

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 29 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0542
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0287-SA

Verzoekende partij	de heer Francis DESCAMPS , met woonplaatskeuze te 8460 Westkerke, Brugsesteenweg 12
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Geert KEMEL 2. mevrouw Christa LIERMAN vertegenwoordigd door advocaten Sander KAÏRET en Stijn VAN HULLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 GENT, Koning Albertlaan 128

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 december 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017.

De verwerende partij heeft haar beslissing van 9 februari 2017 ingetrokken en het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oudenburg van 20 september 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning en garages na afbraak van de bestaande toestand op een perceel gelegen te 8460 Westkerke (Oudenburg), Brugsesteenweg 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 843A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 27 maart 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 29 maart 2018 toe in de debatten. De voorzitter stelt op het eerste gezicht vast dat het verzoek tot tussenkomst laattijdig is ingediend. Aan de tussenkommende partijen wordt de mogelijkheid verleend om hierover tegenspraak te voeren.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 8 mei 2018 met nummer RvVb/S/1718/0823 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen de partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 december 2018.

De verzoekende partij voert in eigen persoon het woord en advocaat Sander KAÏRET voert het woord voor de tussenkomen de partijen.

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

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

III. FEITEN

1.

Op 14 april 2016 verleent de verwerende partij voor het betrokken terrein een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning met dierenartsenpraktijk, gelegen op het achterste gedeelte van het terrein. Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 26 mei 2016 beroep aan bij de Raad. Het dossier is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0625/A. De Raad verwerpt dit beroep met het arrest van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0340.

Op 8 december 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenburg aan de tussenkomen de partijen een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning en garages na afbraak van de bestaande toestand op het voorste gedeelte van het terrein. Nadat de aanvragers op 29 maart 2015 laten weten te verzaken aan de vergunning, stelt de verwerende partij op 21 april 2016 de afstand vast, verklaart zij het ingediende beroep zonder voorwerp en vernietigt zij de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 december 2015.

Op 1 september 2016 wordt het terrein notarieel gesplitst en kadastraal hernummerd tot perceel 843A en perceel 843B.

2.

De tussenkomen de partijen dienen op 14 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenburg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning en garages na afbraak van de bestaande toestand” op een perceel gelegen te 8460 Westkerke (Oudenburg), Brugsesteenweg 14 en kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 843A.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Diksmuide-Torhout', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 februari 1979, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Westkerke Centrum-Oost', goedgekeurd op 7 juli 1992, in een zone 1 voor gesloten bebouwing.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partijen.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 december 2016 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*Naar aanleiding van dossier 2016/26 voor het bouwen van een bedrijfswoning met dierenartsenpraktijk en loods werd in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgemerkt dat er een **legaliteitsbelemmering** voorligt nu er geen verkavelingsvergunning voorhanden is. In het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd het volgende hieromtrent aangehaald:*

...

*Deze **legaliteitsbelemmering** was de reden waarom de aanvragers in graad van beroep beslist hebben om afstand te doen van de door het college van burgemeester en schepenen verleende vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (dossier 2016/55).*

Voorliggende aanvraag is gelijk aan de vorige aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning (dossier 2016/55).

*Er is echter nog steeds geen verkavelingsvergunning voorhanden. Bijgevolg is er nog steeds sprake van een **legaliteitsbelemmering**. Het feit dat een verkavelingsvergunning noodzakelijk is kan niet omzeild worden door eerst de aanvraag in te trekken en dan later opnieuw eenzelfde aanvraag in te dienen voor het bouwen van een meergezinswoning.*

Bijgevolg is een verdere beoordeling van de aanvraag aan de overige wettelijke en reglementaire bepalingen irrelevant.

...”

Na de hoorzitting van 10 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 februari 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*Naar aanleiding van dossier 2016/26 voor het bouwen van een bedrijfswoning met dierenartsenpraktijk en loods werd opgemerkt dat er een **legaliteitsbelemmering** voorligt nu er geen verkavelingsvergunning voorhanden is. In het verslag van de provinciaal*

stedenbouwkundige ambtenaar wordt dit herhaald aangezien er nu weer geen verkavelingsvergunning aanwezig is.

Op de hoorzitting wordt gesteld dat het niet hetzelfde is als de vorige keer. Op 1 september 2016 zijn de kadastrale percelen notarieel gesplitst en hernummerd zodat er **geen sprake meer is van enige verkavelingsplicht**. De oorspronkelijke kadastrale percelen zijn B295r, B295s en B32 1b. Deze zijn hernummerd tot 843a en 843b. Het perceel 843b is het perceel waarop een woning met dierenartsenpraktijk wordt opgericht en dit perceel is door de aanvrager geschonken aan zijn dochter. Het perceel 843a is het perceel waarop huidige aanvraag betrekking heeft.

De aanvraag heeft betrekking op de het bouwen van een meergezinswoning en er wordt dus geen stuk grond verkaveld voor woningbouw. De legaliteitsbelemmering uit het vorige dossier is notarieel opgelost en dit is niet van bij het begin van het dossier medegedeeld waardoor de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet anders kon dan opnieuw de legaliteitsbelemmering vaststellen. Het valt te betreuren dat de aanvrager dit niet duidelijker heeft gemaakt in het aanvraagdossier maar naar aanleiding van de hoorzitting is dit wel verduidelijkt en opgelost.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Diksmuide-Torhout** (KB 05.02.1979) gelegen in een **woongebied**. De aanvraag ligt in het **BPA 'Westkerke Centrum-Oost'** dd. 7 juli 1992 in een zone 1 gesloten bebouwing en voldoet hieraan.

Er worden **zes parkeerplaatsen** voorzien voor de meergezinswoning. Het BPA bepaalt dat er per appartement een parkeerplaats moet voorzien worden. Er worden vier parkeerplaatsen op het perceel zelf voorzien. De andere twee parkeerplaatsen bevinden zich op het aangrenzende perceel. In de schenkingsakte staat uitdrukkelijk vermeld dat twee parkeerplaatsen gelinkt zijn aan de meergezinswoning en dus niet mogen gebruikt worden voor de dierenartsenpraktijk. Deze parkeerplaatsen bevinden zich 7m verder, het is dan ook niet onmogelijk om deze te gebruiken.

Het BPA stelt dat de constructie op **0m dan wel op 3m van de zijperceelsgrens** moet geplaatst worden. De aanvraag voldoet hier aan. De woning van de beroepsindieners staat zeer dicht bij de perceelsgrens, maar de aanvrager kan hiervan niet de dupe zijn. Het is ook logischer om de constructie langs deze zijde op de perceelsgrens te plaatsen met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Langs deze kant is het immers mogelijk om eventueel nog aan te bouwen. Langs de andere kant grenst het perceel aan de Landweg zodat het onmogelijk is om hier een constructie aan te bouwen.

De aanvraag voldoet ook aan de voorschriften omtrent de **bouwdiepte**. Op het gelijkvloers is er sprake van maximaal 20m en op de verdiepingen 12m. Omtrent de bouwhoogte stelt het BPA dat er twee bouwlagen en een hellend dak mogelijk zijn. De bouwlagen mogen maximaal 3m per bouwlaag zijn. Het is duidelijk dat de aanvraag hieraan voldoet. Er zijn twee bouwlagen van elke 2m40 en dan een hellend dak waarin nog een volwaardige bouwlaag en een kleinere bouwlaag aanwezig is. De totale hoogte is 12m17, hetgeen niet buitensporig is in een centrumomgeving.

De beroepsindieners betwisten de wettigheid van het BPA. In essentie zou het BPA destijds niet correct bekend zijn gemaakt waardoor beroeper destijds niet de mogelijkheid heeft gehad om te reageren tegen de door het BPA voorziene bestemmingsmogelijkheden.

*De deputatie kan in een administratieve beroepsprocedure geen uitspraak doen over de wettigheid van een BPA, het komt niet aan de deputatie toe toepassing te maken van de exceptie van onwettigheid conform **artikel 159 GW**. Zolang de onwettigheid van het BPA niet is vastgesteld, moet de aanvraag aan de voorschriften van het BPA te worden getoetst.*

*De beroepsindieners blijven herhalen dat de deputatie artikel 159 GW kan toepassen. In eerste instantie moet de deputatie vast te stellen dat de beroepsindieners **niet concreet aantonen** waarom het BPA onwettig zou zijn. Daarnaast herhaalt de deputatie nogmaals dat zij artikel 159 GW niet kan toepassen op het BPA.*

...

De beroepsindiener vreest ernstige schade door slagregen op de zijgevel. De deputatie ziet niet in op welke wijze slagregen voor schade en hinder kan zorgen. De zijgevel staat op de perceelsgrens maar de woning van de beroepsindiener staat niet op de perceelsgrens. Het valt dus werkelijk niet te begrijpen hoe de beroepsindiener hiervan hinder kan ondervinden. Dit wordt niet voldoende aannemelijk gemaakt. De regen die op deze zijgevel valt, zal in eerste plaats opgenomen worden door het metselwerk. Het is niet dat de regen van deze zijgevel zal stromen en daardoor een gigantische wateroverlast zal veroorzaken. Als er al slagregen op de grond loopt, zal deze dan ook op deze plaats infiltreren.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Zoals hierboven blijkt, voldoet de aanvraag aan de voorschriften van het BPA. Het BPA bevat al gedetailleerde voorschriften maar de deputatie meent dat niet alle onderdelen van de goede ruimtelijke ordening behandeld worden in het BPA.

*De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Westkerke. De aanvraag is **functioneel inpasbaar** in een centrum. Westkerke is een landelijke gemeente maar meergezinswoningen passen in deze gemeente. Rond de kerk bevinden zich reeds een aantal meergezinswoningen.*

*De meergezinswoning is gesitueerd langs de Brugsesteenweg, de verbindingsweg tussen Gistel en Jabbeke. Er komen zes appartementen waardoor de **mobiliteitsimpact** beperkt is. Er zullen verkeersbewegingen bijkomen maar de omliggende verkeerswegen kunnen dit zeker aan. Er worden zes parkeerplaatsen voorzien in het project, hetgeen in overeenstemming is met het BPA. Langs de Brugsesteenweg zelf kan ook nog geparkeerd worden, zodat eventuele bezoekers ook hun wagen kunnen parkeren.*

*Er worden zes woongelegenheden gecreëerd, dit is zeker niet overdreven en de **schaal** van de constructie is niet buitensporig. De meergezinswoning heeft het uitzicht van een grote gewone woning. Er zijn twee bouwlagen met een hoog hellend dak. In dit hellend dak zijn nog eens twee bouwlagen aanwezig. Het BPA bevat daar geen voorschriften over en de bouwhoogte is conform het BPA. De schaal van de constructie past dan ook binnen het BPA en past ook binnen de onmiddellijke omgeving. De woning van de beroepsindiener is een woning met één bouwlaag en hellend dak maar aan de andere kant start een rij woningen met twee bouwlagen en hellend dak. Ook aan de overzijde wordt deze hoogte aangehouden. De constructie is dus niet vreemd in de omgeving.*

*De plaats van de aanvraag is **goed georiënteerd** ten opzichte van de beroepsindieners. De plaats van de aanvraag situeert zich immers ten noordoosten. Bovendien bevindt er zich nu reeds een woning op de plaats van de aanvraag. Deze staat wel verder van de perceelsgrens en is iets minder hoog. Toch meent de deputatie dat er geen sprake is van*

onaanvaardbare hinder. De beroepsindiener zal slechts een minimaal verlies van zonlicht ervaren. Zoals reeds gesteld, voldoet de aanvraag aan de voorschriften van het BPA met betrekking tot de bouwdiepte. Hieruit volgt dan ook dat het eventueel verlies aan zonlicht beperkt en aanvaardbaar is.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 6 appartementen. De aanvraag voorziet eveneens het bouwen van garages en een fietsenberging achteraan de plaats van de aanvraag. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Op de hoorzitting wordt gesteld dat het niet hetzelfde is als de vorige keer. Op 1 september 2016 zijn de kadastrale percelen notarieel gesplitst en hernummerd zodat er **geen sprake meer is van enige verkavelingsplicht**.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Diksmuide-Torhout** (KB 05.02.1979) gelegen in een **woongebied**. De aanvraag ligt in het **BPA 'Westkerke Centrum-Oost'** dd. 7 juli 1992 in een zone 1 gesloten bebouwing en voldoet hieraan. De beroepsindieners blijven herhalen dat de deputatie artikel 159 GW kan toepassen. In eerste instantie moet de deputatie vast te stellen dat de beroepsindieners **niet concreet aantonen** waarom het BPA onwettig zou zijn. Daarnaast herhaalt de deputatie nogmaals dat zij artikel 159 GW niet kan toepassen op het BPA.

De beroepsindiener vreest ernstige schade door **slagregen** op de zijgevel. De deputatie ziet niet in op welke wijze slagregen voor schade en hinder kan zorgen. De zijgevel staat op de perceelsgrens maar de woning van de beroepsindiener staat niet op de perceelsgrens. Het valt dus werkelijk niet te begrijpen hoe de beroepsindiener hiervan hinder kan ondervinden. Dit wordt niet voldoende aannemelijk gemaakt. De regen die op deze zijgevel valt, zal in eerste plaats opgenomen worden door het metselwerk. Het is niet dat de regen van deze zijgevel zal stromen en daardoor een gigantische wateroverlast zal veroorzaken. Als er al slagregen op de grond loopt, zal deze dan ook op deze plaats infiltreren.

De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Westkerke. De aanvraag is **functioneel inpasbaar** in een centrum. Westkerke is een landelijke gemeente maar meergezinswoningen passen in deze gemeente. Rond de kerk bevinden zich reeds een aantal meergezinswoningen.

De meergezinswoning is gesitueerd langs de Brugsesteenweg, de verbindingsweg tussen Gistel en Jabbeke. Er komen zes appartementen waardoor de **mobiliteitsimpact** beperkt is.

Er worden zes woongelegenheden gecreëerd, dit is zeker niet overdreven en de **schaal** van de constructie is niet buitensporig. De meergezinswoning heeft het uitzicht van een grote gewone woning. Er zijn twee bouwlagen met een hoog hellend dak. In dit hellend dak zijn nog eens twee bouwlagen aanwezig. Het BPA bevat daar geen voorschriften over en de bouwhoogte is conform het BPA. De schaal van de constructie past dan ook binnen het BPA en past ook binnen de onmiddellijke omgeving. De woning van de beroepsindiener is een woning met één bouwlaag en hellend dak maar aan de andere kant start een rij

woningen met twee bouwlagen en hellend dak. Ook aan de overzijde wordt deze hoogte aangehouden. De constructie is dus niet vreemd in de omgeving.

