opgeworpen.

De Bestendige Deputatie verwijst in haar beslissing naar het feit dat binnen dezelfde verkaveling er zich eveneens 2 andere panden voordoen, welke vergund zijn voor een residentiële woning met 2 bouwlagen onder een plat dak.

Uiteraard is de loutere aanwezigheid van een ander pand met twee bouwlagen en een plat dak geenszins een afdoende motivering waarbij deze correct en pertinent de beslissing onderbouwt.

Zoals hierboven reeds kort vermeld, zijn de twee dossier geenszins te vergelijken. Het eerste dossier, waarvan het huis in opbouw is, is immers veel kleiner in omvang, heeft een andere inplanting en zorgt geenszins voor een gelijkaardige hinder op het vlak van privacy, lichtverlies,...

Zo heeft het eerst gebouwde huis als afmetingen 15,7 x 12,35 en een hoogte van 5,3m hetgeen een normaal huis is in vergelijking met de gehele buurt. Het te bouwen huis door vrijwillig tussenkomende partij heeft als afmetingen echter 25 x 12,5 en een hoogte van 6,10m, wat niet minder dan 3 maal de oppervlakte van het andere huis is. Van enige gelijkheid kan dan ook geen enkele sprake zijn, zodat het gelijkheidsbeginsel geenszins van toepassing kan zijn.

Conform het zorgvuldigheidsprincipe had de Deputatie dan ook eerst en vooral het voorgaande dossier dienen te bestuderen om op die manier over alle relevante gegevens te beschikken en alzo deze relevante gegevens zorgvuldig te onderzoeken en af te wegen. Aan de bestuursbeslissing moet een nauwgezette belangenafweging ten grondslag liggen. **Een beleidslijn mag bijvoorbeeld niet automatisch, zonder enig nader onderzoek, op een individueel geval worden toegepast** (I. OPDEBEECK, "De algemene rechtsbeginselen en rechtsregelen van toepassing op besturen, in X. BEstuursrecht, 2007, 101).

Het kan dan ook niet dat de Deputatie zonder verder onderzoek oordeelt dat het gelijkheidsbeginsel van toepassing is. **Temeer zij niet motiveert dat de twee dossiers die als gelijk beschouwd worden daadwerkelijk en objectief gelijk zijn.**

Uit de bestreden beslissing d.d. 6 juni 2013 kan op geen enkele manier afgeleid worden dat verweerder daadwerkelijk alle bezwaren en argumenten van verzoekster in overweging heeft genomen en deze mee in de besluitvorming heeft betrokken.

Wie moet neerschrijven waarom iets wordt beslist, zal "bezinnen alvorens te beginnen". De motiveringsplicht versterkt dan ook het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, omdat het bestuur verplicht is zijn beslissing te verantwoorden als het resultaat van een zorgvuldige afweging van alle relevante gegevens.

De formele moriveringsplicht dient dan ook beschouwd te worden als een essentieel element van preventieve rechtsbescherming, d.w.z. als een middel tot voorkoming van geschillen, daar zij ertoe bijdragen dat de besturen zorgvuldige beslissingen zullen nemen.

Zo wordt door de Bestendige Deputatie niet gemotiveerd in haar beslissing waarom het argument van verzoekster wat betreft de onvolledigheid van het verzoek tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften niet in aanmerking wordt genomen.

Zoals reeds vermeld dienen namelijk ook andere voorschriften te worden gewijzigd teneinde de verzochte wijziging van het kwestieuze voorschrift te bewerkstelligen.

De Deputatie antwoordt hierop op geen enkele wijze en hult zich in stilzwijgen.

Opmerkelijk wordt eveneens niet gemotiveerd door de Bestendige Deputatie om welke reden een nieuw advies bij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd verzocht, temeer daar dit geen procedure vereiste is en aldus een beleidsbeslissing van de Deputatie betreft, welke uitdrukkelijk dient gemotiveerd te worden.

De formele motiveringsplicht is dan ook zonder meer geschonden.

ZESDE MIDDEL: materiële motiveringsplicht

...

Het dient echter opgemerkt dat aan de materiële motiveringsplicht, zijnde het feit dat er überhaupt een motivering is die afdoende is, niet is voldaan. Zoals reeds gesteld is de motivering die terug te vinden is in de beslissing niet afdoende, ook een eventuele achterliggende motivering, zijnde gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel of enig ander beginsel van behoorlijk bestuur, kan op geen enkele manier afdoende zijn.

*Daar de wetgever eist dat de formele motivering afdoende moet zijn, worden de formele en materiële motiveringsplicht met elkaar verweven. **Met het begrip "afdoende motivering" wordt volgens de parlementaire voorbereiding de rechtspraak van de Raad van State in verband met de materiële motiveringsplicht bevestigd. De aangevoerde motieven moeten juist en pertinent zijn en de beslissing verantwoorden.***

Met andere woorden moet ook de materiële motivering logischerwijze afdoende zijn.

Dit is echter niet het geval.

De Bestendige Deputatie verwijst namelijk naar de aanwezigheid van 2 andere panden met twee bouwlagen en een plat dak, waarbij de Deputatie automatisch het gelijkheidsbeginsel toepast op basis waarvan de wijziging van de verkaveling dient aanvaard te worden.

Zoals reeds hierboven uiteengezet zijn voormelde dossier niet te vergelijken. (zie supra)

De Bestendige Deputatie antwoordt enerzijds niet op de door verzoekster aangehaalde bezwaren omtrent deze niet-vergelijkbaarheid van dossiers (zie schending formele motiveringsplicht), doch motiveert zelf niet afdoende waarom de Deputatie van oordeel is dat aan het criterium 'visueel-vormelijkheid' voldaan zou zijn.

Zo kan de motivering wat betreft de overweging/afwijzing van de toch zeer omvangrijk beschreven bezwaren in het beroepschrift van verzoekster allesbehalve afdoende worden beschouwd.

Verzoekster beschrijft allerlei nefaste en negatieve gevolgen van een eventuele toekenning van de vergunning tot wijziging, alsook de onverenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening, terwijl de Bestendige Deputatie louter stelt niet akkoord te kunnen gaan met deze overwegingen zonder evenwel duidelijk en afdoende te stellen om welk reden.

Het weze duidelijk dat niet enkel de motieven weergegeven in de beslissing niet afdoende zijn, doch de gehele motivering an sich - die eventueel achter de beslissing zou kunnen liggen - is niet conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur gebeurd.

Om deze redenen dient dan ook besluiten te worden dat er een manifeste schending is van de materiële motiveringsplicht, in het licht van de beginselen van behoorlijk bestuur.
...

2.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij verwijt dat de deputatie haar beslissing niet op een afdoende wijze heeft gemotiveerd.

Meer in het bijzonder wordt verwerende partij verweten niet op alle argumenten van verzoekende partij te hebben geantwoord.

Evenwel houdt de motiveringsplicht niet de verplichting in alle ter staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. In tegenstelling tot een administratief rechtscollege is de deputatie, in het kader van de motiveringsplicht, niet gehouden te antwoorden op de diverse argumenten, wanneer de rechtens vereiste grondslag van de beslissing met voldoende klaarheid en zekerheid kan worden vastgesteld. Wel moet impliciet of expliciet kunnen worden afgeleid waarom de argumenten in het algemeen niet werden aanvaard. (R.v.St. 30 november 2009, nr. 177.447).

Dit is in casu gebeurd.

Er is dan ook geen sprake van de schending van een zorgvuldigheidsbeginsel.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Eisende partij bewijst geenszins dat de deputatie zou zijn tekort geschoten aan haar motiveringsplicht noch aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

De aanvraag is geenszins nietig.

VTP heeft dit reeds laten opmerken in haar memorie welke werd neergelegd ter gelegenheid van de behandeling voor de deputatie.

Het gegeven dat de Deputatie vaststelt dat de overheid in het verleden reeds een gelijkaardige wijziging van de verkavelingsvoorschriften toestond binnen dezelfde verkaveling houdt een pertinente motivering in.

Het gegeven dat de deputatie na aanvullend onderzoek vaststelde dat de overheid reeds eerder een gelijkaardige wijziging van de verkavelingsvoorschriften toestond binnen dezelfde verkaveling houdt een pertinente motivering in.

De essentie bestaat er in dat dergelijke afwijking van de verkavelingsvoorschriften in het verleden reeds aan derden werd verleend m.b.t. de parameters 2 bouwlagen + met plat dak.

De concrete inkleuring ervan dient te worden geëvalueerd door de overheid n.a.v. de toekomstige behandeling van de stedenbouwkundige aanvraag welke hier niet aan de orde is.

Wel dient alvast te worden weerhouden dat er aan de VTP restricties werden opgelegd qua bouwdiepte in de beslissing van de Deputatie dd. 6/6/2013 zodat het misbaar van eisende partij onterecht is.

De argumentatie als zou het reeds gebouwde huis bestaande uit 2 bouwlagen en een plat dak een "normaal" huis wezen welke niet te vergelijken valt met het door de VTP te bouwen huis kan niet worden begrepen nu het voorwerp van de discussie in deze een wijziging van verkavelingsvoorschriften behelst en geen discussie omtrent een stedenbouwkundige vergunning.

Op het perceel van de VTP staat immers nog geen huis zodat elke vergelijking steriel is.

De argumentatie van eisende partij is dan ook zonder voorwerp.

Er dienen geen andere voorschriften te worden gewijzigd teneinde de wijziging van het gevraagde voorschrift te bewerkstelligen : 2 bouwlagen en een plat dak betreffen de gevraagde wijzigingen en niets anders.

Opnieuw voert eisende partij een foute discussie door te verwijzen naar imaginaire nadelen die zij vreest te zullen leiden n.a.v. de bouw van een woning waarvoor niet eens een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd....

Het gegeven dat de PSA een nieuw advies afleverde houdt evenmin een schending in van de motiveringsplicht van de Deputatie.

De deputatie is geenszins onzorgvuldig geweest.

...

4.

De verzoekende partij voegt hieraan niets toe in haar wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

In een vijfde middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij zonder verder onderzoek heeft geoordeeld dat het gelijkheidsbeginsel van toepassing is en zij niet motiveert dat de situaties gelijk zijn. Verder voert zij aan dat de bestreden beslissing niet alle bezwaren van de verzoekende partij in overweging heeft genomen en in de besluitvorming heeft betrokken. Meer specifiek stelt zij dat de bestreden beslissing niet motiveert waarom het argument van de

verzoekende partij wat betreft de onvolledigheid van het verzoek tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften niet in aanmerking wordt genomen.

In haar zesde middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij de toepassing van het gelijkheidsbeginsel niet afdoende motiveert, noch waarom aan het criterium 'visueel-vormelijkheid' voldaan zou zijn. De verzoekende partij stelt in haar beroepschrift allerlei nefaste en negatieve gevolgen van de aanvraag en de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te beschrijven, terwijl de verwerende partij louter stelt niet akkoord te kunnen gaan met deze overwegingen zonder duidelijk en afdoende te stellen om welke reden.

2.

Wanneer de verwerende partij in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning treedt zij niet op als een administratief rechtscollege, maar als een orgaan van actief bestuur. Dit houdt in dat zij er niet toe gehouden is om elk bezwaar of elke opmerking die in de voorafgaande procedure werd geuit punt per punt te weerleggen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende bestuursorgaan wel duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten tevens afdoende zijn.

De Raad verwijst naar zijn beoordeling van het tweede middel. De verwerende partij heeft niet uitsluitend rekening gehouden met de reeds afgeleverde verkavelingswijziging, maar ook andere visueel-vormelijke elementen in de bestreden beslissing betrokken. Verder blijkt uit dit middel ook dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing niet kennelijk onredelijk is.

3.

Het vijfde en zesde middel worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba FIN CONCEPT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 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 28 maart 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER