

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0894
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0286/SA/0279

| | |
|-------------------------|---|
| Verzoekende partij | mevrouw Suzanne VANDEKINDEREN vertegenwoordigd door advocaat Emmanuel VERHAEST met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Romestraat 1 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN |
| Tussenkommende partijen | 1. de heer [REDACTED] 2. mevrouw [REDACTED] vertegenwoordigd door advocaten Robert VOLCKAERT en Francis VOLCKAERT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Elisabethlaan 25b1 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 januari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 11 augustus 2014 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een eengezinswoning na de sloop van koterijen op het perceel 8400 Oostende, Orchideelaan 21 en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie B, nummer 0259F

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 26 maart 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 23 april 2015 toe in de debatten.

2.
De Raad verwerpt met een arrest van 18 augustus 2015 met nummer S/2015/0107 de vordering tot schorsing. De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 december 2016.

Advocaat Bart BRONDERS *loco* advocaat Emmanuel VERHAEST voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Gilles CAERELS *loco* advocaten Robert VOLCKAERT en Francis VOLCKAERT voert het woord voor de tussenkomende 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

De verzoekende partij dient op 19 mei 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een ééngezinswoning na sloop koterij”*.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oostende-Middenkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 26 januari 1977 ,in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 1, ‘de nieuwe stad’ goedgekeurd op 7 augustus 2000, in een zone voor halfopen en open woningbouw.

Het perceel ligt eveneens binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende’, definitief vastgesteld op 15 mei 2009.

Het perceel ligt tevens binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘Van Iseghem Leon-Benelux Immo’ van 9 juni 1966.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 juni 2014 tot en met 4 juli 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende verleent op 11 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

Het project is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag handelt over de uitbreiding van een halfopen woning na afbraak van de aanbouwen.

Momenteel bestaat de woning uit 1 bouwlaag en een zadeldak met een lage dakhelling (20°). Aan de voorzijde wordt de woning ongewijzigd gelaten. De dakhelling blijft vooraan hetzelfde, enkel de nok wordt verplaatst. Achteraan wordt er een uitbreiding op de benedenverdieping voorzien voor een nieuwe leefruimte. Er komt ook een 1^{ste} verdieping voor een grote slaapkamer met sanitaire ruimte. Het nieuwe volume op de 2^{de} bouwlaag start, als een dakuitbouw, op 0,75 meter van de rechtse buur. De voordakvlak wordt onder dezelfde helling door getrokken, waardoor de noklijn iets hoger komt te liggen. Het achterdakvlak van de opbouw heeft ook een licht hellend dak van 20° (VK tussen 45° en 55°).

De architect heeft gepoogd om bijkomend volume te creëren met respect voor het bestaande gabarit ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend;

De bezwaarnemer had verschillende opmerkingen.

Hij verwijst naar de voorschriften van de verkavelingen om te melden dat de dakvorm strijdig is met deze voorschriften.

Dit is inderdaad zo. Hiervoor werd een openbaar onderzoek gestart.

Hij meldt ook dat de uitbreiding evenmin voldoet aan de voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg 122.

Deze voorschriften zij hier evenwel niet van toepassing, aangezien de verkavelingsvoorschriften moeten worden gevolgd.

De bezwaarnemer meent dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De symmetrie van de koppelwoningen wordt doorbroken. De fundamentele wijziging van het bouwgarit zal een onsamenvattend geheel vormen met zijn nadien visueel kleinere woning. Hij merkt op dat de architecten ten onrechte melden dat de ruimtelijke context ongewijzigd blijven, omdat op het naastliggend perceel eveneens symmetrisch opgebouwde koppelwoningen zijn opgericht.

Om de woonkwaliteit van de woning te vergroten, kan enkel achteraan worden uitgebreid en om de woning langs straatzijde een identiek architecturaal uitzicht te waarborgen wordt de dakhelling aan de voorzijde behouden. De keuze om achteraan uit te breiden zorgt ervoor dat de woning van de burens zoveel mogelijk in waarde wordt gehouden. Als laatste punt laat de klager weten dat de opbouw hem visuele hinder zal opleveren, het rustgevend karakter van zijn terras en tuin zal teniet doen en dat de buur via de nieuwe ramen rechtstreeks zicht zal nemen op zijn eigendom.

Het ontwerp is, met uitzondering van de dakvorm, overeenkomstig de voorschriften van het betrokken Bijzonder Plan van Aanleg en de bedoelde ramen zijn conform de wetgeving in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot lichten en zichten.

Aangezien de uitbreiding ten noorden van de woning van de klager is gesitueerd zal de impact op de bezonning van de woning van de klager gering zijn.

Gelet op de diversiteit van de alleenstaande villa's en koppelwoningen in deze residentiële wijk kan worden gestipuleerd dat het ontwerp architecturaal past in de omgeving en hiermee de goede ruimtelijke ordening niet stoort. Het feit dat de uitbreiding een asymmetrie tussen beide koppelwoningen teweegbrengt is geen aantasting van de goede ruimtelijke ordening.

De goede, plaatselijke ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 19 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 25 november 2014 beslist de verwerende partij op 11 december 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich volledig aan bij het verslag PSA en motiveert haar standpunt als volgt :

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Voorliggende aanvraag sterkt tot verbouwen en uitbreiden van een halfopen woning.

De plaats van de aanvraag maakt deel uit van een residentiële omgeving ten zuiden van de stadsring van Oostende. Het aanvraagperceel (12m breed x 34,5m diep ~ 414m²) wordt ontsloten door de gemeentelijke weg Orchideestraat. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van open en halfopen woningen met zeer diverse bouwtypologieën (1 à 2 bouwlagen onder hellende en platte daken).

De woning van aanvraag betreft de linker woning van een dubbelwoning met een vergelijkbaar gabariet (één bouwlaag onder een doorlopende dak met lage helling (ca.20°)). Beide woningen staan ingeplant op 5m van de straatzijde. Op het aanvraagperceel staat nog een houten garage (één bouwlaag onder een plat dak) die werd ingeplant op de linker perceelgrens, op ca.22m van de straatzijde.

Het ontwerp voorziet in de sloop van de bijgebouwen achteraan en het verbouwen en uitbreiden van de woning (137m²; 630m³). De uitbreiding bestaat deels uit één bouwlaag (bouwdiepte 17,2m tot op de rechter perceelsgrens) en deels uit 2 bouwlagen (bouwdiepte 13,9m op 75cm van de rechter perceelsgrens). Daarbij wordt de woning t.h.v. de voorzijde ongewijzigd gelaten met uitzondering van de doorgetrokken dakhelling waarbij de nok wordt verplaatst naar achteren (verhoging nokhoogte van ca.5,3m naar 6,4m). De te gebruiken materialen voor de uitbouw bestaan uit metselwerk en beplanking voor de gevels en zwarte pannen als dakbedekking.

Aanvrager heeft de werken reeds aangevat. Op 25/9/2014 werd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur een stakingsbevel gegeven. De werken zijn thans stilgelegd.

Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend door de bewoonster van de rechter aanpalende rijwoning. Zij stelde o.a. dat de symmetrie van de koppelwoning wordt doorbroken, dat de werken reeds werden aangevat; dat de beoogde dakvorm in strijd is met de verkavelingsvergunning waarvan de voorschriften nog verwijzen naar een oud BPA; dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening inzake schaal en visueel-vormelijke elementen en dat de bouwplannen onoverzichtelijk zijn. Het schepencollege heeft het bezwaar ongegrond verklaard en de vergunning verleend. Vervolgens werd door bezwaarindienster voorliggend beroep aangetekend tegen de afgeleverde vergunning.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de afbakeningslijn van het **regionaalstedelijk gebied Oostende** (BVR 15/05/2009), zonder dat evenwel een specifiek deelplan van toepassing is.

Volgens het **gewestplan** is het aanvraagperceel gelegen in **woongebied**.

De aanvraag valt evenwel binnen de contouren van het **BPA Nieuwe Stad** (MB dd.7-8-2000) en de niet-vervallen verkaveling **Van Iseghem Leon - Benelux Immo** (lot 17; schepencollege dd.9-06-1966) die beide het gewestplan verfijnen.

...

Gezien de ligging binnen een verkaveling zijn de aldaar geldende voorschriften in eerste instantie van toepassing. Volgens de verkaveling zelf moeten daarbij ook de voorschriften van het oude (inmiddels herziene) BPA Dode Kreek (KB 18/12/1962) nageleefd worden.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften uit de verkaveling/BPA oude Kreek zijn relevant:

- “Bestemming: oprichten van woningen, gebouwen van openbaar nut, handelsinstellingen en andere niet schadend aan het stille karakter van de streek zijn toegelaten;
- Bouwwerken: op 4m van de gemeenschap;
- Materialen en kleuren: alle gevels en het geheel dienen met veel zorg samengesteld en uitgevoerd;
- Daken en bedekkingen: **hellende daken zullen 45 tot 55° bedragen;**
- Percelen: voor gekoppelde villa's zal de perceelsbreedte per villa minstens 12m bedragen
- A) bouwwerken: (...) de aaneengebouwde woningen zullen opgericht worden op zulke wijze dat zij een éénheid vormen op het gebied van vormgeving en van materialen (...).”

De aanvraag voldoet aan het merendeel van de verkavelingsvoorschriften maar wijkt af wat betreft de dakhelling (20° i.p.v. 45 à 55°).

De stelling van beroepers dat de “aaneengebouwde woningen na de aanvraag geen eenheid meer vormen op gebied van vormgeving en van materialen” wordt niet bijgetreden. Zo worden door aanvragers inspanningen geleverd m.b.t. het behoud van de dakhelling, het beperkt doortrekken van de nokhoogte op het aanvraagperceel, het inperken van de verhoging van de nokhoogte (+ca.1m), het behoud van een gemeenschappelijk dakvlak aan de straatzijde (kroonlijsthoogte wordt behouden), het hanteren van gelijkaardige materialen voor gevels en dak (deels te recupereren), zodat er wel degelijk een voldoende streven is naar eenheid tussen beide aanpalende woningen. Het feit dat de noklijn voor een deel naar achter schuift weegt niet op tegen deze ingrepen.

Gezien de oude verkavelingsvoorschriften niet alle relevante ruimtelijke ordeningscriteria bevatten is ook BPA Nieuwe Stad nog van toepassing. Onderstaande voorschriften uit het BPA Nieuwe stad blijven dan ook relevant voor de aanvraag:

- Bouwbezetting: max 40%;
- Bouwkorrel: max. 150m²;
- Bouwdiepte: **gelijkvloers: min. 8m – max. 16m; verdieping: min. 8m – max.12m;**
- Afstand tot zijkavelgrens: **0 of 4m;**
- Aantal bouwlagen: min. 1 – max. 2;
- Algemeen voorschrift A4: “Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies”;
- Algemeen voorschrift A8: “Wanneer op het gelijkvloers een grotere bouwdiepte toegestaan wordt dan op de verdieping is de dakvorm van deze aanbouw in principe plat. Een andere dakvorm kan toegestaan worden op voorwaarde dat dit geen bijkomende hinder betekent voor de omwonenden en dat het geheel architecturaal verantwoord is”;

- Bijzonder voorschrift B8: “Bij half-open bebouwing dient de voorgevelbouwlijn, kroonlijst en dakhelling van het voordakvlak van beide woningen over een min. Breedte van 2m, aan weerszijden van de gemene perceelsgrens door te lopen en dit evenwijdig met de rooilijn”;
- Bijzonder voorschrift B14: “De voorgevelbouwlijn van twee aanpalende woningen dient over een min. Breedte van 2m, aan weerszijden van de gemene perceelsgrens, door te lopen en dit evenwijdig met de rooilijn”.

De aanvraag voldoet aan het merendeel van de BPA-voorschriften, maar wijkt af wat betreft de bouwdiepte op het gelijkvloers (17m i.p.v. 16m), de bouwdiepte op de verdieping (13,9m i.p.v. 12m) én de te bewaren afstand (0,75m i.p.v. 0m) tot de rechter zijperceelsgrens.

Er wordt opnieuw niet akkoord gegaan met de stelling van beroeper dat afgeweken wordt van de voorschriften B8 en B14. In casu blijft de voorgevellijn, de kroonlijst en de dakhelling t.h.v. het voordakvlak, evenwijdig met de rooilijn, wel degelijk behouden!

Ingevolge art.4.4.1 VCRO kunnen zgn. “beperkte afwijkingen” toegestaan worden op stedenbouwkundige voorschriften:

Artikel 4.4.1. VCRO

“In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.”

De vraag stelt zich of deze afwijkingen t.a.v. de verkaveling en het BPA Nieuwe stad nog wel als ‘beperkt’ kunnen worden aanzien en dit zowel individueel als in hun geheel beschouwd. M.b.t. de gehanteerde dakhelling (20% i.p.v. 45-55%) wordt vastgesteld dat het ontwerp geen wijzigingen voorziet t.a.v. de vergunde dakhelling zodat dit aspect geen stedenbouwkundig probleem vormt, ook niet t.h.v. de achterzijde alwaar de dakhelling wordt doorgetrokken i.f.v. het creëren van een tweede bouwlaag.

Een tweede bouwlaag achteraan kan trouwens worden toegestaan volgens het BPA en de verkaveling, waarvan mag aangenomen worden dat deze in toepassing van artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO de goede ruimtelijke ordening vertegenwoordigen. Aanvragers kan niet verweten worden dat men toepassing maakt van deze mogelijkheid. Het voorzien van een tweede bouwlaag achteraan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt trouwens te verantwoorden gezien een te grote gelijkvloerse uitbreiding hier niet aangewezen is omwille van het wenselijke behoud van een voldoende diepe achtertuin. Een uitbreiding in de zijwaartse bouwvrije strook of de voorbouwstrook is ook geen goede optie.

De vraag stelt zich of er met de voorziene uitbreiding op de verdieping er onverantwoorde stedenbouwkundige hinder zal ontstaan voor beroepster, de bewoner van de woning op het rechter aanpalende perceel. In dat verband dient er vooreerst op gewezen dat de woning van aanvrager een gunstige oriëntatie (noordelijk) heeft t.a.v. de rechts aanpalende woning, waardoor de aanvraag quasi geen zonlicht zal wegnemen voorberoepers.

Ook het behouden van een (weliswaar beperkte) afstand van 0,75m t.h.v. de verdieping t.a.v. de rechter zijperceelsgrens is te verantwoorden. Deze ingreep heeft weliswaar het (beperkte) nadeel dat er niet onmiddellijk kan tegenaan gebouwd worden maar maakt het voor beroepers

niet onmogelijk om later zelf een uitbreiding te doen op de perceelgrens (en zodoende zelf een ruimere woning te creëren...). Er dient trouwens vastgesteld dat de ruimtelijke impact van de voorziene uitbouw op de verdieping minder groot is dan de situatie dat de uitbreiding tot op de perceelsgrens gebeurt. De afstand van 75cm t.a.v. de rechter perceelsgrens vormt aldus geen onoverkomelijk probleem, maar zorgt integendeel voor een betere integratie (en dus eenheid gezien de noklijn voor dit deel behouden blijft ...) tussen beide koppelwoningen.

Voorts is een bouwdiepte van 13,9m (i.p.v. 12m) op de verdieping in deze situatie (het huidige volume van slechts 516m³ wordt uitgebreid tot slechts 629m³) niet onredelijk, temeer men kan rekening houden met de huidig beschikbare, erg kleine, ruimte onder het dak. Bij analyse van het profiel van de verbouwde/uitgebreide woning t.a.v. de rechter aanpalende woning kan men trouwens vaststellen dat de voorziene bouwdieptes qua gabariet niet in een onredelijke verhouding staan.

Concluderend wordt geoordeeld dat de zeer beperkte beïnvloeding van het licht en/of het zgn. verstoord uitzicht die beroepers zullen ervaren, in voorliggend geval niet opweegt tegen de voordelen van de voor kwaliteit van de woning noodzakelijke uitbreidingsvraag voor aanvragers. Meer zelfs, het creëren van leefbare kwalitatieve woningen gaat veelal gepaard met het concipiëren van ruimte.

Gezien geen essentiële voorschriften m.b.t. de bouwmogelijkheden worden aangetast en de afwijkingen t.a.v. de dakhelling, bouwdieptes en afstand tot de rechter zijperceelsgrens vanuit stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden zijn, wordt geoordeeld dat deze afwijkingen beperkt zijn in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO.

Derhalve bestaat er een voldoende juridische basis om af te wijken.

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. De aanvraag voorziet ca.26m² bijkomende horizontale dakoppervlakte.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) ligt de bouwplaats geheel 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 ook niet dat er zich in het verleden al problemen op het vlak van wateroverlast hebben voorgedaan t.h.v. de bouwplaats.

Het is aldus voldoende dat de aanvraag voldoet aan **de gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 5 juli 2013) die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen. Ingevolge artikel 3 is deze verordening niet van toepassing indien de uit te breiden oppervlakte kleiner is dan 40m² (in casu 26m²). Gezien dit het geval is dient besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de bepalingen uit de verordening.

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**.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO wordt vermeld dat “indien een aanvraag gelegen is binnen een gebied dat geordend wordt door een RUP, een BPA of een verkavelingsvergunning waarvan niet afgeweken wordt en voor zover de verkavelingsvergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld onder artikel 4.3.1.§2, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.”

De voorschriften van het BPA Nieuwe Stad en de verkaveling Van Iseghem Leon - Benelux Immo werden nauwkeurig uitgewerkt en zijn van die aard dat ze invulling geven aan de criteria in genoemd artikel. Zo worden de bouwmogelijkheden voor constructies (inplanting, bouwhoogte, afmetingen, materialen, e.d.) nauwkeurig bepaald. Uit het geheel van de opgenomen voorschriften blijkt duidelijk dat de voorschriften een vertaling zijn van de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO). Aanvragers kan niet verweten worden dat ze toepassing maken van de aldaar voorziene mogelijkheden...

Er werd bovendien aangetoond dat de vastgestelde afwijkingen t.a.v. de dakhelling, bouwdieptes en afstand tot de rechter zijperceelsgrens vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn, zodat in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO een juridische mogelijkheid bestaat om een afwijking toe te staan.

De aanvraag is derhalve verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO).

5D CONCLUSIE

Voorliggende aanvraag strekt tot het verbouwen en uitbreiden van een halfopen woning.

De aanvraag is wat betreft het grote merendeel van de geldende stedenbouwkundige voorschriften conform de verkaveling Van Iseghem Leon-Benelux Immo (schepencollege dd.9-06-1966) en het geldende BPA Nieuwe Stad (MB dd.7-8-2000), met uitzondering van de afwijkingen t.a.v. de gehanteerde dakhelling, de voorziene bouwdieptes op het gelijkvloers en de verdieping én de te respecteren afstand tot de rechter zijperceelsgrens.

Er werd aangetoond dat de afwijkingen vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn en op grond van artikel 4.4.1. VCRO als ‘beperkt’ kunnen beschouwd worden zodat een juridische mogelijkheid bestaat om een afwijking toe te staan.

In het bijzonder werd geoordeeld dat het ontworpen concept met een doorgetrokken dakhelling t.h.v. de achterzijde waarbij achteraan een tweede bouwlaag wordt gecreëerd vanuit stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden is, gezien de kenmerken van zowel de bestaande als naastliggende woning. De voorgestelde bouwdiepte, maatvoering en inplanting van het volume zijn dan ook afgestemd op de omgevende bebouwing.

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door mr. VERHAEST EMMANUEL namens mevr. VANDEKINDEREN SUZANNA, Orchideelaan 23, 8400 Oostende tegen de beslissing dd.

11/08/2014 van het college van burgemeester en schepenen te OOSTENDE houdende vergunning onder voorwaarden aan [REDACTED], [REDACTED], tot het uitbreiden van een eengezinswoning na de sloop van koterijen, gelegen Orchideelaan 21, 8400 Stene (Oostende), wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder dezelfde voorwaarden als opgelegd in de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen.

...

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet haar belang als volgt uiteen:

“ ...

Verzoekende partij is eigenares van de naast het bouwperceel gelegen -gekoppelde- woning te 8400 Oostende, Orchideelaan 23, kadastraal gekend onder Oostende, ge Afd./Stene, sectie B, nr. 0259B, alwaar zij tevens reeds meer dan 40 jaar woont.

De woning van verzoekende partij vormt samen met de aanpalende woning waarop de bestreden beslissing betrekking heeft een koppelwoning met één bouwlaag en hellend dak. Verzoekende partij zal aanzienlijke rechtstreekse hinder ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, gezien haar leef- en woonklimaat ingrijpend zal wijzigen in negatieve zin. Haar woning zal immers worden overvleugeld door de op te richten gekoppelde woning, waarbij het éénvormige aaneengesloten dakvlak achteraan ter hoogte van de perceelsgrens zal worden vervangen door een muur die haaks staat op haar dakvlak, en die het rustgevend karakter van haar terras en tuin ingevolge het verstoorde uitzicht zal tenietdoen. Voorts zal er vanuit de grote ramen in de uitbouw rechtstreeks zicht kunnen worden genomen op het terras en de tuin van verzoekende partij, waarin zij veel vertoeft, zodat haar privacy ernstig zal worden aangetast. Tenslotte zal verzoekende partij voortaan moeten uitkijken op een assymetrische koppelwoning, die tevens atypisch is in de onmiddellijke omgeving.

Verzoekende partij zal tevens in haar hoedanigheid van eigenaar van de naastgelegen gekoppelde woning nadeel ondervinden, gezien haar woning met het oog op toekomstig verhuur

dan wel verkoop aanzienlijk minder interessant zal zijn indien de bestreden vergunning wordt uitgevoerd, ingevolge hogervermelde impact op het leefklimaat en de privacy van de bewoners evenals de atypische en assymetrische stijl van de woning. Ten gevolge van de waardevermindering van haar woning zal verzoekende partij tevens een financieel nadeel zal lijden.

...

2.

De tussenkommende partijen betwisten de actualiteit van het belang van de verzoekende partij. Zij overwegen:

“ ...

In het arrest d.d. 18.08.2015 merkte de Raad voor Vergunningsbetwistingen terecht op de dat visuele hinder die eisende partij meent te ondervinden sterk dient gerelativeerd te worden: ‘Haar tuin is immers afgewerkt met een houten afsluiting van 2 meter hoog en op de bijgebrachte foto’s is tevens te zien dat er zich een zeer grote struik tegen de afsluiting bevindt die ook veel zichthinder wegneemt. Deze afsluiting zorgt er daarenboven ook voor dat de mogelijke schadelijke gevolgen door inkijk beperkt zullen blijven.’.

Dit wordt dan ook bevestigd in de stukken 4.1 – 4.5.

In die zin werd dan ook geoordeeld dat de mogelijke nadelen voor eiseres dan ook sterk moeten gerelativeerd worden en dat de vernietigingsprocedure in ieder geval te laat komt om aan deze beweerde nadelen te voorkomen.

...

In casu dient opgemerkt dat eiseres maar in algemene bewoordingen de voor haar beweerde onherroepelijke schade omschrijft. Er is geen sprake van concrete en precieze aanduidingen, evenmin wordt de aard of de omvang hiervan aangeduid.

...

Er is echter helemaal geen sprake van een totaal afwijkende dakconstructie.

Door de architect werd bij de opmaak van de plannen juist rekening gehouden met de symmetrie tussen beide gebouwen en met het behoud van eenheid.

...

Evenmin is er sprake van een verstoord uitzicht waardoor het rustgevende karakter van haar terras en tuin zou teniet gedaan zijn.

Het pand van eiseres, evenals de woning waarop de bestreden beslissing slaat, zijn gelegen in een woonomgeving met aaneengesloten woningen met minstens twee bouwlagen en een hoge bouwdichtheid. In dergelijk woongebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden.

...

Wat de visuele schade door het beweerde verstoord uitzicht betreft, zijn conculanten van oordeel dat deze niet ernstig is. In de voorheen bestaande situatie had eiseres allerminst een onaangetast uitzicht. De gebouwen op de percelen aan de zijde van de tuin hebben immers al een hogere nokhoogte, en bijgevolg rechtsreeks zicht in de tuinen van eiseres en conculanten. Bovendien blijkt uit het fotodossier (stuk 3.8) dat in de nabijgelegen omgeving hoge appartementsgebouwen staan.

Bovendien blijkt uit voorgelegd fotodossier ook de mogelijke inkijk vanuit de woning van conculanten uiterst beperkt is, onder meer door de aanwezige schutting en beplanting (stuk 4.5).

Het rustgevende karakter van tuin en terras zal dan ook geenszins aangetast worden.

Wat de visuele schade door het gewijzigde uitzicht (eiseres bedoelt inkijk) betreft, is tussenkomende partij van oordeel dat deze evenmin ernstig zijn.

...

Het loutere feit dat eiseres buur is van concluanten verleent haar niet automatisch het vereiste belang. Eiseres dient de hinder / nadeel bewijzen en concreet aantonen dat er een rechtsreeks, dan wel onrechtstreeks verband bestaat tussen de uitvoering van de vergunningsbeslissing en de vermeende hinder of nadeel.

..."

3.

In haar wederantwoorden herhaalt de verzoekende partij haar uiteenzetting uit haar verzoekschrift en repliceert zij:

"...

Het actuele belang van verzoekende partij staat los van de beoordeling van de hoogdringendheid bij de beoordeling van de vordering tot schorsing, zodat de argumentatie van tussenkomende partij onder verwijzing naar het arrest waarbij de vordering tot schorsing werd verworpen dan wel de vroegere rechtspraak inzake het ernstig en moeilijk te herstellen nadeel, hier geen afbreuk aan kan doen.

..."

4.

In hun laatste nota doen de tussenkomende partijen geen bijkomende overwegingen gelden.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. De hinder en nadelen kunnen evenmin gelijkgesteld worden met de hinder die de hoogdringendheid van een vordering tot schorsing in voorkomend geval kan verantwoorden.

De tussenkomende partijen kunnen derhalve niet verwijzen naar het arrest van 18 augustus 2015 (nummer S/2015/107) waarin de vordering tot schorsing wordt verworpen om te stellen dat de verzoekende partij geen actueel belang bij de vordering tot vernietiging meer heeft.

De verzoekende partij toont naar het oordeel van de Raad voldoende aan dat dat de bestreden beslissing een impact zal hebben op haar woon- en leefklimaat, dat haar uitzicht zal wijzigen en dat haar privacy kan worden aangetast. De verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang bij de voorliggende vordering en de exceptie van de tussenkomende partijen moet verworpen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, samen gelezen met artikel 1.1.4. VCRO, artikel 4.4.1. VCRO, de verkaveling van 9 juni 1966, gelezen in samenhang met het BPA nr. 12 "Dode Kreek 1961", het BPA nr. 122 "De Nieuwe Stad"; de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het beginsel *patere legem quam ipse fecisti* en de hoorplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij overweegt:

“ ...

Betreffende het eerste onderdeel – miskennen van de geldende voorschriften van de verkaveling/BPA nr. 12

In het bestreden besluit wordt terecht bevestigd dat het bouwperceel is gelegen binnen de perimeter van een verkaveling van 9 juni 1966 -met als kenmerk 9 juni 1966/12S/5S-, en dat de bouwaanvraag derhalve in eerste instantie -zie ook de toets in tweede instantie aan het BPA nr. 122: randnummers 5 tot en met 7- moet worden getoetst aan de voorschriften van deze verkaveling.

Vermits de verkaveling wat betreft de vigerende stedenbouwkundige voorschriften louter verwijst naar het BPA nr. 12 "Dode Kreek 1961", goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 18 december 1962, moeten de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA in beginsel nog steeds worden beschouwd als de voorschriften van de verkavelingsvergunning, onafgezien van de vaststelling dat dit BPA op zich ondertussen werd opgeheven en vervangen door het BPA nr. 122 "De Nieuwe Stad", goedgekeurd bij besluit van 3 juni 1998 -waarvan de voorschriften wat betreft het bouwperceel in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Stedelijke Economische Verweving" conform artikel 1.2., §6 werden behouden-.

De relevante stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 12 "Dode Kreek" waaraan de bouwaanvraag -in eerste instantie- moet worden getoetst, en die overigens als bijzondere voorwaarde werden vermeld in de notariële aankoopakte van het perceel van verzoekende partij, bepalen onder meer het volgende :

Artikel 4:

...

Op basis van voormelde voorschriften moet wat betreft de vereiste éénheid op gebied van vormgeving noodzakelijk worden vastgesteld dat de in de bouwaanvraag beoogde dakvorm strijdig is met de geldende verkavelingsvoorschriften, en reeds om deze reden in beginsel niet kon worden vergund.

Het kan immers niet ernstig worden ontkend dat het bouwgarbit fundamenteel wordt gewijzigd in vergelijking met de bestaande toestand en met de aangebouwde woning van verzoekende partij, waardoor de koppelwoning niet langer een éénheid zal vormen op gebied van vormgeving doch een onsamenvattend geheel, waarbij de bestaande koppelwoningen feitelijk worden

"ontkoppeld" en er aldaar voortaan sprake zal zijn van volledig assymetrische koppelwoningen, die indertijd nochtans symmetrisch werden geconcipieerd, conform de duidelijke opties in de geldende verkaveling en het BPA. Derhalve ligt er wat betreft de dakvorm, ingevolge de ontstentenis van eenheid van de woningen op gebied van vormgeving, ontegensprekelijk een afwijking voor op de geldende stedenbouwkundige voorschriften -die overigens zelfs niet kan worden beschouwd als een beperkte afwijking : zie verder onder nr. 3.3.-.

Voormelde pertinente stelling van verzoekende partij dat de "aaneengebouwde woningen na de aanvraag geen eenheid meer vormen op gebied van vormgeving" wordt in het bestreden besluit ten onrechte louter weerlegd op basis van de overweging dat er "door aanvragers inspanningen worden geleverd m.b.t. het behoud van de dakhelling, het beperkt doortrekken van de nokhoogte op het aanvraagperceel, het inperken van de verhoging van de nokhoogte (+ca 1m), het behoud van een gemeenschappelijk dakvlak aan de straatzijde (kroonlijsthoogte wordt behouden), zodat er wel degelijk een voldoende streven is naar eenheid tussen beide aanpalende woningen, waarbij het feit dat de noklijn voor een deel naar achter schuift niet opweegt tegen deze ingrepen".

Een duidelijke afwijking van een essentieel stedenbouwkundig voorschrift kan immers bezwaarlijk niet als afwijking worden beschouwd en zonder toets aan artikel 4.4.1. VCRO worden toegestaan op basis van de subjectieve vaststelling door de vergunningverlenende overheid dat de aanvrager streeft naar de naleving van dit voorschrift en terzake inspanningen levert. Finaal moet immers nog steeds worden vastgesteld dat er een zéér grote -en alleszins niet beperkte : zie verder onder nr. 3.3.- afwijking voorligt van een -uit oogpunt van de plannende overheid- essentiële doelstelling om de aaneengebouwde woningen aldaar een eenheid te laten vormen op het gebied van vormgeving en materialen, zoals duidelijk blijkt uit het geheel van geciteerde stedenbouwkundige voorschriften, waaronder de bepaling dat de woningen daartoe door éénzelfde architect of architectengroep moeten ontworpen worden, ofwel dat de ontwerpers in goede verstandhouding moeten samenwerken. De beoogde dakvorm is derhalve fundamenteel strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften, zodat de bouwaanvraag reeds om deze reden niet kon worden vergund.

Onafgezien van de ontegensprekelijke vaststelling dat de aaneengebouwde woningen niet langer een éénheid zullen vormen op gebied van vormgeving, voorzien geciteerde stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het dak evenmin de beoogde dakopbouw, terwijl daaruit ook minstens impliciet blijkt dat een gekoppelde woning in beginsel -naar analogie met de aangebouwde woning- moet worden opgebouwd uit twee gelijke dakvlakken, en niet zoals in casu uit één groot dakvlak vooraan en een klein dakvlak achteraan, dat als het ware één grote dakuitbouw vormt met grote ramen, met aansluitend een plat dak, dat volgens de voorschriften enkel is toegelaten voor alleenstaande villas of cottages.

Alhoewel dit argument zowel in het administratief beroepschrift als in de nota naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, evenals tijdens de hoorzitting, expliciet werd vermeld, wordt hieraan in het bestreden besluit volledig voorbijgegaan, alsof verzoekende partij terzake nooit een opmerking zou hebben gemaakt, quod non.

...

Onafgezien van de vaststelling dat de bestreden beslissing ten onrechte oordeelt dat de van de verkavelingsvoorschriften afwijkende dakvorm niet wordt beschouwd als een afwijking op de verkavelingsvoorschriften, zodat de betreffende afwijking in de bestreden beslissing derhalve zelfs niet wordt getoetst aan haar conformiteit met artikel 4.4.1., §1 VCRO, moet voor zoveel als nodig tevens worden vastgesteld dat deze afwijking evenmin conform is met artikel 4.4.1., §1 VCRO.

...

In het licht van hogergeciteerde voorschriften van de geldende verkaveling/BPA nr. 12 moet eveneens wat betreft de vereiste éénheid op gebied van materialen noodzakelijk worden vastgesteld dat de bouwaanvraag strijdig is met de geldende verkavelingsvoorschriften, en ook om deze reden in beginsel niet kon worden vergund.

Terwijl de bouwaanvraag wat betreft de materialen onduidelijk is en reeds om die reden moest worden geweigerd, kan heden de visu reeds worden vastgesteld dat er -naast de bestaande twee soorten stenen- bij de -wederrechtelijke- verbouwing van de voor -en zijgevel alvast twee soorten nieuwe stenen (rood en geel) werden gebruikt -mogelijks om het geheel daarna af te werken met crepi-, hetgeen opnieuw een volledig andere uitvoering betreft dan de gekoppelde woning van verzoekende partij -in twee soorten stenen-, waardoor de koppelwoningen ook op gebied van materialen een onsamenhangend voorkomen zullen hebben.

...

In het bestreden besluit wordt immers enkel opgemerkt dat de stelling dat de "aaneengebouwde woningen na de aanvraag geen eenheid meer vormen op gebied van materialen" niet wordt bijgetreden, gezien er "door aanvragers inspanningen worden geleverd m.b.t. het hanteren van gelijkaardige materialen voor gevels en dak (deels te recupereren)", zodat er wel degelijk een voldoende streven is naar eenheid tussen beide aanpalende woningen".

...

Bovendien vermeldt de bestreden beslissing nergens op basis waarvan tot de conclusie wordt gekomen dat aanvragers gelijkaardige materialen zullen gebruiken voor gevels en dak, die deels zullen worden gerecupereerd. Deze loutere bewering strijdt alleszins reeds met het gebruik van 2 nieuwe soorten bakstenen bij het verkleinen van de bestaande raamopeningen.

Onafgezien van de vaststelling dat de bestreden beslissing ten onrechte oordeelt dat de van de verkavelingsvoorschriften afwijkende materialen en met name alleszins de gebruikte bakstenen niet worden beschouwd als een afwijking op de verkavelingsvoorschriften, zodat de betreffende afwijking in de bestreden beslissing derhalve zelfs niet wordt getoetst aan haar conformiteit met artikel 4.4.1., §1 VCRO, moet voor zoveel als nodig tevens worden vastgesteld dat deze afwijking evenmin conform is met artikel 4.4.1, § 1 VCRO.

Terwijl voormeld artikel zoals hoger gesteld slechts voorziet in de mogelijkheid om "beperkte" afwijkingen toe te staan op verkavelingsvoorschriften met betrekking tot -onder meer- de dakvorm en de gebruikte materialen, is er in casu bezwaarlijk sprake van een beperkte afwijking van de gebruikte materialen, vermits er op heden reeds werd gewerkt met 2 extra soorten bakstenen in vergelijking met de bestaande toestand en met de aangebouwde woning van verzoekende partij, die bovendien ook duidelijk zichtbaar zijn vanaf de straatzijde. Ook hierdoor zal de door de geldende verkavelingsvoorschriften beoogde architecturale eenheid worden doorbroken.

Gezien de bestreden beslissing blijkens voormelde uiteenzetting ten onrechte en zonder afdoende motivering oordeelt dat de bouwaanvraag onder meer niet strijdig is met artikel 4 van de verkavelingsvoorschriften/stedenbouwkundige voorschriften BPA nr. 12, is het eerste onderdeel ernstig en gegrond.

...

Betreffende het eerste onderdeel – miskenning van de geldende voorschriften van het BPA nr. 122

In het bestreden besluit wordt terecht gesteld dat de bouwaanvraag niet alleen -in eerste instantie- dient te worden getoetst aan de voorschriften van de verkaveling van 9 juni 1966/BPA nr. 12 "Dode Kreek 1961", doch eveneens aan de voorschriften van het aldaar op heden -

eveneens-geldende BPA nr. 122 "De Nieuwe Stad", goedgekeurd bij besluit van 3 juni 1998, in zoverre deze voorschriften betrekking hebben op relevante criteria van ruimtelijke ordening die niet -volledig- worden geregeld in de verkavelingsvoorschriften.

De relevante stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 122 "De Nieuwe Stad" waaraan de bouwaanvraag eveneens moet worden getoetst, bepalen onder meer het volgende :

...

A8:

...

B8:

...

B14:

...

De bouwaanvraag voldoet evenmin aan hogergeciteerde stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 122 "De Nieuwe Stad", inzonderheid artikel B8, vermits de beoogde dakopbouw daarin evenmin wordt voorzien, zodat de aanvraag ook reeds om deze reden in beginsel niet kon worden vergund.

De pertinente stelling van verzoekende partij dat de bouwaanvraag niet voldoet aan artikel B8 van het BPA nr. 122 wordt in het bestreden besluit ten onrechte louter weerlegd op basis van de overweging dat "er niet akkoord wordt gegaan met de stelling van beroeper dat afgeweken wordt van de voorschriften B8 en 14", vermits "de voorgevellijn, de kroonlijst en de dakhelling t.h.v. het voordakvlak, evenwijdig met de rooilijn, in casu wel degelijk blijft behouden!".

Deze overweging mist evenwel feitelijke grondslag, gezien de bouwaanvraag blijkens nazicht van de bouwplannen niet voldoet aan de vereiste in artikel B8 dat bij half-open bebouwing - onder meer- de dakhelling van "het voordakvlak van beide woningen" over een minimumbreedte van 2m, aan weerszijden van de gemene perceelsgrens, dient door te lopen, evenwijdig met de rooilijn. In casu blijkt immers duidelijk dat de dakhelling van het voordakvlak van beide woningen niet wordt behouden, vermits het bestaande dak vooraan van de te verbouwen woning, hetzij het voordakvlak, wordt doorgetrokken en verder zal oplopen tot voorbij de huidige nok, tot aan een nieuwe nok. Derhalve zal het voordakvlak van beide woningen voortaan verschillen, en zal de dakhelling van het voordakvlak van beide woningen niet langer over een breedte van minimum 2 meter aan weerszijden van de gemene perceelsgrens doorlopen, zodat er wel degelijk een afwijking voorligt op het stedenbouwkundig voorschrift in artikel B8.

Onafgezien van de vaststelling dat de bestreden beslissing ten onrechte overweegt dat de dakhelling van het voordakvlak van beide woningen nog steeds -evenwijdig met de rooilijn- over een minimumbreedte van 2 meter aan weerszijden van de gemene perceelsgrens zal doorlopen, zodat de betreffende afwijking derhalve zelfs niet wordt getoetst aan haar conformiteit met artikel 4.4.1, §1 VCRO, moet voor zoveel als nodig tevens worden vastgesteld deze afwijking evenmin conform is met artikel 4.4.1, VCRO.

...

Betreffende het tweede onderdeel – miskenning van artikel 4.4.1 VCRO

In de bestreden beslissing worden meerdere afwijkingen weerhouden ten aanzien van de geldende voorschriften van zowel de verkaveling/het BPA nr. 12 als van het BPA nr. 122, met name wat betreft de dakhelling (20° ipv 45 á 55°), de bouwdiepte op het gelijkvloers (17m i.p.v. 16m), de bouwdiepte op de verdieping (13,9m i.p.v. 12m) én de te bewaren afstand tot de rechter zijperceelsgrens (0,75m i.p.v. 0m). Deze weerhouden afwijkingen worden evenwel zowel individueel als in hun geheel beschouwd als beperkte afwijkingen zoals vergunbaar volgens artikel 4.4.1. VCRO.

Dit standpunt kan niet worden gevolgd, gezien de aanvraag wel degelijk bepaalde essentiële en niet-beperkte afwijkingen van de geldende stedenbouwkundige voorschriften voorziet, terwijl minstens moet worden vastgesteld dat alle afwijkingen samen niet langer als beperkt kunnen worden beschouwd.

Vooreerst dient in navolging van de uiteenzetting onder het eerste onderdeel te worden herhaald dat de bestreden beslissing de afwijkingen van de voorschriften van respectievelijk artikel 4 van de verkaveling/BPA nr. 12 en van artikel B8 van BPA nr. 122 ten onrechte niet catalogeert als afwijkingen, en derhalve evenmin beoordeelt in hoeverre deze afwijkingen op zichzelf beschouwd, dan wel samen met de in de bestreden beslissing wel weerhouden - beperkte- afwijkingen, als beperkte kunnen worden beschouwd in de zin van artikel 4.4.1. VCRO.

...

Wat betreft de in de bestreden beslissing weerhouden beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 122 inzake de te bewaren afstand tot de rechter zijperceelsgrens (0,75m i.p.v. 0m) ter hoogte van de verdieping, moet bovendien worden vastgesteld dat deze afwijking -ook- op zichzelf beschouwd en afgemeten aan de toepasselijke stedenbouwkundige -en verkavelingsvoorschriften geen beperkt karakter heeft.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat "deze ingreep weliswaar het (beperkte) nadeel heeft dat er niet onmiddellijk kan tegenaan gebouwd worden, maar dat de afwijking het voor verzoekende partij niet onmogelijk maakt om later zelf een uitbreiding te doen op de perceelgrens (en zodoende zelf een ruimere woning te creëren...)". Vervolgens wordt terzake overwogen dat "de afstand van 75 cm ten aanzien van de rechter perceelgrens geen onoverkomelijk probleem vormt, en integendeel zorgt voor een betere integratie (en dus eenheid gezien de noklijn voor dit deel behouden blijft...) tussen beide koppelwoningen".

Dit standpunt mist feitelijke grondslag, gezien verzoekende partij of haar rechtsopvolger, indien gewenst, later geenszins zonder meer ter hoogte van de verdieping nog een -gelijkaardige- uitbreiding zal kunnen doen op de perceelgrens, hetzij zonder aanbouw aan de 0,75 m inspringende nieuwe buitenmuur van aanvragers op het verdiep. Op dat ogenblik zal immers onder meer vanaf de straatzijde- ter hoogte van de -laagste- nok van de woning van aanvragers "een gat" waarneembaar zijn tussen beide koppelwoningen van 0,75 m. Onafgezien van de inpasbaarheid hiervan in de goede ruimtelijke ordening, zal alsdan tevens worden gewezen op de strijdigheid van de betreffende aanvraag namens verzoekende partij of haar rechtsopvolger met artikel B8.

...

Bovendien moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing inzake de beoordeling van de vergunbaarheid van deze afwijking abstractie maakt van de gemotiveerde nota met stukken, die namens verzoekende partij ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het kader van de hoorzitting werd neergelegd en toegelicht.

...

Onafgezien van de vraag in hoeverre de bestreden beslissing al dan niet terecht oordeelde dat de door verzoekende partij weerhouden "niet beperkte" afwijkingen enerzijds -wat betreft de éénheid van aaneengebouwde woningen op gebied van vormgeving en materialen en het doorlopen van de dakhelling van het voordakvlak van beide woningen over een minimumbreedte van 2 meter aan weerszijden van de perceelgrens- niet als afwijking kunnen worden gecatalogeerd, en anderzijds -wat betreft de te bewaren afstand tot de rechter zijperceelsgrens- moeten worden beschouwd als beperkte afwijking, dient te worden vastgesteld dat uit de bestreden beslissing geenszins blijkt op basis waarvan wordt geoordeeld

dat alle -weerhouden- afwijkingen samen, in hun geheel beschouwd, eveneens moeten worden geacht een beperkt karakter te hebben overeenkomstig artikel 4.4.1. VCRO.

Nochtans moet worden vastgesteld dat de resem afwijkingen van meerdere verkavelings -en stedenbouwkundige voorschriften samen, finaal tot gevolg zullen hebben dat er aldaar een volledig andere gekoppelde woning zal tot stand komen dan de gekoppelde woning van verzoekende partij, ten nadele van een goede ruimtelijke ordening. Ingevolge de fundamentele wijziging van het gabariet van de gekoppelde woning zal er immers een totaal onsamenhangend geheel ontstaan, dat een trendbreuk vormt met de woning van verzoekende partij, waardoor de bestaande koppelwoningen feitelijk zullen worden "ontkoppeld". Als gevolg hiervan zal het straatbeeld aldaar voortaan worden gekenmerkt door volledig assymetrische en in andere materialen uitgevoerde koppelwoningen, die indertijd nochtans symmetrisch werden geconcipieerd, conform de duidelijke opties in de geldende verkaveling en het -voormalige en huidige- BPA, en conform onder meer de naastgelegen en tegenovergelegen koppelwoningen, die eveneens symmetrisch zijn opgebouwd.

...

Betreffende het eerste en tweede onderdeel – miskennis van de hoorplicht

In het kader van zijn hoorrecht heeft een betrokken partij het recht om zijn visie te laten kennen aan de vergunningverlenende overheid omtrent een standpunt dat door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt ingenomen, vermits het hoorrecht impliceert dat de betrokken partij op nuttig wijze zijn zienswijze moet kunnen brengen, om alzo te pogen een eerdere ongunstige beslissing te neutraliseren.

In navolging van de doelstelling van het recht om te worden gehoord, vereist de op de vergunningverlenende overheid rustende motiverings -en zorgvuldigheidsplicht dat uit de lezing van het besluit minstens blijkt dat de tijdens de hoorzitting neergelegde en mondeling toegelichte gemotiveerde nota met stukken, ter weerlegging van het standpunt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wordt betrokken in de beoordeling van de vergunningverlenende overheid.

Uit de lezing van de bestreden beslissing blijkt dat dit een quasi letterlijke weergave vormt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder dat de argumentatie die namens verzoekende partij ter weerlegging van dit -voor haar ongunstig- verslag werd geformuleerd in een nota met stukken, en werd toegelicht tijdens de hoorzitting, daarin wordt ontmoet. In die optiek meent verzoekende partij dat de hoorzitting feitelijk een maat voor niets was, in strijd met de bedoeling van de decreetgever.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

"...

2.

De discussie over de éénheid van de gekoppelde woningen wat de vormgeving en materialen betreft, is een discussie omtrent de opportuniteit van de vergunning. De Raad kan zich voor de beoordeling omtrent de éénheid van de woningen niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid.

De vergunningverlenende overheid heeft bij de beoordeling of er sprake is van éénheid tussen de gekoppelde woningen een discretionaire bevoegdheid.

In de uitoefening van zijn wettigheidscontrole kan de Raad zijn omtrent de éénheid van de woningen niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. De Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen. (RvVb A/2014/0674, 7 oktober 2014)

De verzoekende partij toont niet aan de bestreden beslissing een kennelijk onredelijke beslissing is. Zij poneert louter het tegendeel van wat de verwerende partij stelt en blijft enkel herhalen dat er sprake is van assymetrische koppelwoningen. Zij toont daarbij nergens aan dat de motivering van de verwerende partij gebrekkig zou zijn.

Wat de vormgeving betreft, staat nergens in de voorschriften dat de dakvlakken identiek moeten zijn. De verzoekende partij meent dat er sprake is van een afwijkende dakvorm en dat de verwerende partij dit niet heeft beoordeeld. Dit aspect mist feitelijke grondslag. In het BPA Dode Kreek staat dat de dakhelling 45 tot 55° moet zijn. De verwerende partij heeft vastgesteld dat de dakhelling 20° is, maar dat het om een vergunde toestand gaat. De verwerende partij heeft aldus vastgesteld dat er sprake is van een afwijkende dakvorm maar dat dit geen probleem is aangezien beide koppelwoningen momenteel reeds een dakhelling van 20° hebben. Het toestaan van een dakhelling van 45 tot 55° zou net zorgen voor assymetrische woningen, aangezien de dakvlakken dan geen gelijke hellingsgraad zouden hebben.

In het BPA noch in de verkaveling staat dat het om identiek dezelfde materialen moet gaan. Er moet een éénheid gevormd worden, maar het moeten niet dezelfde bakstenen zijn. De aanvragers werken met bakstenen waardoor de éénheid met de woning van de verzoekende partij wordt behouden. Het feit dat de aanvragers met twee soorten bakstenen zouden werken, doet hieraan geen afbreuk.

De verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat de éénheid van de gekoppelde woningen door de aanvraag wordt teniet gedaan, minstens toont zij niet aan dat de verwerende partij dit gebrekkig heeft gemotiveerd.

3.

In de bestreden beslissing is vastgesteld dat de aanvraag op een aantal punten afwijkt van het BPA nr. 122 Nieuwe Stad. In het bijzonder gaat het om de bouwdiepte op het gelijkvloers, de bouwdiepte op de verdieping en de te bewaren afstand tot de rechterperceelsgrens.

De verzoekende partij meent dat er ook een afwijking is van voorschrift B8. Dit voorschrift luidt als volgt:

“Bij halfopen bebouwing dient de voorgevelbouwlijn, kroonlijst en dakhelling van het voordakvlak van beide woningen over een min.breedte van 2m, aan weerszijden van de gemene perceelsgrens door te lopen en dit evenwijdig met de rooilijn.”

De stelling van de verzoekende partij mist echter feitelijke grondslag. Het is inderdaad zo dat het voordakvlak voorbij de nok van haar woning loopt en dat het achterdakvlak daardoor een stuk kleiner wordt. In het voorschrift B8 wordt echter niets gezegd voor het achterdakvlak noch over de nokhoogte. In de aanvraag blijft de voorgevelbouwlijn gelijk aan deze van de woning van de verzoekende partij. Ook de kroonlijsthoogte blijft gelijk, enkel de nokhoogte zal veranderen. De nokhoogte wordt echter niet geregeld in het BPA, er is dus geen sprake van enige afwijking op het BPA. De dakhelling blijft, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij

stelt, ook gelijk. Het voordakvlak loopt verder door dan het voordakvlak van de woning van de verzoekende partij, maar de helling waaronder deze verder loopt blijft wel gelijk.

4.

De afwijkingen die de verwerende partij heeft toegestaan zijn beperkt en voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.4.1 VCRO.

Zoals hierboven reeds gezegd, wordt de éénheid van de gekoppelde woningen behouden en is er geen sprake van een afwijking op de essentiële voorschriften van het BPA Dode Kreek.

Wat de afwijkingen op het BPA Nieuwe Stad betreft, heeft de verwerende partij afdoende gemotiveerd waarom er sprake is van beperkte afwijkingen. De bouwdiepte verschilt 1m op het gelijkvloers en 1,9m op de verdieping. De woning van de aanvragers is ten noorden van de woning van de verzoekende partij gelegen, waardoor er weinig tot geen hinder zal ontstaan ten opzichte van de verzoekende partij. De voorziene bouwdieptes zijn niet onredelijk. In de bestreden beslissing wordt voldoende gemotiveerd dat de afwijkende bouwdieptes te verantwoorden zijn gelet op de kleine woning en het feit dat het wenselijk is om een tuin te behouden.

Ook de afwijking op de afstand tot de rechterperceelsgrens is een beperkte afwijking. De aanvragers bouwen op 0,75m in plaats van op de perceelsgrens. De verwerende partij heeft inderdaad ook erkend dat dit voor problemen kan zorgen als de verzoekende partij later zelf wil uitbreiden op de verdieping. Aan de andere kant oordeelt de verwerende partij dat de ruimtelijke impact beperkt is en dat deze afwijking eigenlijk voor een betere integratie zorgt. Op die manier loopt het achterdakvlak toch nog over een kleine afstand gelijk en sluiten de beide achterdakvlakken toch nog aan op elkaar.

5.

De vereisten van de formele motiveringsverplichting, zoals die volgen uit de wet van 29 juli 1991, reiken niet zover dat zij een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat beslist over een administratief beroep, verplichten tot het punt per punt beantwoorden van de beroepsargumenten. Het volstaat dat de verwerende partij in de bestreden vergunningsbeslissing duidelijk en afdoende de redenen vermeldt die de beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich met kennis van zaken kan verweren tegen de beslissing. (RvVb A/2014/0885, 23 december 2014)

De verwerende partij heeft aldus niet de verplichting om op alle punten van de nota van de verzoekende partij, ingediend op de hoorzitting, te antwoorden.

Het hoorrecht zorgt ervoor dat de partijen de mogelijkheid krijgen om opmerkingen te formuleren met betrekking tot het te beoordelen dossier en zo een eventueel dreigende ongunstige beslissing kunnen proberen om te zetten in een gunstige beslissing. De verzoekende partij verduidelijkt niet in welke mate de ingediende nota pertinente overwegingen bevat die de verwerende partij er toe zouden verplichten die argumenten bijkomend te weerleggen. (RvVb A/2014/0669, 7 oktober 2014)

...

3.

De tussenkomende partijen overwegen:

“ ...

Al deze argumenten werden reeds uitgebreid behandeld door de Dienst Stedenbouw bij de beoordeling en de aflevering van de Stedenbouwkundige vergunning d.d. 11.08.2014:

...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bracht verslag uit op 20.11.2014. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kwam tot volgende conclusie en voorstel:

...

De deputatie toetste opnieuw aan alle wettelijke en reglementaire bepalingen en nam alle overwegingen op in de motivatie van de beslissing d.d. 19.12.2014. De deputatie kwam tot dezelfde conclusie.

De deputatie heeft als vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend.

Hierbij dient opgemerkt dat de Deputatie rekening hield met de geldende voorschriften van verkaveling / BPA nr. 12 en het BPA nr. 122 en deze toetste aan artikel 4.4.1. VCRO. Van een schending van de formele zorgvuldigheidsplicht kan derhalve geen sprake zijn. Evenzeer is de Deputatie uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft zij deze correct beoordeeld en is zij op grond daarvan rechtmatig tot haar beslissing gekomen.

...

Eiseres poogt in haar lang uitgeschreven verzoekschrift verwarring te stichten doch duidelijk is dat elk van haar argumenten elke grondslag mist.

Ten eerste is nergens in de voorschriften voorzien dat de dakvlakken identiek moeten zijn of dat er met identiek dezelfde materialen moet gewerkt worden.

Bovendien zal men vaststellen dat reeds in de oude toestand er geen sprake was van een complete symmetrie, zoals door eiseres ten onrecht wordt beweerd. Op de luchtfoto (stuk 3) is duidelijk zichtbaar dat het gebouw dat werd aangekocht door tussenkomende partijen achteraan verder is uitgebreid dan de woning van eiseres.

Daarnaast werd door de architect bij de opmaak van zijn plannen juist in het bijzonder rekening gehouden met de symmetrie tussen beide gebouwen en het behoud van een eenheid (niet gelijk aan gelijkheid): de dakhelling wordt behouden, de verhoging van de nokhoogte achteraan wordt ingeperkt (opgetrokken met één meter), het gemeenschappelijk dakvlak langs straatzijde werd behouden (zelfde kroonlijsthoogte), gebruik van gelijkaardige materialen enz. waarbij duidelijk wordt gestreefd naar een eenheid tussen beide aanpalende woningen.

...

Het enige wat in deze zaak van tel is, dat is het gegeven of bij de vergunning, er sprake is van onrechtmatige en onaanvaardbare schending van wettelijke of reglementaire bepalingen.

De bij deze bouwvergunning van tel zijnde voorschriften zijn terug te vinden in:

- de verkavelingsvoorschriften en het BPA Dode Kreek (KB 18.12.1962).
- het BPA nieuwe stad.

Overeenkomstig artikel 4.4.1. VCRO kunnen echter beperkte afwijkingen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, alsook de dakvorm en de gebruikte materialen.

Deze afwijkingen zijn niet mogelijk wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex of het aantal bouwlagen.

In huidige zaak is geen sprake van bestemmingswijziging, noch van wijziging van de maximaal mogelijke vloerterreinindex. Het BPA voorziet in minimum één tot maximaal twee bouwlagen, zodat ook op dat vlak hier van geen afwijking sprake is.

Derhalve zijn “beperkte afwijkingen”, zoals hier het geval, wel mogelijk.

De “beperkte afwijkingen” die in huidig geval door de stad Oostende werden aanvaard zijn de volgende:

- De gehanteerde dakhelling is 20° i.p.v. de in de verkavelingsvergunning voorziene 45-55°. Dit was echter reeds het geval bij de oorspronkelijke vergunning en aan de hellingsgraad van het dak wordt niets veranderd. Deze blijft dezelfde als voorheen en ook als de woning van eiseres.*
- Er wordt achteraan een beperkte tweede bouwlaag voorzien. Een tweede bouwlaag is als mogelijkheid voorzien in het BPA en is bovendien beperkt te verantwoorden door de verruiming van de woonruimte zonder al te zeer te raken aan het bouwoppervlak.*
- De bouwdiepte belooft 17m i.p.v. 16m op het gelijkvloers en 13,9m i.p.v. 12m op de verdieping en de afstand tot de verkavelingsgrens belooft 0,75m. Deze beperkte afwijkingen veroorzaken geen hinder en de voorziene bouwdieptes staan qua gabarit niet in een onredelijke verhouding. De totale bouwdiepte gelijkvloers was trouwens in de bestaande toestand ook reeds 17m, zodat in huidig concept enkel een extra woonruimte wordt gecreëerd op het eerste verdiep.*

Er is dus duidelijk enkel sprake van enkele zeer beperkte afwijkingen die in deze zaak zeker vallen onder toepassing van artikel 4.4.1. VCRO, te meer de zeer beperkte afwijkingen geen noemenswaardige hinder veroorzaken en perfect passen in het streven naar de verbetering van de woonkwaliteit.

Terecht stelde de stad Oostende dan ook dat gelet op de diversiteit van de alleenstaande villa's en koppelwoningen in deze residentiële wijk (zie foto's), het ontwerp architecturaal past in de omgeving en hiermee de goede ruimtelijke ordening niet stoort.

Het feit dat de uitbreiding een asymmetrie tussen beide koppelwoningen teweegbrengt is geen aantasting van de goede ruimtelijke ordening.

Dit te meer de verkavelingsvoorschriften niet voorzien in gelijkheid (wat er trouwens ook voordien niet was gezien. De eenheid van de gekoppelde woningen wordt behouden en er is geen sprake van een afwijzing op de essentiële voorschriften van het BPA Dode Kreek.

In ieder geval heeft verwerende partij voldoende gemotiveerd waarom er sprake is van beperkte afwijkingen.

Dat eiseres zoals zij aanhaalt in haar verzoekschrift hinder en last zou ondervinden van de bouwwerken van conculanten is al tot slot al evenzeer onwaar en de wijze waarop zij op dit punt volhardt, bevestigt enkel en alleen maar het tergend karakter van dit beroep.

...

Tot slot houdt eiseres voor dat de hoorplicht zou miskend zijn.

Het doel van de hoorplicht is enerzijds aan de partijen en aan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de mogelijkheid te bieden hun opmerkingen te doen kennen met betrekking tot de

zaak en anderzijds de deputatie in staat te stellen met volledige kennis van zaken over het beroep een beslissing te nemen

Derhalve werd eiseres de mogelijkheid gegeven om haar bevindingen op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar te geven, hetgeen ze zowel schriftelijke als mondeling heeft gedaan.

*Bezwaarlijk kan er dan ook sprake zijn van een miskennen van de hoorplicht
...*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Door verzoekende partij werd voor de deputatie aangevoerd dat de aaneengebouwde woningen na de aanvraag geen eenheid meer zullen vormen op gebied van vormgeving en van materialen, wat strijdt met de geldende voorschriften van de verkaveling van 9 juni 1966, gelezen in samenhang met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 12 'Dode Kreek 1961', waarbij in het bijzonder werd gewezen op artikel 4 van het BPA dat als volgt luidt:

Artikel 4:

a) Bouwwerken: (...) De aaneengebouwde woningen zullen opgericht worden op zulke wijze dat zij een éénheid vormen op gebied van vormgeving en van materialen. Daartoe moeten zij door éénzelfde architect of architectengroep ontworpen worden, ofwel moeten de ontwerpers in goede verstandhouding samenwerken.

In het bestreden besluit werd aangegeven dat de aanvraag afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, maar (enkel) wat betreft de dakhelling (20° i.p.v. 45 à 55°). De stelling van verzoekende partij dat de éénheid van de aaneengebouwde woningen' wordt doorbroken door het ontworpen gebouw werd daarentegen niet bijgetreden, zodat ook geen afwijking van het betrokken verkaveling/BPA voorschrift werd vastgesteld, beoordeeld en gemotiveerd.

De beweringen dat door de aanvragers 'inspanningen worden geleverd m.b.t. het behoud van de dakhelling, het beperkt doortrekken van de nokhoogte op het aanvraagperceel, het inperken van de verhoging van de nokhoogte (+ca 1m), het behoud van het gemeenschappelijk dakvlak aan de straatzijde (kroonlijsthoogte wordt behouden), het hanteren van gelijkaardige materialen voor gevels en dak (deels te recupereren), zodat er wel degelijk een voldoende streven is naar eenheid tussen beide aanpalende woningen' en 'dat het feit dat de noklijn voor een deel naar achter schuift niet opweegt tegen deze ingrepen', vormen geen afdoende motivering als antwoord op het bezwaar dat door de deelse verhoging van het dakvlak op het aangevraagde perceel, de eenheid van de aaneengebouwde woningen wordt doorbroken.

Het toepasselijke verkavelings-/ BPA voorschrift vereist een éénheid van de aaneengebouwde woningen op gebied van vormgeving en materialen, zodat een louter streven ernaar op zich onvoldoende is, zodat een afwijking van de voorschriften ervan dient te worden beoordeeld en te worden gemotiveerd.

De vaststelling in het bestreden besluit dat de nokhoogte van het ene gebouw hoger zal zijn dan van het andere gebouw is tegenstrijdig met de vaststelling met aanname dat er niet wordt afgeweken op dit vlak van de toepasselijke voorschriften van de verkaveling/BPA.

Het valt redelijkerwijze niet in te zien waarom het verhogen van de noklijn en het vergroten van de vooraan gelegen dakvlak op het aanvraagperceel geen afbreuk zou doen aan de eenheid qua vormgeving tussen beide aaneengesloten gebouwen, om reden dat er inspanningen worden geleverd om de eenheid te bewaren door het behoud van de kroonlijsthoogte en het gebruik van gelijkaardige materialen.

Deze kritiek betreft niet de opportuniteit van de vergunning, maar de wettigheid ervan. De formele motiveringsverplichting vereist niet dat verwerende partij elk beroepsargument bij het beslissen over het administratief beroep dient te beantwoorden. De formele motiveringsverplichting verplicht verwerende partij er wel toe juiste – dit zijn wettige - redenen aan te nemen om tot haar beslissing te komen en deze op een duidelijke wijze uiteen te zetten in haar beslissing. Dit is te dezen niet het geval. De in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen zijn geschonden.

...

5.

In haar laatste nota stelt de verwerende partij nog:

“ ...

De verzoekende partij meent dat de discussie omtrent de eenheid van de gekoppelde woningen een vraag naar wettigheid is en geen discussie vormt omtrent de opportuniteit.

Het BPA bepaalt niet gedetailleerd wat onder die eenheid dient begrepen te worden, deze interpretatie is dan ook duidelijk een onderdeel van de opportuniteitsbeoordeling van de verwerende partij. Zij is bevoegd om na te gaan of de gekoppelde woningen qua vormgeving en materialen een éénheid vormen. Het BPA legt immers niet op dat de koppelwoningen identiek moeten zijn of elkaars spiegelbeeld moeten zijn.

Het verhogen van de nokhoogte doet hieraan geen afbreuk, aangezien het BPA hieromtrent niets bepaalt. De verwerende partij is van oordeel dat zij dan ook degene is die bevoegd is om te oordelen of het verhogen van de nokhoogte afbreuk doet aan de eenheid. In de bestreden beslissing wordt afdoende gemotiveerd waarom de eenheid bewaard blijft. De verwerende partij verwijst daarbij in hoofdzaak naar het feit dat de dakhelling hetzelfde blijft en de kroonlijsthoogte ook waardoor er geen sprake is van een afbreuk aan de eenheid van de gekoppelde woningen.

...”

6.

In hun laatste nota doen de tussenkomende partijen geen bijkomende overwegingen gelden.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag getoetst moet worden aan de voorschriften van de niet-vervallen verkaveling van 9 juni 1966 die verwijzen naar het bijzonder plan van aanleg “dode kreek” van 18 december 1962 en aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “de nieuwe stad” van 7 augustus 2000.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij enerzijds foutief geoordeeld dat de aanvraag niet afwijkt van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “dode kreek” en het bijzonder plan van aanleg “de nieuwe stad”, en anderzijds foutief geoordeeld dat wanneer er sprake is van een afwijking deze een beperkt karakter heeft in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.2.1

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing als volgt dat de aanvraag afwijkt van de geldende voorschriften:

“ ...

Volgende stedenbouwkundige voorschriften uit de verkaveling/BPA oude Kreek zijn relevant:

- “Bestemming: oprichten van woningen, gebouwen van openbaar nut, handelsinstellingen en andere niet schadend aan het stille karakter van de streek zijn toegelaten;
- Bouwwerken: op 4m van de gemeenschap;
- Materialen en kleuren: alle gevels en het geheel dienen met veel zorg samengesteld en uitgevoerd;
- **Daken en bedekkingen: hellende daken zullen 45 tot 55° bedragen;**
- Percelen: voor gekoppelde villa's zal de perceelsbreedte per villa minstens 12m bedragen
- A) bouwwerken: (...) de aaneengebouwde woningen zullen opgericht worden op zulks wijze dat zij een éénheid vormen op het gebied van vormgeving en van materialen (...).”

De aanvraag voldoet aan het merendeel van de verkavelingsvoorschriften maar wijkt af wat betreft de dakhelling (20° i.p.v. 45 à 55°).

De stelling van beroepers dat de “aaneengebouwde woningen na de aanvraag geen eenheid meer vormen op gebied van vormgeving en van materialen” wordt niet bijgetreden. Zo worden door aanvragers inspanningen geleverd m.b.t. het behoud van de dakhelling, het beperkt doortrekken van de nokhoogte op het aanvraagperceel, het inperken van de verhoging van de nokhoogte (+ca.1m), het behoud van een gemeenschappelijk dakvlak aan de straatzijde (kroonlijsthoogte wordt behouden), het hanteren van gelijkaardige materialen voor gevels en dak (deels te recupereren), zodat er wel degelijk een voldoende streven is naar eenheid tussen beide aanpalende woningen. Het feit dat de noklijn voor een deel naar achter schuift weegt niet op tegen deze ingrepen.

Gezien de oude verkavelingsvoorschriften niet alle relevante ruimtelijke ordeningscriteria bevatten is ook BPA Nieuwe Stad nog van toepassing. Onderstaande voorschriften uit het BPA Nieuwe stad blijven dan ook relevant voor de aanvraag:

- Bouwbezetting: max 40%;
- Bouwkorrel: max. 150m²;
- **Bouwdiepte: gelijkvloers: min. 8m – max. 16m; verdieping: min. 8m – max.12m;**
- **Afstand tot zijkavelgrens: 0 of 4m;**
- Aantal bouwlagen: min. 1 – max. 2;
- Algemeen voorschrift A4: “Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies”;
- Algemeen voorschrift A8: “Wanneer op het gelijkvloers een grotere bouwdiepte toegestaan wordt dan op de verdieping is de dakvorm van deze aanbouw in principe plat. Een andere dakvorm kan toegestaan worden op voorwaarde dat dit geen bijkomende hinder betekent voor de omwonenden en dat het geheel architecturaal verantwoord is”;
- Bijzonder voorschrift B8: “Bij half-open bebouwing dient de voorgevelbouwlijn, kroonlijst en dakhelling van het voordakvlak van beide woningen over een min. Breedte van 2m, aan weerszijden van de gemene perceelsgrens door te lopen en dit evenwijdig met de rooilijn”;
- Bijzonder voorschrift B14: “De voorgevelbouwlijn van twee aanpalende woningen dient over een min. Breedte van 2m, aan weerszijden van de gemene perceelsgrens, door te lopen en dit evenwijdig met de rooilijn”.

De aanvraag voldoet aan het merendeel van de BPA-voorschriften, maar wijkt af wat betreft de bouwdiepte op het gelijkvloers (17m i.p.v. 16m), de bouwdiepte op de verdieping (13,9m i.p.v. 12m) én de te bewaren afstand (0,75m i.p.v. 0m) tot de rechter zijperceelsgrens.

Er wordt opnieuw niet akkoord gegaan met de stelling van beroeper dat afgeweken wordt van de voorschriften B8 en B14. In casu blijft de voorgevellijn, de kroonlijst en de dakhelling t.h.v. het voordakvlak, evenwijdig met de rooilijn, wel degelijk behouden!

...

De verzoekende partij mag zich bij de uiteenzetting van haar middel niet beperken tot het aanvoeren opportunitetskritiek, maar dient integendeel op een concrete wijze aan te tonen welke rechtstregels of algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden zijn.

2.2

In zoverre de verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “dode kreek” miskent, verwerpt de Raad dit middelonderdeel. De verwerende partij antwoordt in de bestreden beslissing op de stelling van de verzoekende partij dat de aansluitende woningen geen eenheid meer vormen overeenkomstig artikel 4 a) van het bijzonder plan van aanleg “dode kreek”.

De verwerende partij oordeelt dat de aaneengebouwde woningen wel degelijk nog eenheid vormen. Artikel 4 a) van het bijzonder plan van aanleg “dode kreek” bepaalt wat de aaneengesloten woningen betreft als volgt:

“...

De aaneengesloten woningen zullen opgericht worden op zulke wijze dat zij een eenheid vormen op gebied van vormgeving en van materialen. Daartoe moeten zij door dezelfde architect of architectengroep ontworpen worden, ofwel moeten de ontwerpers in goede verstandhouding samenwerken.

...”

De Raad stelt vast dat de beoordeling van artikel 4 a) van het bijzonder plan van aanleg “dode kreek” een opportunititsbeoordeling inhoudt, waarbij hij enkel kan nagaan of de verwerende partij niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig heeft geoordeeld. De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de inspanningen die de tussenkomende partijen leveren om de dakhelling te behouden, naar het beperkt doortrekken van de nokhoogte, naar het behouden van een gemeenschappelijk dakvlak aan de straatzijde en naar het behoud van de kroonlijsthoogte, alsook naar het gelijkaardige materiaal voor de gevels en het dak. De verwerende partij oordeelt op grond van deze concrete gegevens dat er “een voldoende streven is naar eenheid tussen beide aanpalende woningen”.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij niet aantoont dat de overwegingen van de verwerende partij onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zijn. De verzoekende partij beperkt zich in haar verzoekschrift tot het aanvoeren van verschillende opportunitetskritieken, terwijl de bevoegdheid van de Raad zich daartoe niet uitstrekt. Het is niet omdat de aaneengesloten woningen niet langer volledig dezelfde verschijningsvorm hebben, dat er geen sprake kan zijn van een eenheid naar vormgeving en materialen overeenkomstig artikel 4 a) van het bijzonder plan van aanleg “dode kreek”.

2.3

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de voorschriften van de verkavelingsvergunning van 9 juni 1966 niet voorzien in de aangevraagde dakopbouw aan de achterzijde, verwerpt de Raad dit

middelonderdeel. Artikel 4 d) van de verkavelingsvergunning van 9 juni 1966 luidt wat de daken en dakbedekking betreft:

“ ...

- 1) Vorm: de hellende vlakken zullen 45 tot 55° bedragen. Platte daken zijn toegelaten voor alleenstaande villas of cottages, op voorwaarde dat het gebouw een esthetische mooie vorm vertoont.
- 2) Bedekking: zijn verboden het gebruik van kunstmatige platen, waarvan het uitzicht niet past in de omgeving (...).
- 3) Uitspringende delen boven de dakvlakken: de zichtbaar blijvende delen van de zijtopgevels alsmede de schouwen worden in dezelfde materialen uitgevoerd als deze van de voorgevel, ofwel bekleed met dezelfde materialen van de daken welke zij verbinden.
Rechtstaande dakvensters met een maximum oppervlakte van 1/6 van het dakvlak met een maximumbreedte van 2/3 van de gevel zijn toegelaten. De wanden worden uitgevoerd in hout of metselwerk zoals de gevels of in dezelfde materialen als van het dak waarvan zij deel uitmaken.

...”

Anders dan de verzoekende partij lijkt aan te nemen, bevat dit artikel geen verbodsbepaling op de voorziene dakopbouw aan de achterzijde van de woning. Deze vaststelling volstaat om dit onderdeel te verwerpen.

2.4

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de hierboven aangehaalde vermeende afwijking van artikel 4 a) van het bijzonder plan van aanleg “dode kreek” en van de verkavelingsvergunning van 9 juni 1966 geen beperkte afwijkingen zijn in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO, oordeelt de Raad dat dit onderdeel feitelijke grondslag mist. De Raad heeft immers geoordeeld dat de beoordeling in de bestreden beslissing niet onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is en dat de verwerende partij correct oordeelt dat er niet van de stedenbouwkundige voorschriften wordt afgeweken.

3.

In zoverre de verzoekende partij in haar eerste onderdeel nog aanvoert dat de aanvraag ook afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften A8, B8 en B14 van het bijzonder plan van aanleg “de nieuwe stad”, verwerpt de Raad dit middelonderdeel. De stedenbouwkundige voorschriften A8, B8 en B14 van het bijzonder plan van aanleg “de nieuwe stad” luiden:

“ ...

Algemene aanvullende voorschriften

A8

Wanneer op het gelijkvloers een grotere bouwdiepte toegestaan wordt dan op de verdieping is de dakvorm van deze aanbouw in principe plat.

Een andere dakvorm kan toegestaan worden op voorwaarde dat dit geen bijkomende hinder betekent voor de omwonenden en dat het geheel architecturaal verantwoord is.

Bijzondere aanvullende voorschriften

B8

Bij half-open bebouwing dient de voorgevelbouwlijn, kroonlijst en dakhelling van het voordakvlak van beide woningen over een min. breedte van 2m, aan weerszijden van de gemene perceelsgrens door te lopen en dit evenwijdig met de rooilijn.

B14

*De voorgevelbouwlijn van twee aanpalende woningen dient over een min. breedte van 2m, aan weersijden van de gemene perceelsgrens, door te lopen en dit evenwijdig met de rooilijn.
...*

Anders dan de verzoekende partij beweert, blijkt uit de bewoordingen van artikel A8 van het bijzonder plan van aanleg “de nieuwe stad” dat wanneer op het gelijkvloers een grotere bouwdiepte is dan op de verdieping, de dakvorm plat moet zijn. Een andere dakvorm kan worden toegestaan als er geen hinder is voor de omwonenden en als het architecturaal verantwoord is. De Raad stelt vast dat de dakvorm op het gelijkvloers plat is. Bovendien stuurt de verzoekende partij aan op een opportuiniteitsbeoordeling en toont zij niet aan dat de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan dit stedenbouwkundig voorschrift.

Daarnaast stelt de Raad vast dat de verzoekende partij niet aantoont dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften B8 en B14. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing:

“ ...

Er wordt opnieuw niet akkoord gegaan met de stelling van beroeper dat afgeweken wordt van de voorschriften B8 en B14. In casu blijft de voorgevellijn, de kroonlijst en de dakhelling t.h.v. het voordakvlak, evenwijdig met de rooilijn, wel degelijk behouden!

...”

De Raad stelt vast dat de dakhelling aan de voorzijde behouden blijft en dat de dakhelling over een minimum breedte van 2 meter aan beide zijden van de gemene perceelsgrens evenwijdig doorloopt met de rooilijn. De omstandigheid dat de nokhoogte hoger doorloopt, heeft niet tot gevolg dat er niet aan de stedenbouwkundig voorschriften B8 en B14 wordt voldaan. De verzoekende partij veronderstelt verkeerdelijk dat de dakhelling zal wijzigen, hetgeen niet het geval is. Deze vaststelling volstaat om dit middelonderdeel te verwerpen.

Aangezien de aanvraag niet afwijkt van deze stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “de nieuwe stad”, moest de verwerende partij geen onderzoek voeren naar het eventuele beperkte karakter van de afwijkingen overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO.

4.1

In zoverre de verzoekende partij in haar tweede onderdeel aanvoert dat de bestreden beslissing artikel 4.4.1, §1 VCRO schendt, verwerpt de Raad dit middelonderdeel. Volgens de verzoekende partij oordeelt de verwerende partij foutief dat de aanvraag op een beperkte wijze afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften inzake de dakhelling van het BPA “de dode kreek”, en de voorschriften inzake de bouwdiepte op het gelijkvloers, de bouwdiepte op de verdieping en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het BPA “de nieuwe stad”.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag afwijkt van de hierboven vermelde stedenbouwkundige voorschriften. Overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften. Dit artikel luidt:

“ ...

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;

- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.
- ...

De Raad dient hierbij na te gaan of de verwerende partij niet op een onzorgvuldige of kennelijk onredelijke wijze heeft geoordeeld dat de afwijkingen overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen worden toegestaan.

4.2

De aanvraag wijkt af van artikel 4 d) van het bijzonder plan van aanleg “de dode kreek” dat stelt dat de vorm van de daken die een hellend vlak hebben 45 tot 55° bedraagt. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de huidige dakhelling, net zoals de woning van de verzoekende partij, 20° bedraagt en dat de aanvraag niet afwijkt van de huidige toestand. Volgens de verwerende partij vormt de afwijking, gelet op de huidige vergunde toestand, dan ook geen stedenbouwkundig probleem en kan ze met andere woorden als beperkt worden aangemerkt.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij op een onzorgvuldige of kennelijk onredelijke wijze de afwijking van de dakhelling heeft toegestaan. De woning van de verzoekende partij kent immers dezelfde dakhelling, zodat de verwerende partij op een correcte wijze de bestaande en vergunde toestand in aanmerking heeft genomen. Doordat de dakhelling behouden blijft, wordt er geen asymmetrie gecreëerd. De Raad oordeelt dat de verwerende partij in alle redelijkheid de afwijking overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO heeft toegestaan.

4.3

De aanvraag wijkt ook af van de volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “de nieuwe stad”:

- Bouwdiepte: gelijkvloers: min. 8m – max 16m; verdieping min. 8m – max. 12m;
- Afstand tot zijkavelgrens: 0 of 4m;

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de aanvraag van deze stedenbouwkundige voorschriften afwijkt. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17 meter, de bouwdiepte op de verdieping bedraagt 13,9 meter en de afstand tot de perceelsgrens met de verzoekende partij bedraagt op de verdieping 75 cm. De verwerende partij onderzoekt als volgt of deze afwijkingen overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO een beperkt karakter hebben:

“...

Een tweede bouwlaag achteraan kan trouwens worden toegestaan volgens het BPA en de verkaveling, waarvan mag aangenomen worden dat deze in toepassing van artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO de goede ruimtelijke ordening vertegenwoordigen. Aanvragers kan niet verweten worden dat men toepassing maakt van deze mogelijkheid. Het voorzien van een tweede bouwlaag achteraan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt trouwens te verantwoorden gezien een te grote gelijkvloerse uitbreiding hier niet aangewezen is omwille van het wenselijke behoud van een voldoende diepe achtertuin. Een uitbreiding in de zijwaartse bouwrijke strook of de voorbouwstrook is ook geen goede optie.

De vraag stelt zich of er met de voorziene uitbreiding op de verdieping er onverantwoorde stedenbouwkundige hinder zal ontstaan voor beroepster, de bewoner van de woning op het rechter aanpalende perceel. In dat verband dient er vooreerst op gewezen dat de woning van aanvrager een gunstige oriëntatie (noordelijk) heeft t.a.v. de rechts aanpalende woning, waardoor de aanvraag quasi geen zonlicht zal wegnemen voor beroepers.

Ook het behouden van een (weliswaar beperkte) afstand van 0,75m t.h.v. de verdieping t.a.v. de rechter zijperceelgrens is te verantwoorden. Deze ingreep heeft weliswaar het (beperkte) nadeel dat er niet onmiddellijk kan tegenaan gebouwd worden maar maakt het voor beroepers niet onmogelijk om later zelf een uitbreiding te doen op de perceelgrens (en zodoende zelf een ruimere woning te creëren...). Er dient trouwens vastgesteld dat de ruimtelijke impact van de voorziene uitbouw op de verdieping minder groot is dan de situatie dat de uitbreiding tot op de perceelsgrens gebeurt. De afstand van 75cm t.a.v. de rechter perceelsgrens vormt aldus geen onoverkomelijk probleem, maar zorgt integendeel voor een betere integratie (en dus eenheid gezien de noklijn voor dit deel behouden blijft ...) tussen beide koppelwoningen.

Voorts is een bouwdiepte van 13,9m (i.p.v. 12m) op de verdieping in deze situatie (het huidige volume van slechts 516m³ wordt uitgebreid tot slechts 629m³) niet onredelijk, temeer men kan rekening houden met de huidig beschikbare, erg kleine, ruimte onder het dak. Bij analyse van het profiel van de verbouwde/uitgebreide woning t.a.v. de rechter aanpalende woning kan men trouwens vaststellen dat de voorziene bouwdieptes qua gabariet niet in een onredelijke verhouding staan.

Concluderend wordt geoordeeld dat de zeer beperkte beïnvloeding van het licht en/of het zgn. verstoord uitzicht die beroepers zullen ervaren, in voorliggend geval niet opweegt tegen de voordelen van de voor kwaliteit van de woning noodzakelijke uitbreidingsvraag voor aanvragers. Meer zelfs, het creëren van leefbare kwalitatieve woningen gaat veelal gepaard met het concipiëren van ruimte.

Gezien geen essentiële voorschriften m.b.t. de bouwmogelijkheden worden aangetast en de afwijkingen t.a.v. de dakhelling, bouwdieptes en afstand tot de rechter zijperceelsgrens vanuit stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden zijn, wordt geoordeeld dat deze afwijkingen beperkt zijn in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO.

...

De verzoekende partij kan gelet op deze uitgebreide motivering niet voorhouden dat uit de bestreden beslissing niet blijkt op welke grond de verwerende partij heeft geoordeeld dat de vermelde afwijkingen een beperkt karakter hebben overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO. De verzoekende partij kan zich in de uiteenzetting van haar middel niet beperken tot het louter beweren van het tegendeel. De verwerende partij onderzoekt of de vermelde afwijkingen hinder zullen veroorzaken en wat de ruimtelijke impact hiervan zal zijn. De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij in alle redelijkheid en op een zorgvuldige manier heeft geoordeeld dat de afwijkingen van de bouwdiepte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens een beperkt karakter hebben in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

5.

Wanneer de verzoekende partij ten slotte nog aanvoert dat de hoorplicht geschonden is omdat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt, zonder de argumentatie van de verzoekende partij te weerleggen, verwerpt de Raad dit middelonderdeel.

Artikel 4.7.23,§ 1 VCRO luidt:

“ ...

De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.

...

Aan het horen van de betrokken partijen, zoals vereist in de aangehaalde bepaling, is slechts voldaan indien deze partijen, voorafgaand aan de hoorzitting, inzage hebben of beschikken over alle gegevens en stukken die door de deputatie bij de beoordeling van de aanvraag zullen of moeten worden betrokken, waaronder het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en zij aan de bevoegde overheid hun opmerkingen met betrekking tot de zaak hebben kunnen toelichten.

De hoorplicht zoals bepaald in artikel 4.7.23, §1 VCRO houdt niet in dat de verwerende partij op elke beroepsargument van de verzoekende partij moet antwoorden. Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij die vertegenwoordigd werd door haar raadsman aanwezig was op de hoorzitting van 25 november 2014 en dat de verzoekende partij haar opmerkingen over het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft doen gelden. De Raad stelt vast dat uit de motieven van de bestreden beslissing voldoende blijkt waarom de verwerende partij de aanvraag vergund. Daarenboven antwoordt de verwerende partij wel degelijk op de beroepsargumenten van de verzoekende partij. Deze vaststelling volstaat om dit middelonderdeel te verwerpen.

6.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 en artikel 1.1.4 VCRO, alsook van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel '*patere legem quam ipse fecisti*' als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij overweegt:

“...

In de bestreden beslissing wordt ten aanzien van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening louter gewezen op artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO, in het kader waarvan wordt vastgesteld dat de geldende voorschriften nauwkeurig werden uitgewerkt en een vertaling zijn van de goede ruimtelijke ordening. Vervolgens wordt inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening enkel gewezen op het feit dat werd aangetoond dat de vastgestelde afwijkingen ten aanzien van de dakhelling, bouwdieptes en afstand tot de rechter zijperceelsgrens vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn, zodat er in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO een juridische mogelijkheid bestaat om een afwijking toe te staan.

Dit betreft evenwel geen afdoende motivering, temeer er zowel in het administratief beroepsschrift als in de nota ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk werd gewezen op de noodzaak ingevolge de afwijkingen van de geldende voorschriften om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving te beoordelen.

Onafgezien van de vraag in hoeverre de geldende voorschriften van de verkaveling/BPA nr. 12 en van het BPA nr. 122 de in artikel 4.3.1., §2, 1° VCRO opgenomen ruimtelijke aandachtspunten behandelen en regelen, moet worden vastgesteld dat de bouwaanvraag meerdere afwijkingen vertoont op deze voorschriften, zodat de verenigbaarheid van de

aanvraag met goede ruimtelijke ordening, in tegenstelling tot hetgeen wordt gesteld in de bestreden beslissing, wel degelijk nog steeds diende te worden beoordeeld, terwijl de beoordeling of een afwijking al dan niet een beperkt karakter heeft wel degelijk moet worden onderscheiden van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Het middel is derhalve reeds om voormelde reden ernstig en gegrond.

In het licht van de resem afwijkingen op de geldende stedenbouwkundige voorschriften dient bovendien te worden vastgesteld dat de bouwaanvraag ook blijkens de toetsing ervan aan de goede ruimtelijke ordening niet voor vergunning in aanmerking komt.

De in de omgeving bestaande toestand waarmee rekening dient te worden gehouden betreft in eerste instantie de aangebouwde woning van verzoekende partij. Zoals kan worden gevisualiseerd aan de hand van de foto van de huidige toestand, impliceert de doortrekking van de bestaande linkse dakhelling vooraan tot voorbij de bestaande nok en tot bijna ter hoogte van de huidige achterste buitenmuur van de koppelwoning, een ernstige schending van de goede ruimtelijke ordening aldaar, vermits het gabariet van de gekoppelde woning fundamenteel zal wijzigen en er een totaal onsamenvattend geheel zal ontstaan, dat een trendbreuk zal vormen met de gekoppelde woning van verzoekende partij, waardoor de bestaande koppelwoningen feitelijk zullen worden "ontkoppeld". Als gevolg hiervan zal het straatbeeld aldaar, waarin meerdere quasi analoge gekoppelde woningen voorkomen, voortaan worden gekenmerkt door een volledig assymetrische en in andere materialen uitgevoerde koppelwoning, die indertijd nochtans symmetrisch werd geconcipeerd, conform de duidelijke opties in de geldende verkaveling en het -voormalige en huidige- BPA.

De huidige symmetrie van de gekoppelde woningen van aanvragers en verzoekende partij ligt overigens volledig in de lijn van onder meer de naastgelegen en tegenovergelegen koppelwoningen, die immers eveneens symmetrisch zijn opgebouwd, zodat de beoogde assymetrie eveneens atypisch is voor de onmiddellijke omgeving van de koppelwoning van aanvragers en verzoekende partij. Dit blijkt reeds afdoende uit de vaststelling dat de koppelwoningen op het naastgelegen perceel eveneens symmetrisch zijn opgebouwd en een gelijkaardig gabariet hebben :

(foto)

Het vergund ontwerp past architecturaal dan ook geenszins in de onmiddellijke omgeving, die vooral wordt gekenmerkt door gelijkaardige ééngezinshuizen met één bouwlaag en een hellend dak, die al dan niet gekoppeld zijn -zoals voormelde naastgelegen quasi identieke koppelwoning-, terwijl er voorts in de straat ook enkele woningen voorkomen met twee bouwlagen en plat dak.

Bovendien moet er onafgezien van hogervermelde pertinente opmerkingen inzake de schaal en de visueel-vormelijke elementen eveneens worden gewezen op de visuele hinder die verzoekende partij zal ondervinden van het bijkomend en dieper ingeplant niveau achteraan. Haar woning zal immers worden overvleugeld door het op te richten nieuwbouwgedeelte, waarbij het éénvormige aaneengesloten dakvlak achteraan ter hoogte van de perceelgrens zal worden vervangen door een muur die haaks staat op haar dakvlak, en die het rustgevend karakter van haar terras en tuin ingevolge het verstoorde uitzicht zal tenietdoen. Bovendien kan er waaruit de grote ramen in de uitbouw rechtstreeks zicht worden genomen op haar terras en tuin, waarin verzoekende partij veel vertoeft.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

1.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij nog een afzonderlijke beoordeling diende te maken van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Zij wijst er nogmaals op dat er geen sprake meer is van symmetrische woningen en dat er afbreuk wordt gedaan aan de éénheid. Zij stelt dat de aanvraag architecturaal niet past in de omgeving.

2.

De verwerende partij heeft terecht gewezen op artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO. De verkavelingsvoorschriften en de voorschriften van het BPA zijn voldoende nauwkeurig en duidelijk, zij geven dan ook de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer.

Zoals hierboven reeds gezegd, is er helemaal geen sprake van het tenietdoen van de éénheid van de gekoppelde woningen. Er is dan ook helemaal geen sprake van enige afwijking op de verkavelingsvoorschriften en de voorschriften van het BPA Dode Kreek. De verwerende partij had dan ook geen enkele verplichting om de éénheid nogmaals te beoordelen in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De aanvragers maken gebruik van de mogelijkheden die zij krijgen door de verkavelingsvergunning en het BPA Dode Kreek.

Wat het BPA Nieuwe Stad betreft, heeft de verwerende partij wel een aantal afwijkingen vastgesteld maar hierover heeft zij ook geoordeeld dat het beperkte afwijkingen zijn en dat zij geen hinder veroorzaken voor de verzoekende partij.

De verwerende partij heeft wel degelijk rekening gehouden met de gekoppelde woning van de verzoekende partij:

“In dat verband dient er vooreerst op gewezen dat de woning van aanvrager een gunstige oriëntatie (noordelijk) heeft t.a.v. de rechts aanpalende woning, waardoor de aanvraag quasi geen zonlicht zal wegnemen voor beroepers.

...

Deze ingreep heeft weliswaar het (beperkte) nadeel dat er niet onmiddellijk kan tegenaan gebouwd worden maar maakt het voor beroepers niet onmogelijk om later zelf een uitbreiding te doen op de perceelsgrens (en zodoende zelf een ruimere woning te creëren...).”

3.

*De verwerende partij heeft terecht verwezen naar de toepasselijke voorschriften om de goede ruimtelijke ordening te beoordelen. Bij de beoordeling van de toepasselijke voorschriften heeft de verwerende partij voldoende rekening gehouden met de woning van de verzoekende partij.
...”*

3.

De tussenkommende partijen overwegen:

“ ...

In een tweede middel houdt verzoekster voor dat bij de beoordeling van de bouwaanvraag van met de goede ruimtelijke ordening geen rekening zou zijn gehouden met de in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats aanwezige woningen.

Dit standpunt is niet correct.

In de stedenbouwkundige vergunning staat dat: 'Gelet op de diversiteit van de alleenstaande villa's en koppelwoningen in deze residentiële wijk kan worden gestipuleerd dat het ontwerp architecturaal past in de omgeving en hiermee de goede ruimtelijke ordening niet stoort. Bovendien is het feit dat de uitbreiding een asymmetrie teweegbrengt (hetgeen niet het geval is, zie supra) is geen aantasting van de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie oordeelde:

...

De deputatie motiveerde dan ook wel degelijk op dit onderdeel zodat dit middel faalt naar recht.

Volledigheidshalve verwijzen tussenkomenende partijen naar hun stuk 3. Dit betreft een fotodossier van de woningen in de nabije omgeving waaruit de grote diversiteit aan woningen blijkt.

..."

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar de uiteenzetting in haar verzoekschrift.

5.

De verwerende partij verwijst in haar laatste nota naar haar uiteenzetting in haar antwoordnota.

6.

In hun laatste nota stellen de tussenkomenende partijen nog dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk rekening heeft gehouden met de woning van de verzoekende partij. Zij verwijzen naar de volgende beoordeling:

"...

In dat verband dient er vooreerst op gewezen dat de woning van aanvrager een gunstige oriëntatie (noordelijk) ten aanzien van de rechts aanpalende woning, waardoor de aanvraag quasi geen zonlicht zal wegnemen voor beroepers.

...

Deze ingreep heeft weliswaar het (beperkte) nadeel dat er niet onmiddellijk tegenaan kan gebouwd worden maar maakt het voor beroepers niet onmogelijk om later zelf een uitbreiding te doen op de perceelgrens (en zodoende zelf een ruimere woning te creëren).

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. De beoordeling van het beperkt karakter van een afwijking van een stedenbouwkundig voorschrift moet onderscheiden worden van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Volgens de verzoekende partij wordt de symmetrie van de koppelwoningen verstoord en wordt onvoldoende rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De verzoekende partij wijst ook op de visuele hinder die zij zal ondervinden.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt

aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening, inclusief de in de omgeving bestaande toestand, bij haar beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening geenszins in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht die op haar rust, is de verwerende partij er niet toe gehouden elk bezwaar punt na punt te weerleggen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven de verwerende partij tot het besluit komt dat het aangevraagde er mee in overeenstemming is.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

3.1.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt verder dat wanneer een gebied geordend wordt door een gemeentelijk plan van aanleg en dit plan voorschriften bevat die de aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelt en regelt, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Enkel wanneer het plan van aanleg de voor de goede ruimtelijke ordening bepalende aandachtspunten en criteria niet bevat, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan het aangevraagde nog te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO. Op grond van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO kan een vergunningverlenende overheid ook rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Het wordt niet betwist door de verzoekende partij dat de stedenbouwkundige voorschriften van de niet-vervallen verkaveling van 9 juni 1966 die verwijzen naar het bijzonder plan van aanleg “dode kreek” van 18 december 1962 en van het bijzonder plan van aanleg “de nieuwe stad” van 7 augustus 2000 van toepassing zijn op de aanvraag.

Bij de beoordeling van het eerste middel heeft de Raad reeds vastgesteld dat de motivering wat de verenigbaarheid van de aanvraag met deze voorschriften betreft afdoende en correct is, alsook dat de motivering van het beperkte karakter van de afwijkingen van de voorschriften afdoende en correct is.

3.2.

Wanneer de verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing onvoldoende rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand en met het verlies aan symmetrie van de koppelwoning, verwerpt de Raad dit onderdeel. Anders dan de verzoekende partij lijkt voor te houden, moet de verwerende partij de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening niet in een apart onderdeel van de bestreden beslissing bespreken. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de relevante aspecten en dat zij in haar beslissing deze aspecten afdoende en correct motiveert.

De verwerende partij houdt in de bestreden beslissing bovendien wel degelijk rekening met de in de omgeving bestaande toestand en de woning van de verzoekende partij. In de bestreden beslissing omschrijft de verwerende partij de onmiddellijke omgeving als volgt:

“ ...

De plaats van de aanvraag maakt deel uit van een residentiële omgeving ten zuiden van de stadsring van Oostende. Het aanvraagperceel (12m breed x 34,5m diep ~ 414m²) wordt ontsloten door de gemeentelijke weg Orchideestraat. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van open en halfopen woningen met zeer diverse bouwtypologieën (1 à 2 bouwlagen onder hellende en platte daken).

De woning van aanvraag betreft de linker woning van een dubbelwoning met een vergelijkbaar gabariet (één bouwlaag onder een doorlopende dak met lage helling (ca.20°)). Beide woningen staan ingeplant op 5m van de straatzijde. Op het aanvraagperceel staat nog een houten garage (één bouwlaag onder een plat dak) die werd ingeplant op de linker perceelgrens, op ca.22m van de straatzijde.

...”

Daarnaast brengen de tussenkomende partijen ook foto's bij van andere woningen, onder meer de woningen links van de woning waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, waaruit de verscheidenheid van de bebouwing blijkt. De verzoekende partij betwist deze verscheidenheid niet maar beperkt zich in hoofddorde tot symmetrie van haar woning met die van de tussenkomende partij. De verwerende partij heeft de eenheid van deze woningen onderzocht naar aanleiding van haar onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “de dode kreek” en overweegt in de bestreden beslissing dat de aanvraag de eenheid tussen de aanpalende woningen niet verstoort. Zij stelt:

“ ...

De stelling van beroepers dat de “aaneengebouwde woningen na de aanvraag geen eenheid meer vormen op gebied van vormgeving en van materialen” wordt niet bijgetreden. Zo worden door aanvragers inspanningen geleverd m.b.t. het behoud van de dakhelling, het beperkt doortrekken van de nokhoogte op het aanvraagperceel, het inperken van de verhoging van de nokhoogte (+ca.1m), het behoud van een gemeenschappelijk dakvlak aan de straatzijde (kroonlijsthoogte wordt behouden), het hanteren van gelijkaardige materialen voor gevels en dak (deels te recupereren), zodat er wel degelijk een voldoende streven is naar eenheid tussen beide aanpalende woningen. Het feit dat de noklijn voor een deel naar achter schuift weegt niet op tegen deze ingrepen.

...”

De verwerende partij onderzoekt wel degelijk de symmetrie tussen de gekoppelde woningen van de verzoekende partij en van de tussenkomende partijen. Zij benadrukt hierbij dat de dakhelling behouden blijft, evenals het gemeenschappelijk dakvlak aan de straatzijde, dat er met gelijkaardige gevelmaterialen wordt gewerkt en dat de nokhoogte slechts beperkt wordt doorgetrokken en verhoogd.

De verwerende partij oordeelt verder ook dat de afstand van 75 cm van de verdieping ten aanzien van de woning van de verzoekende partij zorgt voor een betere integratie en eenheid aangezien de noklijn voor dit deel behouden blijft. De verzoekende partij beperkt zich in haar verzoekschrift dan ook veeleer tot loutere opportuniteitskritiek wanneer zij stelt dat er sprake is van een trendbreuk en een onsamenhangend geheel.

De verzoekende partij toont met deze kritiek echter niet aan dat de motivering van de verwerende partij om die reden foutief, dan wel kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is.

4.

Wanneer de verzoekende partij ook nog aanvoert dat zij visuele hinder zal ondervinden, stelt de Raad vast dat de verwerende partij de visuele hinder heeft onderzocht in de bestreden beslissing.

De verwerende partij heeft zich ook niet beperkt tot de visuele hinder. De verwerende partij oordeelt verder als volgt dat de afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “dode kreek” en het bijzonder plan van aanleg “de nieuwe stad” beperkt zijn, waarbij zij de aanvraag ook toetst aan de relevante hinderaspecten uit artikel 4.3.1, §2 VCRO:

“ ...

De vraag stelt zich of er met de voorziene uitbreiding op de verdieping er onverantwoorde stedenbouwkundige hinder zal ontstaan voor beroepster, de bewoner van de woning op het rechter aanpalende perceel. In dat verband dient er vooreerst op gewezen dat de woning van aanvrager een gunstige oriëntatie (noordelijk) heeft t.a.v. de rechts aanpalende woning, waardoor de aanvraag quasi geen zonlicht zal wegnemen voorberoeppers.

Ook het behouden van een (weliswaar beperkte) afstand van 0,75m t.h.v. de verdieping t.a.v. de rechter zijperceelgrens is te verantwoorden. Deze ingreep heeft weliswaar het (beperkte) nadeel dat er niet onmiddellijk kan tegenaan gebouwd worden maar maakt het voor beroepers niet onmogelijk om later zelf een uitbreiding te doen op de perceelgrens (en zodoende zelf een ruimere woning te creëren...). Er dient trouwens vastgesteld dat de ruimtelijke impact van de voorziene uitbouw op de verdieping minder groot is dan de situatie dat de uitbreiding tot op de perceelsgrens gebeurt. De afstand van 75cm t.a.v. de rechter perceelsgrens vormt aldus geen onoverkomelijk probleem, maar zorgt integendeel voor een betere integratie (en dus eenheid gezien de noklijn voor dit deel behouden blijft ...) tussen beide koppelwoningen.

Voorts is een bouwdiepte van 13,9m (i.p.v. 12m) op de verdieping in deze situatie (het huidige volume van slechts 516m³ wordt uitgebreid tot slechts 629m³) niet onredelijk, temeer men kan rekening houden met de huidig beschikbare, erg kleine, ruimte onder het dak. Bij analyse van het profiel van de verbouwde/uitgebreide woning t.a.v. de rechter aanpalende woning kan men trouwens vaststellen dat de voorziene bouwdieptes qua gabariet niet in een onredelijke verhouding staan.

Concluderend wordt geoordeeld dat de zeer beperkte beïnvloeding van het licht en/of het zgn. verstoord uitzicht die beroepers zullen ervaren, in voorliggend geval niet opweegt tegen de voordelen van de voor kwaliteit van de woning noodzakelijke uitbreidingsvraag voor aanvragers. Meer zelfs, het creëren van leefbare kwalitatieve woningen gaat veelal gepaard met het concipiëren van ruimte.

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO wordt vermeld dat “indien een aanvraag gelegen is binnen een gebied dat geordend wordt door een RUP, een BPA of een verkavelingsvergunning waarvan niet afgeweken wordt en voor zover de verkavelingsvergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld onder artikel 4.3.1.§2, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.”

De voorschriften van het BPA Nieuwe Stad en de verkaveling Van Iseghem Leon - Benelux Immo werden nauwkeurig uitgewerkt en zijn van die aard dat ze invulling geven aan de criteria

in genoemd artikel. Zo worden de bouw mogelijkheden voor constructies (inplanting, bouwhoogte, afmetingen, materialen, e.d.) nauwkeurig bepaald. Uit het geheel van de opgenomen voorschriften blijkt duidelijk dat de voorschriften een vertaling zijn van de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO). Aanvragers kan niet verweten worden dat ze toepassing maken van de aldaar voorziene mogelijkheden...

Er werd bovendien aangetoond dat de vastgestelde afwijkingen t.a.v. de dakhelling, bouwdieptes en afstand tot de rechter zijperceelsgrens vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn, zodat in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO een juridische mogelijkheid bestaat om een afwijking toe te staan.

...

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, heeft de verwerende partij op een voldoende concrete wijze onderzocht of de aanvraag visuele hinder in hoofde van de verzoekende partij kan veroorzaken. De verwerende partij wijst, wat de uitbreiding op de verdieping betreft, op de gunstige oriëntatie van de woning van de tusssekomende partijen ten opzichte van de woning van de verzoekende partij om te oordelen dat er weinig zonlicht zal worden weggenomen. De bouwdiepte op de verdieping zorgt na onderzoek van het profiel van de uitbreiding en ten aanzien van de woning van de verzoekende partij niet voor een onredelijke wanverhouding. De verwerende partij concludeert dat de visuele hinder door een verstoord uitzicht en door mogelijke afname van licht, zeer beperkt is.

De verzoekende partij betwist deze motivering maar laat na om de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid ervan aan te tonen. Wanneer de verzoekende partij aanvoert dat vanuit de grote ramen inkijk zal zijn in haar tuin en terras, toont ze echter niet aan om welke grote ramen het gaat. De Raad stelt vast dat er op de verdieping aan de achterzijde een slaapkamer en bureau worden voorzien en dat beide ruimtes een raam hebben. Hierbij kan de verzoekende partij er niet zonder meer vanuit gaan dat deze ramen voor privacyhinder zullen zorgen, gelet op het gebruik van deze ruimtes en gelet op enige concrete gegevens die deze stelling kunnen onderbouwen.

5.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.19, §2 en artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO, de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de hoorplicht als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij stelt:

“ ...

De relevante bepalingen luiden als volgt :

“Artikel 4.7.19., §2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. (...)

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. (...)”

Zoals blijkt uit de feitelijke uiteenzetting -onder randnummer 9- staat in casu vast dat de vergunning die in eerste aanleg werd bekomen geenszins "goed zichtbaar en leesbaar was vanaf de openbare weg", zoals ten onrechte vermeld in het attest van aanplakking van 23 augustus 2014, gezien de kennisgeving vooreerst niet tegenaan deze weg werd aangebracht, doch enkele meters verder tegenaan het woonhuis, terwijl het betreffende geel plakkaat bovendien alleszins tot en met 2 september 2014 bewust wordt afgeschermd met OSB-platen, teneinde te verhinderen dat derden kennis zouden kunnen nemen van de vergunning.

Het staat eveneens vast dat deze inbreuk namens verzoekende partij meermaals schriftelijk werd gemeld aan de stad Oostende -middels brieven van 27 augustus 2014 en 3 september 2014, met inbegrip van duidelijke foto's, met verzoek om te willen bevestigen dat de beroepstermijn van 30 dagen alleszins op 27 augustus 2014 -en in beginsel zelfs op 2 september 2014- nog niet was beginnen te lopen, evenals om een controlebezoek uit te voeren met het oog op de opmaak van een nieuw attest van aanplakking, waarbij de bouwheer wordt gewezen op de wederrechtelijke aanplakking. Tevens staat vast dat hierop geen reactie kwam.

Alhoewel in het administratief beroepschrift ten aanzien van het attest van aanplakking van de stedenbouwkundige vergunning gefundeerde kritiek werd geleverd op de ontegensprekelijke vaststelling dat de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Oostende van 11 augustus 2014 niet gedurende de volledige decretale termijn van aanplakking effectief werd aangeplakt, werd hieromtrent in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met geen woord gerept. Alhoewel er hieromtrent vervolgens ook opmerkingen werden gemaakt in de gemotiveerde nota met stukken ter weerlegging van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het kader van de hoorzitting, bevat de bestreden beslissing hieromtrent evenmin enige overweging. Dit betreft derhalve reeds een schending van de motiveringsplicht evenals van de hoorplicht.

Bovendien stond het aan de vergunningverlenende overheid om hieromtrent als hogere overheid in het kader van een administratief beroep standpunt in te nemen, vermits de termijn van aanplakking een substantiële vormvereiste betreft.

...

Voor zoveel als nodig weze opgemerkt dat verzoekende partij belang heeft bij een correcte aanplakking van de vergunning in eerste aanleg, onafgezien van de vaststelling dat zij tijdig administratief beroep instelde bij de Deputatie. Indien de aanplakking correct zou zijn gebeurd, valt immers niet uit te sluiten dat er nog andere belanghebbenden administratief beroep zouden hebben aangetekend, terwijl verzoekende partij uiteraard belang heeft dat er zoveel mogelijk belanghebbenden zich uitspreken tegen de beoogde bouwplannen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Dit derde middel is duidelijk gericht tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende en niet tegen de bestreden beslissing.

Een beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan niet worden aangemerkt als een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg is genomen. De Raad is niet bevoegd om uitspraak te doen over een foutieve aanplakking van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De Raad kan enkel uitspraak doen over de wettigheid van de beslissingen die in laatste administratieve aanleg zijn genomen.

Het feit dat de verwerende partij daarop niet geantwoord heeft in haar bestreden beslissing, maakt de bestreden beslissing niet onwettig. Het enige gevolg dat aan een foutieve aanplakking wordt gekoppeld, is het feit dat de beroepstermijn niet begint te lopen. De verzoekende partij heeft dan ook geen belang bij het inroepen van dit argument. Haar administratief beroep bij de verwerende partij is ontvankelijk verklaard en de aanvraag is in haar volledigheid opnieuw beoordeeld.

...”

3.

De tussenkommende partijen overwegen:

“ ...

Vooreerst betreft dit een feitenkwestie die niet bewezen wordt. De stedenbouwkundige vergunning werd wel degelijk correct aangeplakt.

Bovendien kan een gebrekkige aanplakking evenmin de onwettigheid van de verleende vergunning tot gevolg hebben. Het doel van de aanplakking, namelijk richtbaarheid geven aan de verleende vergunning, staat los van de vraag of de vergunningverlenende overheid de aanvraag op wettige wijze heeft beoordeeld.

Tussenkommende partijen wensen bovendien op te merken dat verzoekster zelf geen belang heeft om dit middel op te werpen aangezien zij blijkbaar wel zelf tijdig haar opmerkingen heeft kunnen formuleren ten aanzien van de Stad Oostende.

...”

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar de uiteenzetting in haar verzoekschrift.

5.

De verwerende partij verwijst in haar laatste nota naar haar uiteenzetting in haar antwoordnota.

6.

In hun laatste nota doen de tussenkommende partijen geen nieuwe overwegingen gelden.

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 11 augustus 2014 niet correct was aangeplakt, waardoor de termijn om administratief beroep in te stellen bij de verwerende partij niet werd gerespecteerd, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel.

De openbaarmaking heeft als doel belanghebbende derden, zoals de verzoekende partij, de mogelijkheid te bieden de beslissing van de deputatie aan te vechten bij de Raad. De verzoekende partij heeft tijdig bij de Raad beroep ingesteld tegen de bestreden beslissing. Zij heeft dan ook geen belang bij dit middel.

2.

De omstandigheid dat, zoals de verzoekende partij opwerpt, in voorkomend geval meer belanghebbenden administratief beroep zouden hebben aangetekend bij de verwerende partij, doet hieraan geen afbreuk en kan bezwaarlijk als kritiek op de thans bestreden beslissing worden aangemerkt. De beweringen van de verzoekende partij lijken het niveau van de loutere hypothese dan ook niet te overstijgen.

3.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partijen overwegen wat de kosten betreft als volgt:

“ ...

Gelet op het ongelijk van eisende partij dient zij veroordeeld te worden in de kosten van het geding.

In hoofde van concluanten is dit in ieder geval de kost om tussen te komen in het geding, zijnde 200 € (2 x 100 €).

Aangezien het Besluit van de Vlaamse regering van 16.05.2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuurscolleges niet voorziet in een specifieke regeling, en oud artikel 4.8.26 §2 VCRO niet meer van toepassing is, kan toepassing gemaakt te worden van artikel 1022 Ger.W. dat voorziet in een rechtplegingsvergoeding. Bijkomend dient erop gewezen dat door de invoering, door de wetgever van een stelsel voor de verhaalbaarheid van de kosten en de erelonen van de advocaat voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State die vergelijkbaar is met de bestuursrechtspraak van de Vlaamse Overheid.

De rechtplegingsvergoeding wordt niet gevorderd van de Overheid, maar ten aanzien van eisende partij. Concluanten begroten de rechtplegingsvergoeding in hun hoofde op een basisbedrag van 1.320 €.

...”

2.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota dat de tussenkomende partijen in hun eigen kosten moeten verwezen worden. Artikel 1022 Ger. W. is niet van toepassing in de voorliggende procedure zodat het verzoek tot het verkrijgen van een rechtsplegingsvergoeding moet worden afgewezen.

3.

De tussenkomende partijen volharden in hun laatste nota in hun eis.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen, overeenkomstig artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet, een rolrecht van 100 euro per tussenkomende partij hebben betaald. Artikel 33 DBRC-decreet, zoals het ten tijde van het instellen van de voorliggende vordering gold, luidt:

“ ...

Een Vlaams bestuursrechtscollege legt in zijn arrest het geheel of een deel van de kosten ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Indien toepassing wordt gemaakt van artikel 42 dan kan een Vlaams bestuursrechtscollege de kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van de verwerende partij leggen.

Indien toepassing wordt gemaakt van artikel 34 dan legt een Vlaams bestuursrechtscollege de kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van de verwerende partij.

De kosten omvatten:

1° het getuigengeld;

2° de kosten en erelonen van het onderzoek van de deskundigen;

3° de kosten van de bekendmaking conform artikel 47, uitgezonderd wat de Raad voor Verkiezingsbetwistingen betreft.

Wat de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, omvatten de kosten ook het rolrecht, vermeld in artikel 21.

...”

2.

Uit deze bepaling volgt dat de Raad in zijn arrest het geheel of een deel van de kosten, ook die van de tussenkomende partijen, ten laste kan leggen van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, zijnde de verzoekende partij. De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen niet ten laste van de verzoekende partij te leggen aangezien de tussenkomende partijen immers zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure.

Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partij van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard. De verzoekende partij kan immers vaak moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partij, bestaat het risico dat deze financieel wordt afgeschrikt om een beroep in te stellen, precies omdat zij kan worden opgezadeld met de kosten verbonden aan de tussenkomst en het moeilijk is op voorhand in te schatten hoe groot deze zullen zijn.

2.

In zoverre de tussenkomende partijen overeenkomstig artikel 1022 Ger.W. vragen om een rechtsplegingsvergoeding ten laste van de verzoekende partij op te leggen, verwerpt de Raad dit verzoek.

Het Gerechtelijk Wetboek is immers van toepassing op alle rechtsplegingen, tenzij deze geregeld worden door andersluidende wetsbepalingen of rechtsbeginselen. Artikel 33DBRC-decreet bevat specifieke bepalingen inzake kosten, waarvan de rechtsplegingsvergoeding geen deel uitmaakt, het gaat enkel om het rolrecht, kosten van deskundigen en het getuigengeld.

Het is dus uitgesloten om een rechtsplegingsvergoeding, zoals bedoeld in artikel 1022 Ger.W., toe te kennen.

3.

De Raad legt de kosten van de tussenkomst ten laste van de tussenkomende partijen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] 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 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 mei 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER