

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0115 van 19 maart 2013
in de zaak 1112/0258/SA/4/0225

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Filip VAN DER VEKEN
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Desguinlei 6
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

*Tussenkomen
partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Alain COULIER en Dirk VANDERMARLIERE
kantoor houdende te 8620 Nieuwpoort, Oostendestraat 11-20
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 27 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van, onder meer, de verzoekende partij, 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 tussenkomen partij onder voorwaarden een vergunning verleend voor het wijzigen van de verkaveling V. 65/193.106 van 8 juli 1966, zoals gewijzigd op 3 oktober 1967.

De wijziging betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest van 3 oktober 2012 met nummer S/2012/0211 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dimitri KLOECK die loco advocaat Filip VAN DER VEKEN verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Leen VANBRABANT die loco advocaten Alain COULIER en Dirk VANDERMARLIERE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 17 januari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met het arrest van 3 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 15 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor het wijzigen van de voorschriften van een verkavelingsvergunning, die werd verleend op 8 juli 1966 en gewijzigd op 3 oktober 1967.

De gevraagde wijziging van de verkavelingsvoorschriften heeft betrekking op lot 49 van de voormelde verkavelingsvergunning en betreft in hoofdzaak het wijzigen van het aantal bouwlagen voor een woning met een plat dak. De bestaande verkavelingsvoorschriften zouden slechts een plat dak toelaten voor zover het aantal woonlagen beperkt wordt tot één.

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. Ze motiveert haar 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 [REDACTED] 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 de verwerende partij om een vergunning te weigeren, op grond van volgende beoordeling:

“...

Gezien de ligging midden in een volgebouwde residentiële omgeving mag er vanuit gegaan worden dat er weinig of geen bijkomende en vermijdbare schade aan de natuurwaarden op dit perceel zal ontstaan. Sowieso bestaat er gezien de goedkeurde en niet vervallen verkavelingsvergunning een recht om te bouwen op het perceel. N.a.v. het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning kan desgevallend onderzocht worden of er compenserende maatregelen noodzakelijk zijn (bvb. bij de aanleg van de onbebouwde delen van het perceel).

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

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

Zowel uit fotomateriaal in het dossier 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 plat dak een niet-wenselijke uitzondering vormen.

Tijdens het openbaar onderzoek werd door sommige bewaarindieners/beroepers terecht opgemerkt dat er weliswaar geen volmaakte ‘stijleenheid’ (aanwezigheid van diverse woningtypologieën: bungalow, fermettewoningen, villa’s en zelfs een Spaanse villa) is in de verkaveling, maar dat er wel een zekere mate ‘homogeniteit’ is m.b.t. de gehanteerde bouwtypologie. Dit laatste heeft vooral te maken met de dominante aanwezigheid van hellende daken in de verkaveling. Voorliggende aanvraag die het mogelijk maakt dat een strak volume met 2 bouwlagen onder een plat dak zou kunnen vergund worden, is te weinig afgestemd zijn met deze algemeen voorkomende bouwtypologie. Vanuit dit gegeven is de aanvraag bijgevolg niet verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg.

Het zou evenwel een belangrijk nieuw element zijn als binnen dezelfde verkaveling reeds een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak werd vergund. Door toepassing van het gelijkheidsbeginsel (gelijke toestanden dienen op gelijke wijze te worden behandeld) zou men in dit geval moeilijk een aanvraag tot bouwen van een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak kunnen weigeren...

Op een zeer onduidelijke fotoreportage aangereikt door aanvrager zijn 2 woningen waar te nemen die voorzien zijn van een plat dak: een woning met één bouwlaag (toegestaan met de huidige verkavelingsvoorschriften) en een woning met twee bouwlagen. De locatie van deze woningen wordt evenwel niet vermeld zodat niet controleerbaar zijn of deze effectief in de verkaveling gelegen zijn. Wat betreft de woning met 2 bouwlagen onder plat dak stelt zich de vraag of deze wel gelegen is binnen de grenzen van de betreffende verkaveling. Het schepencollege heeft hier immers niet naar verwezen in de afgeleverde verkavelingsvergunning dd.27/6/2011.

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 15m vanaf de voorbouwlijn” over te nemen. In die zin zou de privacy t.a.v. de tuinen van de burens gehandhaafd kunnen blijven.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

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.

Enkel in het geval dat aanvrager kan aantonen dat binnen dezelfde verkaveling reeds een afwijking werd toegestaan voor de bouw van een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak, is het verantwoord (omwille van het gelijkheidsbeginsel) om een wijziging van de verkavelingsvoorschriften toe te staan. In dit geval dient de voorwaarde van het schepencollege te worden overgenomen dat “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.”
...

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. Ze motiveert haar beslissing als volgt:

“...

3 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (ART. 4.7.22.VCRO)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:

...

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

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Voorliggende aanvraag strekt tot het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor één lot van een niet vervallen verkaveling.

De bouwplaats maakt deel uit van het bebouwde residentiële weefsel van Koksijde. De verkaveling bestaat uit 61 loten en is gerealiseerd met losstaande woningen (vnl. villabouw en fermettes). Het lot heeft een oppervlakte van ca.967m². Volgens de biologische waarderingskaart betreft het perceel “biologisch waardevol gebied”.

Volgens de geldende verkavelingsvoorschriften:

- Is één gebouw met 1 woning per kavel toegestaan;*
- Dient open bebouwing met 4 lichttrekkende gevels gerealiseerd te worden;*
- Is er een achteruitbouwstrook van 5m achter de rooilijn van toepassing;*
- Is de bebouwde oppervlakte minimaal 100m²;*
- Zijn licht hellende of platte dak toegestaan op voorwaarde dat er slecht één woonlaag is;*

De ontwerp verkavelingswijziging voorziet een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de verschijningsvorm. In concreto wordt voorgesteld om een tweede woonlaag met een plat dak (80% van de gelijkvloerse oppervlakte) toe te laten, terwijl met de geldende verkavelingsvoorschriften slechts een plat dak mogelijk is met één volwaardige bouwlaag.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 16 bezwaarschriften (47 handtekeningen) ingediend door bewoners van de verkaveling. Deze gaan niet akkoord met de voorgestelde verkavelingswijziging. Als belangrijkste bezwaar wordt opgegeven dat de aanvraag de bestaande homogeniteit in de verkaveling zal aantasten. Men vreest dat de goedkeuring van de wijziging een precedent zal zijn om nog verregaandere afwijkingen toe te staan. Bezwaarindieners wijzen er op dat er met de geldende verkavelingsvoorschriften voldoende mogelijkheden zijn om zowel eigentijdse als traditionele woningbouw toe te laten. Het schepencollege heeft de bezwaren ontvankelijk doch ongegrond verklaard en de verkavelingswijziging goedgekeurd.

De omwonenden (met uitzondering van één persoon) hebben vervolgens beroep aangetekend bij de deputatie tegen de verleende vergunning.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag betreft het wijzigen van de verkaveling NV [REDACTED] (CBS dd.8/07/1966) die gelegen is in woongebied volgens het gewestplan.

De gevraagde wijziging van het verkavelingsvoorschrift is op zich verenigbaar met de bestemming woongebied. Wel dient de aanvraag nog getoetst te worden aan de bepalingen inzake goede ruimtelijke ordening (zie verder).

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

van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de verkaveling buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied” gelegen. De ligging maakt dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar de waterloop en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, volledig kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Het is aldus voldoende dat de aanvraag voldoet aan artikel 3§2 van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004). Er wordt vastgesteld dat de aanvraag niet tot gevolg heeft dat een bijkomende oppervlakte horizontale dakoppervlakte en/of ondoorlaatbare verharding kan worden gerealiseerd in vergelijking met de geldende verkavelingsvoorschriften. Tevens is de gewestelijke hemelwaterverordening van toepassing bij elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning binnen de contouren van de verkaveling.

Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is. De evaluatie van de watertoets is bijgevolg positief.

Het aanvraagperceel is gelegen in biologisch waardevol gebied. Artikel 14 van het natuurdecreet (BVR 21/10/1997) omschrijft de zgn. ‘zorgplicht’ die zegt dat schade aan de natuur in de eerste plaats dient voorkomen en pas is tweede instantie na compensatie kan worden toegestaan.

“Art.4. Iedereen die handelingen verricht of hiertoe de opdracht verleent, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, is verplicht om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden gevegd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen.”

Gezien de ligging midden in een volgebouwde residentiële omgeving mag er vanuit gegaan worden dat er weinig of geen bijkomende en vermijdbare schade aan de natuurwaarden op dit perceel zal ontstaan. Sowieso bestaat er gezien de goedkeurde en niet vervallen verkavelingsvergunning een recht om te bouwen op het perceel. N.a.v. het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning kan desgevallend onderzocht worden of er compenserende maatregelen noodzakelijk zijn (bvb. bij de aanleg van de onbebouwde delen van het perceel).

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

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

Zowel uit fotomateriaal in het dossier 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 plat dak een niet-wenselijke uitzondering vormen.

Tijdens het openbaar onderzoek werd door sommige bewaarindieners/beroepers opgemerkt dat er weliswaar geen volmaakte 'stijleenheid' (aanwezigheid van diverse woningtypologieën: bungalow, fermette woningen, villa's en zelfs een Spaanse villa) is in de verkaveling, maar dat er wel een zekere mate 'homogeniteit' is m.b.t. de gehanteerde bouwtypologie. Dit laatste heeft vooral te maken met de dominante aanwezigheid van hellende daken in de verkaveling.

Op een onduidelijke fotoreportage aangereikt door aanvrager zijn 2 woningen waar te nemen die voorzien zijn van een plat dak: een woning met één bouwlaag (toegestaan met de huidige verkavelingsvoorschriften) en een woning met twee bouwlagen.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar achtte 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.

Na de hoorzitting werd bijkomend onderzoek bevolen. In een antwoord van het gemeentebestuur van Koksijde wordt bevestigd dat binnen dezelfde verkaveling (ref VK132/1 NV █████ goedgekeurd CBS dd.8/7/1966) al een gelijkaardige verkavelingswijziging werd goedgekeurd (dd. 25/01/2010) waarbij het mogelijk werd gemaakt dat een bouwvergunning voor de bouw van een residentiële woning met 2 bouwlagen onder een plat dak kon worden verleend. Op 10/5/2010 werd deze vergunning effectief verleend door het schepencollege.

Er kan dan ook niet volgehouden worden dat er nog sprake is van homogeniteit die zou verbroken worden door voorliggende aanvraag. De keuze voor een plat dak is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

4D CONCLUSIE

De vergunning kan verleend worden onder dezelfde voorwaarde van het schepencollege: "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." ..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 28 oktober 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 25 november 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij als volgt:

“ ...

Het feit dat verzoekende partij eigenaar is van een aanpalend perceel bewijst op zich niet dat men hinder of nadeel ondervindt ingevolge de bestreden beslissing.

... ”

In dat verband moet worden gewezen dat op het aanpalend perceel een zekere “ [REDACTED] ” woonachtig zijn en niet verzoekende partij. (zie overtuigingsstuk A) Wanneer een eigendom wordt aangewend als hoofdverblijfplaats, kan van een gebruik als tweede verblijf hoegenaamd geen sprake zijn.

In die omstandigheden kunnen de opgeworpen hinder of nadelen in hoofde van verzoekende partij niet voldoende waarschijnlijk zijn.

... ”

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

Deze stelling van verwerende partij is echter geenszins correct.

In casu is het immers zo dat verzoekster eigenares is van de betreffende woning. [REDACTED] zijn de kinderen van verzoekster die ter plaatse resideren.

Verzoekster is thans in Parijs woonachtig, doch zij tracht zo goed als elk weekend, en in de zomermaanden veel meer, af te zakken naar haar tweede verblijf in Koksijde om aldaar volledig tot rust te komen en te genieten van de zon samen met haar gezin. Bovendien zal zij vanaf december 2012 definitief in Koksijde komen wonen.

Het kan dan ook niet ontkend worden dat het wel degelijk verzoekster is die tevens als eigenares van de woning bijzondere hinder en nadelen zal ondervinden indien het toekomstige pand daadwerkelijk zal gebouwd worden.

De weekends en zomermaanden spenderen in Koksijde zijn immers heilig voor verzoekster.

... ”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zet in het verzoekschrift onder de titel “positie van verzoekster” uiteen:

“Verzoeker is de naaste buur van het terrein waarop de aanvraag tot wijziging betrekking heeft. Zij heeft zeer bewust voor de betreffende verkaveling in Koksijde gekozen om aldaar haar tweede (vakantie)verblijf te vestigen gezien de specifieke kust architectuur.”

Onder de titel “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” stelt de verzoekende partij onder meer:

“Het kan niet betwist worden dat het wegnemen van licht en zicht burenhinder zal veroorzaken. Er zal aan verzoekster een abnormale hinder veroorzaakt worden, die zij normaliter niet moet dulden

...

Daarenboven zal de waarde van de eigendom van verzoekster ernstig dalen, terwijl de minwaarde zeer moeilijk in te schatten valt.”

2.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij eigenares is van een woning gelegen naast het betrokken bouwperceel.

Zoals blijkt uit het vorig randnummer zet de verzoekende partij in het verzoekschrift bovendien uiteen dat de bestreden beslissing een minwaarde voor haar eigendom zal veroorzaken.

De uiteenzetting van deze vrees door de verzoekende partij is in de concrete omstandigheden van de zaak een afdoende uiteenzetting van een mogelijk nadeel door de bestreden beslissing, waardoor ze haar belang bij het bestrijden van de verleende vergunning voldoende aantoonst.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Vijfde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Vooreerst antwoordt de Deputatie op geen enkel argument dat in het beroepschrift wordt opgeworpen. Zo wordt de substantiële nietigheid van de aanvraag opgeworpen op basis van artikel 4.6.7 VCRO, doch de Deputatie hult zich daaromtrent in stilzwijgen. Nochtans schrijft de Raad van State voor dat de aanvraag verplicht dient nietig verklaard te worden.

Daarnaast gaat de Deputatie op geen enkel ander argument in.

Zij beperkt zich tot te stellen dat de stedenbouwkundig en voorwaardelijk negatief advies heeft gegeven en dat bij de aanwezigheid van een ander goed met twee bouwlagen en een plat dak automatisch het gelijkheidsbeginsel speelt op basis waarvan de wijziging van de verkaveling dient aanvaard te worden.

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 beschreven zijn de twee dossiers 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,...

...

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.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

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.

...”

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.

De vrijwillig tussenkomende partij heeft dit reeds laten opmerking in haar memorie welke werd neergelegd ter gelegenheid van de behandeling voor de deputatie.

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.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het dossier blijken volgende gegevens.

Het aangevraagde betreft een wijziging van de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling bestaande uit 61 loten in de gemeente Koksijde.

Volgens de bestaande verkavelingsvoorschriften zijn licht hellende daken of platte daken toegestaan op voorwaarde dat er slechts één woonlaag is.

In de aanvraag wordt voorgesteld om een tweede woonlaag met een plat dak (80 % van de gelijkvloerse oppervlakte) toe te laten.

2.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit, zoals weergegeven in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij de aanvraag verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening om reden dat “al een gelijkaardige verkavelingswijziging werd goedgekeurd (dd. 25/01/2010) waarbij het mogelijk werd gemaakt dat een bouwvergunning voor de bouw van een residentiële woning met 2 bouwlagen onder een plat dak kon worden verleend”.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing daaromtrent, enerzijds, dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag enkel vergunbaar acht (omwille van het gelijkheidsbeginsel) indien aangetoond zou worden dat in dezelfde verkaveling een afwijking voor een woning met twee bouwlagen onder plat dak werd toegestaan, en anderzijds, dat er niet kan volgehouden worden dat er nog sprake is van homogeniteit die zou verbroken worden door de aanvraag.

De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden in haar argumentatie dat de verwerende partij het gevraagde louter vergunt op grond van het gelijkheidsbeginsel.

3.

De verwerende partij stelt onder de titel “beschrijving van de aanvraag” dat er tijdens het openbaar onderzoek 16 bezwaarschriften werden ingediend door bewoners van de verkaveling en dat als belangrijkste bezwaar wordt opgegeven dat de aanvraag de bestaande homogeniteit zal aantasten.

Zoals blijkt uit randnummer 2 heeft de verwerende partij het door haar bedoelde “belangrijkste bezwaar” verworpen.

Daargelaten de vraag of de verwerende partij het bedoelde bezwaar op een deugdelijke wijze heeft beoordeeld, moet vastgesteld worden dat het beschouwen van de aantasting van de homogeniteit als “belangrijkste bezwaar”, niet kan inhouden dat de verwerende partij slechts aandacht kan hebben voor dit bezwaar en de andere aangevoerde bezwaren niet bij haar beoordeling van de aanvraag dient te betrekken.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde, dat oordeelde in eerste administratieve aanleg, heeft in haar beslissing van 27 juni 2011 de ingediende bezwaren onderverdeeld in 14 punten, en, anders dan de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, niet alle bezwaren ongegrond bevonden.

Uit het administratief beroepschrift voor de verwerende partij blijkt dat de verzoekende partij een groot aantal van deze bezwaren herhaalt.

Het feit dat de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek of weergegeven in het beroepschrift niet punt per punt moeten besproken worden, doet geen afbreuk aan het feit dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de verplichting heeft om gemaakte bezwaren en opmerkingen te onderzoeken en te beoordelen.

Uit de bestreden beslissing blijkt op geen enkele wijze dat de verwerende partij aandacht heeft gehad voor de ingediende bezwaren en opmerkingen, behoudens voor het door haar beoordeelde “belangrijkste bezwaar”.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 oktober 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de vergunning wordt verleend voor het wijzigen van de verkaveling V.65/193.106 van 8 juli 1996, op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 19 maart 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