*De plaats van de aanvraag is **goed georiënteerd** ten opzichte van de beroepsindieners. De plaats van de aanvraag situeert zich immers ten noordoosten. Bovendien bevindt er zich nu reeds een woning op de plaats van de aanvraag. Deze staat wel verder van de perceelsgrens en is iets minder hoog. Toch meent de deputatie dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder. De beroepsindieners zal slechts een minimaal verlies van zonlicht ervaren.*

...

De verzoekende partij stelt tegen deze beslissing bij de Raad een vordering tot schorsing en vernietiging in. De Raad schorst met het arrest van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0119 de tenuitvoerlegging van de beslissing van 9 februari 2017.

De politie beveelt de staking van de werken.

In een attest van ongekeerde datum stelt de burgemeester van de stad Oudenburg vast dat de huidige situatie onveilig is voor de omgeving en de openbare wegenis en meldt dit aan de verwerende partij.

De verwerende partij trekt op 26 oktober 2017 de beslissing van 9 februari 2017 in, verklaart het beroep opnieuw ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Bespreking van het dossier:

Voorafgaand

De deputatie verleende op 9 februari 2017 de stedenbouwkundige vergunning. Op 23 maart 2017 wordt een verzoek in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen houdende een beroep tot nietigverklaring met een vordering tot schorsing. Bij arrest van 3 oktober 2017, met nr. RvVb/S/1718/0119, beveelt de RvVb de schorsing van de stedenbouwkundige vergunning van 9 februari 2017. De beoordeling van de RvVb noopt de deputatie tot het intrekken bij onderhavig besluit van deze vergunning én het opnieuw beoordelen van de verenigbaarheid van de te vergunnen constructie met de goede ruimtelijke ordening.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*Naar aanleiding van dossier 2016/26 voor het bouwen van een bedrijfswoning met dierenartsenpraktijk en loods werd opgemerkt dat er een **legaliteitsbelemmering** voorligt nu er geen verkavelingsvergunning voorhanden is. In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wordt dit herhaald aangezien er nu weer geen verkavelingsvergunning aanwezig is.*

*Op de hoorzitting wordt gesteld dat het niet hetzelfde is als de vorige keer. Op 1 september 2016 zijn de kadastrale percelen notarieel gesplitst en hernummerd zodat er **geen sprake meer is van enige verkavelingsplicht**. De oorspronkelijke kadastrale percelen zijn B295r, B295s en B321b. Deze zijn hernummerd tot 843a en 843b. Het perceel 843b is het perceel waarop een woning met dierenartsenpraktijk wordt opgericht en dit perceel is door de*

aanvrager geschonken aan zijn dochter. Het perceel 843a is het perceel waarop huidige aanvraag betrekking heeft.

De aanvraag heeft betrekking op de het bouwen van een meergezinswoning en er wordt dus geen stuk grond verkaveld voor woningbouw. De legaliteitsbelemmering uit het vorige dossier is notarieel opgelost en dit is niet van bij het begin van het dossier medegedeeld waardoor de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet anders kon dan opnieuw de legaliteitsbelemmering vaststellen. Het valt te betreuren dat de aanvrager dit niet duidelijker heeft gemaakt in het aanvraagdossier maar naar aanleiding van de hoorzitting is dit wel verduidelijkt en opgelost.

*De aanvraag is volgens het **gewestplan Diksmuide-Torhout** (KB 05.02.1979) gelegen in een **woongebied**. De aanvraag ligt in het **BPA 'Westkerke Centrum-Oost'** dd. 7 juli 1992 in een zone 1 gesloten bebouwing en voldoet hieraan.*

*Er worden **zes parkeerplaatsen** voorzien voor de meergezinswoning. Het BPA bepaalt dat er per appartement een parkeerplaats moet voorzien worden. Er worden vier parkeerplaatsen op het perceel zelf voorzien. De andere twee parkeerplaatsen bevinden zich op het aangrenzende perceel. In de schenkingsakte staat uitdrukkelijk vermeld dat twee parkeerplaatsen gelinkt zijn aan de meergezinswoning en dus niet mogen gebruikt worden voor de dierenartsenpraktijk. Deze parkeerplaatsen bevinden zich 7m verder, het is dan ook niet onmogelijk om deze te gebruiken.*

*Het BPA stelt dat de constructie op **0m dan wel op 3m van de zijperceelsgrens** moet geplaatst worden. De aanvraag voldoet hier aan. De constructie wordt gebouwd op de perceelsgrens zodat deze dicht bij de woning van beroepersindieners wordt ingeplant. Er zijn ruimtelijke redenen voorhanden die deze inplanting van de constructie afdoende verantwoorden. Vooreerst dient gewezen te worden dat de bouwplaats langs de andere zijde paalt aan een landweg, een private weg met openbaar karakter dat aansluit met de Brugsesteenweg. De landweg wordt gebruikt als ontsluiting voor een achtergelegen gebied waarin zich een 4-tal ééngezinswoningen en bedrijfsgebouwen situeren. Door de constructie te bouwen tot op de perceelsgrens met het perceel van de beroepsindieners wordt voor de gebruikers van de landweg een betere zichtbaarheid en betere manoeuvreerruimte gecreëerd. Deze landweg wordt immers door meerdere voertuigen en bedrijfsvoertuigen gebruikt om op en af te rijden naar de Brugsesteenweg. Zulks komt de ontsluiting van het achterliggende gebied, met een 4-tal ééngezinswoningen en bedrijfsgebouwen, alsook de verkeersveilige aansluiting van deze landweg met de Brugsesteenweg ten goede (er moet immers een voetpad en een fietspad worden gekruist bij het oprijden van de Brugsesteenweg). Het is ook logischer om de constructie langs deze zijde op de perceelsgrens te plaatsen met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Langs deze kant is het mogelijk om eventueel nog aan te bouwen, hetgeen mogelijkheden verschaft om tot een gelijklopende bouwlijn te komen voor wat betreft de voorgevel. Dit laatste zal de benaastiging van een uniform straatbeeld ten goede komen. Langs de andere kant grenst het perceel aan de Landweg zodat het onmogelijk is om hier een constructie aan te bouwen, nog daargelaten de hierboven genoemde redenen van goede ruimtelijke ordening die verantwoorden waarom beter niet tot tegen de landweg wordt gebouwd.*

*De aanvraag voldoet ook aan de voorschriften omtrent de **bouwdiepte**. Op het gelijkvloers is er sprake van maximaal 20m en op de verdiepingen 12m. Omtrent de bouwhoogte stelt het BPA dat er twee bouwlagen en een hellend dak mogelijk zijn. De bouwlagen mogen maximaal 3m per bouwlaag zijn. Het is duidelijk dat de aanvraag hieraan voldoet. Er zijn*

twee bouwlagen van elke 2m40 en dan een hellend dak waarin nog een volwaardige bouwlaag en een kleinere bouwlaag aanwezig is. De totale hoogte is 12m17, hetgeen niet buitensporig is in een centrumomgeving.

De beroepsindieners betwisten de wettigheid van het BPA. In essentie zou het BPA destijds niet correct bekend zijn gemaakt waardoor beroeper destijds niet de mogelijkheid heeft gehad om te reageren tegen de door het BPA voorziene bestemmingsmogelijkheden.

De deputatie kan in een administratieve beroepsprocedure geen uitspraak doen over de wettigheid van een BPA, het komt niet aan de deputatie toe toepassing te maken van de exceptie van onwettigheid conform **artikel 159 GW**. Zolang de onwettigheid van het BPA niet is vastgesteld, moet de aanvraag aan de voorschriften van het BPA te worden getoetst.

De beroepsindieners blijven herhalen dat de deputatie artikel 159 GW kan toepassen. In eerste instantie moet de deputatie vast te stellen dat de beroepsindieners **niet concreet aantonen** waarom het BPA onwettig zou zijn. Daarnaast herhaalt de deputatie nogmaals dat zij artikel 159 GW niet kan toepassen op het BPA.

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 aanvraag buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied” gelegen. Gelet op deze ligging mag er vanuit gegaan worden dat er voor de aanvraag geen schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zullen gegenereerd worden en dat er derhalve geen noodzaak is aan concrete preventieve maatregelen.

Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de **gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 5 juli 2013).

Er wordt een hemelwaterput van 10.000l voorzien en een infiltratievoorziening van 6.970l. De aanvraag voldoet aan de hemelwaterverordening. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat er **geen schadelijke effecten** op de waterhuishouding te verwachten zijn.

De beroepsindiener vreest ernstige schade door slagregen op de zijgevel. De deputatie ziet niet in op welke wijze slagregen voor schade en hinder kan zorgen. De zijgevel staat op de perceelsgrens maar de woning van de beroepsindiener staat niet op de perceelsgrens. Het valt dus werkelijk niet te begrijpen hoe de beroepsindiener hiervan hinder kan ondervinden. Dit wordt niet voldoende aannemelijk gemaakt. De regen die op deze zijgevel valt, zal in eerste plaats opgenomen worden door het metselwerk. Het is niet dat de regen van deze zijgevel zal stromen en daardoor een gigantische wateroverlast zal veroorzaken. Als er al slagregen op de grond loopt, zal deze dan ook op deze plaats infiltreren.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Zoals hierboven blijkt, voldoet de aanvraag aan de voorschriften van het BPA. Het BPA bevat al gedetailleerde voorschriften maar de deputatie meent dat niet alle onderdelen van de goede ruimtelijke ordening behandeld worden in het BPA.

*De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Westkerke. De aanvraag is **functioneel inpasbaar** in een centrum. Westkerke is een landelijke gemeente maar meergezinswoningen passen in deze gemeente. Rond de kerk bevinden zich reeds een aantal meergezinswoningen dewelke zich op 50m van de bouwplaats bevinden. Ook aan de overzijde van de woning van de beroepsindieners is een meergezinswoning met minstens twee bouwlagen in aanbouw. Ook langs de andere zijde van de aan de bouwplaats palende landweg zijn er woningen met twee bouwlagen. De constructie is functioneel inpasbaar ten aanzien van de woning van de beroepsindieners op het aanpalend perceel. De topgevels van de constructie zijn gelijkaardig van model als de topgevel van de woning van de beroepsindieners, hetgeen de constructie een uitzicht geeft van een grote woning.*

*De meergezinswoning is gesitueerd langs de Brugsesteenweg, de verbindingsweg tussen Gistel en Jabbeke. Er komen zes appartementen waardoor de **mobiliteitsimpact** beperkt is. Er zullen verkeersbewegingen bijkomen maar de omliggende verkeerswegen kunnen dit zeker aan. Er worden zes parkeerplaatsen voorzien in het project, hetgeen in overeenstemming is met het BPA. Langs de Brugsesteenweg zelf kan ook nog geparkeerd worden, zodat eventuele bezoekers ook hun wagen kunnen parkeren.*

*Er worden zes woongelegenheden gecreëerd, dit is zeker niet overdreven en de **schaal** van de constructie is niet buitensporig. De meergezinswoning heeft het uitzicht van een grote gewone woning. Er zijn twee bouwlagen met een hoog hellend dak. In dit hellend dak zijn nog eens twee bouwlagen aanwezig. Het BPA bevat daar geen voorschriften over en de bouwhoogte is conform het BPA. De schaal van de constructie past dan ook binnen het BPA en past ook binnen de onmiddellijke omgeving. De woning van de beroepsindieners is een woning met één bouwlaag en hellend dak maar aan de andere kant start een rij woningen met twee bouwlagen en hellend dak. Ook aan de overzijde wordt deze hoogte aangehouden. De constructie is dus niet vreemd in de omgeving. De schaal van de constructie is niet buitensporig ten aanzien van de woning van de beroepsindieners. Zoals reeds aangegeven zijn de topgevels van de constructie gelijkaardig, doch iets hoger, als de topgevel van de woning van de beroepsindieners én is de achterbouw bestaande uit één bouwlaag met platdak. Het gelijkaardig uitzicht van de topgevels van de constructie en de woning van de beroepsindieners leidt ertoe dat er geen vermindering aan zicht, licht en bezonning is.*

*De plaats van de aanvraag is **goed georiënteerd** ten opzichte van de beroepsindieners. De plaats van de aanvraag situeert zich immers ten noordoosten, hetgeen op zich reeds doet besluiten dat de nieuwe constructie niet zal leiden tot een wezenlijke afname van bezonning dan wel licht en zicht. In het oosten, het zuiden (met inbegrip van de moestuinzone) en het westen komt er aldus geen belasting van de bezonning en belichting ingevolge de constructie op het perceel van de beroepsindieners. Er kan dan ook geen sprake zijn van een afname aan ruimtegevoel in hoofde van de beroepsindieners. Bovendien bevindt er zich nu reeds een woning op de plaats van de aanvraag. Deze staat wel verder van de perceelsgrens en is iets minder hoog. Toch meent de deputatie dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder. De beroepsindieners zal slechts een minimaal verlies van zonlicht ervaren. Zoals reeds gesteld, voldoet de aanvraag aan de voorschriften*

van het BPA met betrekking tot de bouwdiepte. Hieruit volgt dan ook dat het eventueel verlies aan zonlicht beperkt en aanvaardbaar is.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 6 appartementen. De aanvraag voorziet eveneens het bouwen van garages en een fietsenberging achteraan de plaats van de aanvraag. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Op de hoorzitting wordt gesteld dat het niet hetzelfde is als de vorige keer. Op 1 september 2016 zijn de kadastrale percelen notarieel gesplitst en hernummerd zodat er **geen sprake meer is van enige verkavelingsplicht**.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Diksmuide-Torhout** (KB 05.02.1979) gelegen in een **woongebied**. De aanvraag ligt in het **BPA 'Westkerke Centrum-Oost'** dd. 7 juli 1992 in een zone 1 gesloten bebouwing en voldoet hieraan. De beroepsindieners blijven herhalen dat de deputatie artikel 159 GW kan toepassen. In eerste instantie moet de deputatie vast te stellen dat de beroepsindieners **niet concreet aantonen** waarom het BPA onwettig zou zijn. Daarnaast herhaalt de deputatie nogmaals dat zij artikel 159 GW niet kan toepassen op het BPA.

De beroepsindiener vreest ernstige schade door **slagregen** op de zijgevel. De deputatie ziet niet in op welke wijze slagregen voor schade en hinder kan zorgen. De zijgevel staat op de perceelsgrens maar de woning van de beroepsindiener staat niet op de perceelsgrens. Het valt dus werkelijk niet te begrijpen hoe de beroepsindiener hiervan hinder kan ondervinden. Dit wordt niet voldoende aannemelijk gemaakt. De regen die op deze zijgevel valt, zal in eerste plaats opgenomen worden door het metselwerk. Het is niet dat de regen van deze zijgevel zal stromen en daardoor een gigantische wateroverlast zal veroorzaken. Als er al slagregen op de grond loopt, zal deze dan ook op deze plaats infiltreren.

De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Westkerke. De aanvraag is **functioneel inpasbaar** in een centrum. Westkerke is een landelijke gemeente maar meergezinswoningen passen in deze gemeente. Rond de kerk bevinden zich reeds een aantal meergezinswoningen.

De meergezinswoning is gesitueerd langs de Brugsesteenweg, de verbindingsweg tussen Gistel en Jabbeke. Er komen zes appartementen waardoor de **mobiliteitsimpact** beperkt is.

Er worden zes woongelegenheden gecreëerd, dit is zeker niet overdreven en de **schaal** van de constructie is niet buitensporig. De meergezinswoning heeft het uitzicht van een grote gewone woning. Er zijn twee bouwlagen met een hoog hellend dak. In dit hellend dak zijn nog eens twee bouwlagen aanwezig. Het BPA bevat daar geen voorschriften over en de bouwhoogte is conform het BPA. De schaal van de constructie past dan ook binnen het BPA en past ook binnen de onmiddellijke omgeving. De woning van de beroepsindiener is een woning met één bouwlaag en hellend dak maar aan de andere kant start een rij woningen met twee bouwlagen en hellend dak. De topgevels van de meergezinswoning zijn van model gelijkaardig aan de woning van de beroepsindieners en heeft aldus het

uitzicht van een grote woning. Ook aan de overzijde wordt een gelijkaardige hoogte aangehouden. De constructie is dus niet vreemd in de omgeving.

*De plaats van de aanvraag is **goed georiënteerd** ten opzichte van de beroepsindieners. De plaats van de aanvraag situeert zich immers ten noordoosten. Bovendien bevindt er zich nu reeds een woning op de plaats van de aanvraag. Deze staat wel verder van de perceelsgrens en is iets minder hoog. Toch meent de deputatie dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder. De beroepsindieners zal slechts een minimaal verlies van zonlicht ervaren.*

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie stelt echter vast dat door de schorsing van de vergunning, afgeleverd door de deputatie op 9 februari 2017, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen het gebouw onafgewerkt staat. Het attest afgeleverd door de burgemeester bevestigt het gevaar voor de omgeving en de openbare wegenis van deze situatie. Daarom wordt de beslissing van 9 februari 2017 ingetrokken en vervangen door deze beslissing.

*Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt **verleend**.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Gelet op de navolgende ambtshalve vraag en heropening van de debatten, bestaat er op heden geen noodzaak tot het beoordelen van de ontvankelijkheid van de tussenkomst. Die beoordeling wordt uitgesteld naar de beoordeling ten gronde.

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. AMBTSHALVE MIDDEL

1.

Zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting, verleent de verwerende partij aan de tussenkomende partijen op 9 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning en garages na afbraak van de bestaande toestand op de percelen gelegen te 8460 Westkerke (Oudenburg), Brugsesteenweg 14.

De verzoekende partij heeft tegen die beslissing van 9 februari 2017 een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld, bij de Raad gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0498/SA. De Raad heeft de tenuitvoerlegging van de beslissing geschorst met het arrest van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0119.

Met haar beslissing van 26 oktober 2017 trekt de verwerende partij de geschorste beslissing van 9 februari 2017 in, verklaart het administratief beroep van de verzoekende partij opnieuw

ongegrond en verleent aan de tussenkomende partijen nogmaals een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning en garages na afbraak van de bestaande toestand.

2.

Volgens de klassieke intrekkingssleer kan een rechtshandeling die geen rechten verleent aan derden, zoals bijvoorbeeld de weigering van een stedenbouwkundige vergunning, te allen tijde worden ingetrokken door de vergunningverlenende overheid, ongeacht of deze rechtshandeling wettig dan wel onwettig is. Een rechtshandeling die rechten verleent, zoals het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, kan maar worden ingetrokken voor zover zij onwettig is en de intrekking plaatsvindt hetzij binnen de beroepstermijn die voorzien is om jurisdictioneel beroep tegen deze rechtshandeling in te stellen, hetzij voor de sluiting van de debatten van het vernietigingsberoep, als er een ontvankelijk vernietigingsberoep is ingesteld. De intrekking van een beslissing heeft tot gevolg dat die beslissing uit het rechtsverkeer verdwijnt.

De beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2017 betreft een rechtshandeling die rechten verleent aan derden, zodat deze beslissing kan worden ingetrokken voor zover zij onwettig is en de intrekking plaatsvindt voor de sluiting van de debatten van het vernietigingsberoep.

De Raad heeft de beslissing van 9 februari 2017 met het arrest met nummer RvVb/S/1718/0119 geschorst omdat het vijfde en het zesde middel op het eerste gezicht ernstig lijken, waardoor de beslissing van 9 februari 2017 op het eerste gezicht onwettig is. Bovendien was het debat in het vernietigingsberoep met rolnummer 1617/RvVb/0498/SA nog niet gesloten. Op basis van de klassieke intrekkingssleer kon de verwerende partij de beslissing van 9 februari 2017 dan ook rechtsgeldig intrekken.

3.

Echter moet de vraag worden gesteld of de verwerende partij, nadat zij haar beslissing van 9 februari 2017 had ingetrokken, op 26 oktober 2017 ook nog de bevoegdheid had om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij, dan wel of de vergunningsbeslissing van 26 oktober 2017 genomen is buiten de beslissingstermijn zoals voorzien in artikel 4.7.23, §2 VCRO zoals van toepassing op de aanvraag.

De vraag of de beslissing van 26 oktober 2017 al dan niet werd genomen binnen de beslissingstermijn die daarvoor is bepaald, raakt de openbare orde en kan desnoods ambtshalve worden opgeworpen. Die vraag betreft immers de temporele bevoegdheid van de verwerende partij tot het nemen van de bestreden beslissing.

Artikel 4.7.23, §2-3 VCRO luiden in hun toepasselijke bepaling:

“§ 2. De deputatie neemt haar beslissing binnen een vervaltermijn van vijfenzeventig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroep. Deze vervaltermijn wordt verlengd tot honderdvijf dagen, als over de aanvraag in graad van beroep nog een openbaar onderzoek moet worden gevoerd of indien toepassing wordt gemaakt van het mondelinge of schriftelijke hoorrecht, vermeld in § 1, eerste lid. De vervaltermijn wordt verlengd tot honderdvijftig dagen als het aangevraagde wegeniswerken omvat en de provinciegouverneur gebruikmaakt van de mogelijkheid om de gemeenteraad samen te roepen overeenkomstig artikel 4.2.25, tweede lid.

Indien geen beslissing wordt genomen binnen de toepasselijke vervaltermijn, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§ 3. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermijn van tien dagen gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager.”

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partij op 10 november 2016 administratief beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij. Aangezien toepassing wordt gemaakt van het hoorrecht, kwam het aan de verwerende partij toe om binnen een vervalt termijn van 150 dagen een beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.

De verwerende partij heeft op 9 februari 2017 tijdig een beslissing over het administratief beroep van de verzoekende partij genomen. Ze heeft deze beslissing echter op 26 oktober 2017 ingetrokken, zodat die beslissing uit het rechtsverkeer verdwenen is, en een nieuwe beslissing genomen over het administratieve beroep van de verzoekende partij.

De intrekking van een beslissing heeft geen invloed op de (lopende) beroepstermijnen. De intrekking van de beslissing van 9 februari 2017 doet dan ook geen nieuwe beslissingstermijn starten. De beslissing van 26 oktober 2017 werd ruim elf maanden na het instellen van het administratief beroep genomen, zodat de verwerende partij haar beslissingstermijn uit artikel 4.7.23, §2 VCRO lijkt te hebben overschreden.

4.

De Raad stelt dan ook ambtshalve de vraag of het overschrijden van de vermelde termijn de bevoegdheid van de verwerende partij heeft uitgeput, waardoor zij in het kader van het ingesteld administratief beroep, na de intrekking van de beslissing van 9 februari 2017, geen nieuwe uitdrukkelijke vergunningsbeslissing meer kon nemen, en zij overeenkomstig artikel 4.7.23, §3, eerste lid VCRO aan de verzoekende partij, als de indiener van het beroep, een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing diende te bezorgen.

Het komt de Raad dan ook passend voor de heropening van de debatten te bevelen teneinde de partijen toe te laten om met een aanvullende nota standpunt in te nemen en dit uitsluitend met betrekking tot vermelde ambtshalve vraag.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verwerende partij en de tussenkomenende partijen worden uitgenodigd om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig tussenarrest, de Raad en de andere partijen een aanvullende nota te bezorgen met betrekking tot de in onderdeel VI. gedane vaststellingen en ambtshalve middel.
3. De Raad verleent aan de verzoekende partij de mogelijkheid een eventuele replieknota op te stellen en dit binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de betekening van de laatste onder sub 2 vermelde nota's en deze binnen deze termijn aan de Raad en de andere partijen te bezorgen.
4. De voorzitter van de vijfde kamer roept op grond van artikel 85 van het Procedurebesluit de partijen op om te verschijnen op de zitting waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

De zitting van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zal plaatsvinden op **dinsdag 23 april 2019** om **10u30** in de zaal Mast, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.

Het administratief dossier en de overtuigingsstukken kunnen elke werkdag op de griffie worden geraadpleegd en dit tot vijf werkdagen vóór de zitting.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 januari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT