

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0782  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0821/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Hugo BILLIET</b> 2. mevrouw <b>Jacqueline VAN DE VELDE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Geert AMPE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Kerkstraat 38
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de nv <b>HET GROENEVELD</b>  vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 juli 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke van 15 maart 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op het perceel gelegen te 8434 Lombardsijde (Middelkerke), Zeelaan 35, 37 en 39, en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0388E.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 8 december 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juni 2017.

Advocaat Vincent CHRISTIAENS die voor de verzoekende partijen verschijnt en advocaat Arne DEVRIESE die voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 17 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning van 27 appartementen met 19 garages en 12 parkeerplaatsen op een terrein gelegen aan de Zeelaan 35, 37 en 39.

De bouwplaats ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 19 'Lombardsijde', definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Middelkerke van 24 april 2014 en goedgekeurd door de verwerende partij op 12 juni 2014, meer bepaald in de zone 'centrumgebied' met overdruk meergezinswoningen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 27 december 2015 tot en met 25 januari 2016 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 9 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke verleent op 15 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 13 april 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 16 juni 2016 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

#### 4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lombardsijde' dd. 12.06.2014 en ligt in een centrumgebied die bestemd is als huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen (egaal gekleurde zone) en meergezinswoningen (gearceerde deelzone), bestaande uit diverse typologieën, handel, kantoren, vrije beroepen, diensten en horeca.*

*Gezien de aanvraag ligt in een gearceerde zone zijn meergezinswoningen toegelaten.*

*Volgens de stedenbouwkundige voorschriften zijn erkers en balkons langs de straatzijde toegelaten. Het voorschrift luidt als volgt: Langs de straatzijde gelden hiervoor volgende*

*beperkingen: balkons zijn maximaal 1 meter diep en situeren zich op minimaal 1 meter van de zijkavelgrenzen, erkers zijn maximaal 60 centimeter diep en situeren zich eveneens op minimaal 1 meter van de zijkavelgrenzen.*

*Volgens de stedenbouwkundige voorschriften is de bouwdiepte beperkt tot maximum 15m. In huidig ontwerp worden balkons aan de voor- en achtergevel voorzien, waardoor de bouwdiepte wordt uitgebreid tot 16m.*

*Het RUP legt beperkingen op voor balkons langs de straatzijde maar aan de achterzijde blijven de balkons en terrassen onbesproken.*

*Art. 4.4.1 §1 VCRO voorziet de mogelijkheid afwijkingen toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen echter niet toegelaten worden. Het kan enkel gaan om beperkte afwijkingen en deze kunnen enkel vergund worden nadat een openbaar onderzoek werd georganiseerd.*

*Gelet op de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening (zie beoordeling hieronder 4 C), wordt de afwijking niet in overweging genomen.*

*(...)*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*(...)*

##### **Functionele inpasbaarheid**

*De aanvraag ligt langsheen de verbindingsweg Lombardsijde Bad en Dorp. Deze straat kenmerkt zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen bestaande uit 2 bouwlagen.*

*Op heden is het achterliggend binnen gebied nog onbebouwd, echter is dit gebied bestemd voor een zone voor betaalbare woningbouw. Voor dit binnen gebied was ook een beroep lopende, dit dossier werd ingetrokken (2016/001 – Immobiel - verkavelen van gronden in 119 loten met wegenis).*

*Op het perceel gelegen rechts van de kustvilla (Zeelaan 41) vergunde de deputatie recentelijk de bouw van een meergezinswoning goed, waarvoor momenteel een verzoekschrift tot nietigverklaring is ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (2015/134).*

*Het is een stedelijke omgeving waardoor het oprichten van een meergezinswoning te verantwoorden valt, evenwel dient voldoende rekening gehouden worden met de aanpalende en mag de ruimtelijke draagkracht niet overschreden worden.*

*De nieuwbouw komt enerzijds tegen villa Rosette (Zeelaan 33) en anderzijds slechts op 3m van de kustvilla. Gezien de hoogte van de meergezinswoning en de lange gevel is dergelijke afstand wel erg weinig om de kustvilla in zijn 'volle glorie' te laten uitschijnen. Door meer afstand te houden ontstaan er doorzichten naar het op nog heden open binnen gebied, bestaat er ruimte voor een haag, zullen de aanpalende minder hinder hebben van lawaai (van inrijdende auto's) en komt de kustvilla meer tot zijn recht. Kortom het respecteren van een grotere afstand t.o.v. de zijperceelgrens biedt meer voordelen voor de omgeving.*

##### **Mobiliteitsimpact - Hinderaspecten**

*In de nabije toekomst zal de Zeelaan volledig heringericht worden, waarbij rekening wordt gehouden met de bijkomende woonontwikkeling die impact zal hebben op o.m mobiliteit.*

*De aanvraag voorziet in het oprichten van een meergezinswoning met 27 woongelegenheden. Er worden 19 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien en 12 bovengrondse parkeerplaatsen. Het toekomstig woonproject vergt heel wat bijkomende mobiliteit op de Zeelaan.*

*De nieuwe in- en uitrit heeft een vrije breedte van slechts 3 meter en wordt voorzien ter hoogte van huisnummer 41. Er is echter onvoldoende ruimte om een levende haag te planten.*

*Aangezien de inrit zich bevindt net naast de tuin van Zeelaan 41 zullen de bewoners hinder ondervinden van de in- en uitrijdende auto's. In het dossier rechts palend aan de Zeelaan 41 (kustvilla) legde de deputatie als voorwaarde op om bijkomende geluidsisolatie te plaatsen ter hoogte van de inrit naar de ondergrondse parking. Evenwel is op heden onvoldoende plaats om deze voorwaarde op te leggen.*

*Het deels inrichten van de tuin als parkeerplaats kan bezwaarlijk getuigen van een goede ruimtelijke ordening. Een tuin is hoofdzakelijk bedoeld voor ontspanning, groenaanleg,... en niet voor parkeerplaatsen.*

*In het ontwerp is een ondergrondse fietsenstalling van 14m<sup>2</sup> en kan iedere garage 3 fietsen stallen. Evenwel houdt het ontwerp geen rekening met een fietsenstalplaats voor bezoekers.*

*De privacy hinder werd ook opgeworpen tijdens het openbaar onderzoek. Ter hoogte van de balkons worden zichtschermen voorzien, waardoor de inkijk beperkter moet worden. Aangezien in de drie bouwlagen alsook in het duplexverdiep terrassen worden voorzien ontstaat er inkijk t.o.v. de aanpalende.*

*De achterliggende parking in de tuin brengt geur- en geluidshinder teweeg voor de aanpalende. Volgens huidig ontwerp is er geen mogelijkheid om een geluidswerende muur te plaatsen zodoende deze niet visueel storend zal zijn voor de beroeper (Zeelaan 41).*

*Schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen*

*De meergezinswoning wordt voorzien op een braakliggend perceel tegen twee gerenoveerde eengezinswoningen.*

*Het ontworpen gebouw bestaat uit 3 bouwlagen en een hellend dak. De gevel is 39,5m lang en bestaat uit een combinatie van architectonisch beton (wit en antracietkleurig) en hout of sidings.*

*Het materiaalgebruik past in de omgeving. De architectuur van het gebouw is 'typische kustarchitectuur', sluit aan bij de goedgekeurde meergezinswoning waarvoor momenteel een dossier lopende is bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen, doch staat in schril contrast met de aanwezige eengezinswoningen.*

*Aan de straatzijde wordt het terrasje per appartement geaccentueerd door een haag. Evenwel ware het aangewezen dat dezelfde beplantingskeuze wordt vooropgesteld, zodoende uniformiteit ontstaat.*

*Achteraan beschikken de gelijkvloerse appartementen over ruime terrassen van ca. 35m<sup>2</sup> tot 50m<sup>2</sup>. De terrassen worden door schanskorven van elkaar gescheiden.*

*De visuele belevingswaarde vanuit de appartementen op de verdieping is op de achterliggende parking en verharding weinig kwaliteitsvol, evenwel is er groenvoorziening aanwezig, doch deze ontnemt niet het zicht op de verharding en geparkeerde auto's.*

*Bouwdichtheid*

*De bouwdichtheid van de huidige aanvraag is zeer hoog t.a.v. de aanpalende bebouwing.*

*Er worden 27 appartementen voorzien op dit perceel, dit betekent een toename van de dichtheid.*

#### *Cultuurhistorische aspecten*

*De aanvraag ligt in het gezichtsveld van een gebouw die op de inventaris staat van het bouwkundig erfgoed. Het advies van Onroerend Erfgoed stelt geen bezwaar te hebben tegen het nieuwbouwproject. Evenwel dient opgemerkt dat huidig ontwerp te weinig rekening houdt met de bestaande toestand. Dit klemmt des te meer aangezien volgens het RUP bij nieuwbouw, onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen en uitbreiding in de omgeving van het bouwkundig erfgoed (perimeter afhankelijk van zichtassen), voldoende rekening dient te worden gehouden met de contextwaarde van het waardevol erfgoed.(artikel 7.2.4 Stedenbouwkundige voorschriften) Dit is in casu niet het geval. Het ware aangewezen dat de ontworpen meergezinswoning op een kwalitatieve wijze aansluit met deze bestaande bebouwing.*

#### *Bodemreliëf*

*Het gebouw is volledig onderkelderd. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het ondergronds bouwen van parkeerplaatsen negatieve invloed heeft op de grondwaterstand, de stabiliteit en de fundering van de woningen.*

*Het RUP voorziet de noodzaak van een bemalingsstudie. In het dossier zit een bemalingsrapport. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat dit rapport dateert van 18.12.2014 en werd opgemaakt in het kader van de bouw van een meergezinswoning gelegen Zeelaan 35-39. Nazicht leert dat het identiek dezelfde nota is als Zeelaan 43 (het dossier 2015/134).*

*Het ware aangewezen dat voor dit perceel een nieuwe bemalingsstudie wordt uitgevoerd.*

*Uit bovenstaande blijkt dat een meergezinswoning op deze locatie zeker mogelijk is, doch huidig ontwerp overschrijdt de draagkracht en houdt te weinig rekening met de bestaande omgeving. Het ware aangewezen dat de aanvrager rekening houdt met de opmerkingen en een nieuw dossier in eerste aanleg indient.*

*...*

Na de hoorzitting van 21 juni 2016 beslist de verwerende partij op 7 juli 2016 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij te verlenen. De verwerende partij motiveert:

*“ ...*

### **3 MER-SCREENING**

*De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag betreft immers de bouw van een meergezinswoning met een volume van meer dan 1000m³. Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. De beslissing van het college bevat geen inhoudelijke beoordeling van de screeningsnota.*

*Beroepsindieners wijzen echter dat de screeningsnota niet ingaat op de toekomstige verkeerssituatie in de Zeelaan na de bouw in het woonuitbreidingsgebied en het verdwijnen van de tramlijn. Samen met de aanvrager moet worden vastgesteld dat de kritiek geen*

*betrekking heeft op de effecten van huidig project. Huidige aanvraag heeft geen betrekking op de heraanleg van de Zeelaan, noch in de wijziging van de verkeerssituatie van de Zeelaan, noch in de bouw van 119 woningen in het woonuitbreidingsgebied.*

*De aanvraag voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 27 appartementen.*

*In totaal worden er 19 garages en 12 parkeerplaatsen voorzien. De verkeerstoename die het project genereert zal gelet door zijn ligging langs de Zeelaan (lokale ontsluitingsweg voor Lombardsijde en Kust) geen aanzienlijke effecten teweegbrengen.*

*Op basis van de screeningsnota wordt vastgesteld dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De vaststelling dat de aanvraag geen aanzienlijke milieu-effecten zal doen ontstaan impliceert enkel dat er geen MER moet worden opgemaakt en doet geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag nog steeds moet worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, dit voor zover er geen legaliteitsbelemmering wordt vastgesteld.*

*(...)*

## **5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*(...)*

## **5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich in Lombardsijde langsheen de Zeelaan, een verbindingsweg tussen Lombardsijde-bad en dorp. Aan de overzijde van de Zeelaan bevindt zich een golfclub genaamd 'Westgolf'. Achteraan grenst het perceel aan een op heden nog onbebouwd gebied. Zoals ook gewezen door de aanvrager wordt het achterliggend gebied welke ingevolge het recente RUP 'Lombardsijde' (BD 12.06.2014) is ingekleurd met bestemming "zone betaalbaar wonen" verder ontwikkeld. Hierbij kan worden gewezen naar de verkavelingsvergunning verleend op 24 november 2015 verleend door het schepencollege van Middelkerke. Langsheen de Zeelaan loopt de tramlijn, in de toekomst zal deze ook verdwijnen.*

*Het desbetreffend perceel van ca. 1700m<sup>2</sup> is braakliggend en grenst aan een gebouw die op de inventaris staat, Zeelaan 33, en is gekend als "Rosette enkelhuis". Het gebouw wordt als volgt omschreven: "Z.g. "ROSETTE". Alleenstaand, modernistisch getint enkelhuis uit 1935, gesignd en naar ontwerp van architect Van Marcke (Lombardsijde). Twee traveeën en drie bouwlagen onder plat dak; aanpalende garage links; voorliggend tuintje, met buisvormige afsluiting. Gele baksteenbouw met onder meer strekverband in top van sterk verticaliserende en boven borstwering uitkragende liseen; gebruik van zwarte sierpannen aan kroonlijst van doorlopende erker rechts en van garage. Rechthoekige vensteropeningen, overhoeks in erker. Verdiepte en rondbogige deuropening waarboven traplichten in brede liseen"*

*Het rechter aanpalend gebouw, Zeelaan 41, een kustvilla bestaat uit 2 bouwlagen en een dak en bevindt zich op 2m van de zijperceelgrens.*

*Aanpalend tegen de rechtergevel van de kustvilla, heeft de deputatie op 16 juli 2015 een meergezinswoning vergund bestaande uit 16 woongelegenheden. Deze beslissing werd genomen nadat de eigenaar van de kustvilla (en tevens beroepsindieners in huidig dossier) administratief beroep had aangetekend tegen de stedenbouwkundige vergunning verleend door het schepencollege. (B/2015/134) Tegen de vergunningsbeslissing heeft de eigenaar thans beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Op heden heeft de Raad nog geen uitspraak gedaan.*

*Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning, bestaande uit 27 woonentiteiten en 31 parkeerplaatsen, waarvan 19 ondergrondse afgesloten garageboxen.*

*Via 3 inkomdeuren kunnen de appartementen bereikt worden. Ter hoogte van de rechterzijgevel is de inrit voor de 19 ondergrondse parkeerplaatsen, de fietsenberging en het vuilnislokaal.*

*Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen en een duplex dak (de dakhelling bedraagt 50°).*

*De oppervlakte van de appartementen varieert tussen de 59m<sup>2</sup> en 127m<sup>2</sup>. Iedere woongelegenheden beschikt over een terras aan de voor- en achtergevel.*

*Het gelijkvloers bestaat uit 6 appartementen waarvan 1 slaapkamerappartement, vier 2-slaapkamerappartementen en een 3-slaapkamerappartement.*

*Het eerste en tweede verdiep bestaat uit zes 2-slaapkamerappartementen en een 1-slaapkamerappartementen.*

*Het dakverdiep bestaat uit 7 appartementen, waarvan 6 met elk 3 slaapkamers en 1 met 1 slaapkamer.*

*De kroonlijsthoogte bedraagt 7,95m en de nokhoogte is 15,15m. De meergezinswoning wordt tegen de linker woning (Zeelaan 33) aangebouwd en bevindt zich op 3m van de rechter perceelsgrens (Zeelaan 41).*

*De gebruikte materialen van de gevels bestaan uit witte beton, het gelijkvloers bestaat uit antracietkleurige beton, ter hoogte van enkele raamopeningen worden sidings of hout gebruikt. Het buitenschrijnwerk bestaat uit antracietkleurige pvc. Als dakbedekking worden zwarte dakpannen voorzien.*

*Elk gelijkvloers appartement beschikt over een 1,52m brede voortuin die afgebakend wordt door een haag en achteraan is een groot houten terras. De terrassen worden afgescheiden door steenkorven. Daarachter zijn groenvoorzieningen (haag en bodembedekkers) die een bovengrondse parkeerplaats inkleden. Er bevinden zich 12 bovengrondse parkeerplaatsen, waarvan 1 aangepaste parkeerplaats.*

*(...)*

## **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lombardsijde' dd. 12.06.2014 en ligt in een centrumgebied die bestemd is als huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen (egaal gekleurde zone) en meergezinswoningen (gearceerde deelzone), bestaande uit diverse typologieën, handel, kantoren, vrije beroepen, diensten en horeca.*

*aangezien de aanvraag ligt in de gearceerde deelzone meergezinswoningen, moet worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het RUP.*

*Volgens de stedenbouwkundige voorschriften zijn erkers en balkons langs de straatzijde toegelaten. Het voorschrift luidt als volgt: Langs de straatzijde gelden hiervoor volgende beperkingen: balkons zijn maximaal 1 meter diep en situeren zich op minimaal 1 meter van de zijkavelgrenzen, erkers zijn maximaal 60 centimeter diep en situeren zich eveneens op minimaal 1 meter van de zijkavelgrenzen.*

*Volgens de stedenbouwkundige voorschriften is de bouwdiepte beperkt tot maximum 15m. In huidig ontwerp worden balkons aan de voor- en achtergevel voorzien, waardoor de bouwdiepte wordt uitgebreid tot 16m.*

*Het RUP legt beperkingen op voor balkons langs de straatzijde maar aan de achterzijde blijven de balkons en terrassen onbesproken.*

*Art. 4.4.1 §1 VCRO voorziet de mogelijkheid afwijkingen toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen*

betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen echter niet toegelaten worden. Het kan enkel gaan om beperkte afwijkingen en deze kunnen enkel vergund worden nadat een openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Een afwijkingsvoorstel is bovendien inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied

Het gaat om terrassen en geen gesloten bouwblok dat 1m dieper wordt gebouwd. De deputatie meent dan ook dat dit een beperkte afwijking is en dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de voorschriften van het RUP noch is de afwijking in strijd met de goede ruimtelijke ordening (wordt hierna besproken).

(...)

## 5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Ingevolge artikel 4.3.1 §2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de “in de omgeving bestaande toestand” en kan er tevens rekening worden gehouden met een aantal aspecten zoals “functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen”.

### *Functionele inpasbaarheid*

De aanvraag ligt langsheen de verbindingsweg Lombardsijde Bad en Dorp. Deze straat kenmerkt zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen bestaande uit 2 bouwlagen.

Op heden is het achterliggend binnen gebied nog onbebouwd. Het RUP heeft dit gebied bestemd als “zone voor betaalbare woningbouw”. Een verkavelingsvergunning voor de bouw van 119 woningen met wegenisaanleg werd door het schepencollege verleend op 24 november 2015. Een beroep tegen de afgeleverde vergunning werd ingetrokken, zodat de vergunning thans uitvoerbaar is. (B/2016/1) Men mag redelijkerwijs aannemen dat de vergunning weldra ook effectief zal worden gerealiseerd.

Op het perceel gelegen rechts van de kustvilla (Zeelaan 41) vergunde de deputatie recentelijk de bouw van een meergezinswoning, waarvoor momenteel een verzoekschrift tot nietigverklaring is ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (...).

Zoals ook gewezen door de PSA betreft de onmiddellijke omgeving dus een stedelijke omgeving wat het oprichten van een meergezinswoning verantwoordt (mede gelet op de uitdrukkelijke keuze in het RUP die expliciet de bouw van meergezinswoningen op de plaats van de aanvraag mogelijk maakt). Zoals ook gewezen door de PSA moet voldoende rekening gehouden worden met de aanpalende (en in het bijzonder met de beroepsindieners) waarbij men oog dient te houden met de ruimtelijke draagkracht. Evenwel mag dit niet resulteren dat de toepassing van de voorschriften van het RUP onmogelijk wordt gemaakt.

In dat verband werpen de beroepsindieners op dat de ruimtelijke draagkracht hier gewoon kennelijk wordt overschreden, dat de bestaande voorschriften maximaal worden



geïnterpreteerd met in werkelijkheid om zoveel als mogelijk af te wijken van de voorschriften en dit met als louter oogmerk om een maximaal bouwvolume te realiseren.

Nazicht van de voorschriften leert dat de aanvraag enkel afwijkt wat betreft de toegelaten bouwdiepte. Aan alle andere voorschriften is voldaan. De afwijking tot de bouwdiepte wordt verder besproken in de rubriek hinderaspecten.

Het argument van de PSA dat de nieuwbouw enerzijds tegen villa Rosette (Zeelaan 33) komt te liggen en anderzijds slechts op 3m van de kustvilla, betekent geenszins dat het project ruimtelijk onaanvaardbaar is. De PSA houdt hierbij geen rekening met het feit dat in het RUP fundamentele opties zijn genomen om meergezinswoningen op zowel de bouwplaats als op de percelen van beroepsindieners mogelijk te maken. Van een open achterliggende binnengebied kan alvast geen sprake meer zijn, gelet op de afgeleverde (en definitieve) verkavelingsvergunning.

In dat opzicht kan dan ook niet worden begrepen waarom er meer afstand moet worden gehouden om doorzichten naar het open binnengebied te realiseren. Het weze herhaald, in het open binnengebied komt in uitvoering van het RUP 119 woningen met wegenis aanleg. Ook het argument dat omwille van de hoogte en zijn lange gevel een afstand van drie meter erg weinig is om de 'kustvilla' in zijn volle glorie te laten uitschijnen, kan niet worden bijgetreden. Het project integreert zich volkomen naast de bestaande bebouwing en doet geen afbreuk aan de bestaande bebouwing.

#### *Mobiliteitsimpact - Hinderaspecten*

In de nabije toekomst zal de Zeelaan volledig heringericht worden, waarbij rekening wordt gehouden met de bijkomende woonontwikkeling die impact zal hebben op o.m mobiliteit.

De aanvraag voorziet in het oprichten van een meergezinswoning met 27 woongelegenheden. Er worden 19 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien en 12 bovengrondse parkeerplaatsen. Het toekomstig woonproject vergt heel wat bijkomende mobiliteit op de Zeelaan.

De nieuwe in- en uitrit heeft een vrije breedte van 3 meter en wordt voorzien ter hoogte van huisnummer 41. De PSA concludeert dat hierbij onvoldoende ruimte overblijft om een levende haag te planten en dat de beroepsindieners (kustvilla) hinder zullen ondervinden ten gevolge van de aangelegde inrit voor in- en uitrijdende auto's. Op de hoorzitting verklaart aanvrager om een afwerking te voorzien in bamboe geluidsscherm. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd. Het voordeel is dat een dergelijk scherm niet meer plaats inneemt dan de bijkomende geluidsisolatie zoals opgelegd in het dossier rechts palend aan de Zeelaan 41 (kustvilla). Bijgevolg wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de PSA.

De achterliggende tuin is goed doordacht; parkeerplaatsen eisen geen dominerende plaats op in de achterliggende zone en gaan hand in hand met de voorziene groenaanleg. Het argument van beroepsindiener dat de achterliggende parking geur en geluidshinder met zich meebrengt wordt op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt. Vooreerst gaan de parkeerplaatsen gepaard met groenaanleg. Bovendien eisen de parkeerplaatsen geen dominante rol op in de achterliggende tuin zodat een volwaardige tuinbeleving nog steeds aanwezig zal zijn. Ten tweede wordt als voorwaarde een bamboescherm opgelegd ter hoogte van de perceelsgrens met beroepsindiener. Dit bamboescherm geschiedt op eigen terrein van de aanvrager en is dus perfect uitvoerbaar.

De aanvraag wijkt af wat betreft de toegelaten bouwdiepte. Dit is het gevolg van het feit dat de terrassen worden meegerekend voor de bepaling van de bouwdiepte. De terrassen in

*kwestie zijn gedeeltelijk inpandig en gedeeltelijk uitkragend. Het inpandig gedeelte is gelegen binnen de 15 m zone. Het uitkragend gedeelte bedraagt slechts 1 m, zodat de totale bouwdiepte 16 m bedraagt. Zoals gewezen door de PSA worden ter hoogte van de balkons reeds zichtschermen voorzien. Deze zichtschermen zijn voorzien in mat glas. Mits als uitdrukkelijke voorwaarde opleggen van een zichtscherf met mat glas op de resterende meter, wordt elke mogelijke inkijk naar de beroepsindieners vermeden. Het standpunt van de PSA dat vanuit de duplex ondanks het zichtscherf wel degelijk inkijk mogelijk is, wordt niet bijgetreden. Vooreerst bevindt de zichtscherf van het duplexgedeelte zich binnen de 15m zone (zodat dit onderdeel niet afwijkt van het RUP), ten tweede is de afstand tot de aanpalende woning en tuin vanuit zo'n hoogte wel ruim. Dit komt de privacy en dus de goede ruimtelijke ordening in het bijzonder ten goede. (Naar villa Rosette toe kan dit geen probleem zijn aangezien de bouwdiepte daar zelfs groter is.) Bovendien kan de afwijking van 1 m op een totale toegelaten bouwdiepte van 15 m, als zeer beperkt worden beschouwd aangezien ze geen oneigenlijke wijziging van het RUP impliceren en de algemene strekking van het plan wordt geëerbiedigd.*

#### *Schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen*

*De meergezinswoning wordt voorzien op een braakliggend perceel tegen twee gerenoveerde eengezinswoningen.*

*Het ontworpen gebouw bestaat uit 3 bouwlagen en een hellend dak. De gevel is 39,5m lang en bestaat uit een combinatie van architectonisch beton (wit en antracietkleurig) en hout of sidings.*

*Het materiaalgebruik past in de omgeving. De architectuur van het gebouw is 'typische kustarchitectuur', sluit aan bij de goedgekeurde meergezinswoning waarvoor momenteel een dossier lopende is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, doch staat in schril contrast met de aanwezige eengezinswoningen.*

*Achteraan beschikken de gelijkvloerse appartementen over ruime terrassen van ca. 35m<sup>2</sup> tot 50m<sup>2</sup>. De terrassen worden door schanskorven van elkaar gescheiden.*

*In tegenstelling tot wat de PSA beweert is de visuele belevingswaarde vanuit de appartementen op de verdieping op de achterliggende parking en verharding wel degelijk kwaliteitsvol. Zoals hoger aangehaald gaan de parkeervoorzieningen hand in hand met de groenaanleg. Ook de PSA ontkent niet dat er groenvoorziening aanwezig is. Het is niet dat men zicht heeft op geparkeerde voertuigen en dito verharding dat hierdoor de tuinbeleving en bij uitbreiding de visuele beleving an sich verloren gaat. Dit geldt des te meer aangezien zoals hoger aangehaald de parkeervoorzieningen geen dominante rol opeisen in het geheel.*

#### *Bouwdichtheid*

*De bouwdichtheid van de huidige aanvraag is zeer hoog t.a.v. de aanpalende bebouwing. Er worden 27 appartementen voorzien op dit perceel, dit betekent een toename van de dichtheid.*

#### *Bodemreliëf*

*Het gebouw is volledig onderkelderd. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het ondergronds bouwen van parkeerplaatsen negatieve invloed heeft op de grondwaterstand, de stabiliteit en de fundering van de woningen.*

*Het RUP voorziet de noodzaak van een bemalingsstudie. In het dossier zit een bemalingsrapport. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat dit rapport dateert van 18.12.2014 en werd opgemaakt in het kader van de bouw van een meergezinswoning gelegen Zeelaan 35-39. Nazicht leert dat het identiek dezelfde nota is als Zeelaan 43 (het dossier 2015/134). Het is niet omdat de bemalingsstudie het zelfde is dat die studie in casu*

*niet van toepassing kan zijn. ook om die reden wordt de PSA niet bijgetreden om een nieuwe bemalingsstudie te eisen.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen dienen zich aan als eigenaars en bewoners van de aanpalende woning aan de Zeelaan 41.

De bouwplannen beogen volgens de verzoekende partijen een volumineuze nieuwbouw die hun woning inkapselt. De verzoekende partijen vrezen dat zij in aanzienlijke mate zullen inboeten op het vlak van uitzicht, licht, rust en privacy. Hun privacy aan de achterzijde van hun woning en tuin zou volledig teloorgaan door de rechtstreekse en zijdelingse inkijk vanuit de nieuwbouw. De door de bestreden beslissing verleende afwijking op het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan verergert het probleem van de inkijk, aangezien de toekomstige bewoners van elk privaat appartement onafgebroken zicht op de tuin en de woning van de verzoekende partijen kunnen nemen.

2.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partijen geen persoonlijk belang, minstens geen geoorloofd belang bij het beroep hebben.

De verzoekende partijen zouden zich in hoofdzaak om principiële redenen verzetten tegen de aanvraag, met name omdat de realisatie van een project in een thans nog open omgeving beoogd zou worden.

De tussenkomende partij vervolgt dat de verzoekende partijen hun belang enten op de hoedanigheid van eigenaars en bewoners van de aanpalende woning, zonder aan te duiden welk van het algemeen belang te onderscheiden persoonlijk belang zij bij de vordering zouden hebben. Zij lijken zich uitsluitend te beperken tot het in vraag stellen van de formele of materiële onwettigheid van de bestreden beslissing. Dat kan niet volstaan als belang bij het beroep.

De ingeroepen hinder of nadelen betreffende het verlies aan uitzicht, licht, rust en privacy vloeien volgens de tussenkomende partij voort uit de verdichting die in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lombardsijde' vastgelegd is. De verzoekende partijen hebben dat ruimtelijk uitvoeringsplan niet aangevochten, waaruit de tussenkomende partij afleidt dat zij, minstens impliciet, met de plannen van de gemeente ingestemd hebben. Het gaat dan ook niet op dat de verzoekende partijen zich nu tegen het ruimtelijk uitvoeringsplan of een daarop geënte stedenbouwkundige vergunning keren. De verzoekende partijen hebben geen recht op de niet-veranderlijkheid van de omgeving.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen zich beperken tot algemene stijlformules maar in gebreke blijven de aard en omvang van hun vermeende nadelen te bewijzen, zoals de indeling van de woning, de locatie van hun leefruimte, en de oriëntatie van hun woning en tuin.

Bovendien heeft de verwerende partij de beweerde schending van de privacy door middel van het opleggen van een voorwaarde (terrasafscheidings in mat glas) bij voorbaat onmogelijk gemaakt. Inkijk vanuit de terrassen is bij voorbaat uitgesloten.

3.

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen welke hinderlijke of nadelige impact zij van de bestreden vergunning vrezen te ondergaan. Het is hen niet duidelijk hoe de tussenkomende partij uit het aanvoeren van legaliteitskritiek afleidt dat zij geen persoonlijk belang zouden hebben.

In repliek op de argumentatie dat zij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet aangevochten hebben, stellen de verzoekende partijen dat zij bezwaar aangetekend hebben, maar om financiële redenen van een rechtsgeding afgezien hebben. Voorts vergeet de tussenkomende partij dat het ruimtelijk uitvoeringsplan alleen maar maxima opgeeft, die nog altijd het voorwerp moeten uitmaken van een toets aan de goede ruimtelijke ordening. Dat is waar het volgens de verzoekende partijen over gaat. Op de bouwplaats wordt de oprichting van een “mastodont” beoogd. De verzoekende partijen voegen daaraan toe dat de gemeente Middelkerke in weerwil van alle acties en bezwaren blijft volharden in haar beleid om bouwpromotoren ter wille te zijn, met als uitsluitend gevolg dat ook het ongerepte binnengebied ruimtelijk meer en meer aangetast wordt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat een verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partijen hoeven niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervinden. Het volstaat dat zij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat. Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, uitsluitend rechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

De verzoekende partijen hoeven, ter verantwoording van hun belang, niet plausibel te maken dat de gevreesde hinder onaanvaardbaar of ondraaglijk is. Die beoordeling betreft de grond van de zaak.

1.2.

De door de verzoekende partijen aan de vergunde meergezinswoning toegeschreven hinder of nadelen worden afdoende concreet geargumenteed en aannemelijk gemaakt. Het heeft amper ernst om te beweren dat de verzoekende partijen als aanpalende bewoners geen belang zouden hebben om zich tot de rechter te wenden, of dat hun belang ongeoorloofd zou zijn.

Waar de tussenkomende partij nog een bewijsvoering van de verzoekende partijen verwacht betreffende de indeling van de woning, de locatie van hun leefruimte en de oriëntatie van hun woning en tuin, verliest zij zich in formalisme.

De tussenkomende partij wordt evenmin gevolgd waar zij aanvoert dat de gevreesde hinder en nadelen voortvloeien uit het in rechte niet aangevochten gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lombardsijde' (vervolgens: het RUP). Die zienswijze komt erop neer dat het RUP alle aandachtspunten op uitputtende wijze zou regelen en niet de minste appreciatiemarge aan het vergunningverlenend bestuur meer zou laten. Het RUP blijkt integendeel, onder meer op het vlak van afmetingen, maxima te hanteren en vergt nadere invulling in een stedenbouwkundige vergunning. Bovendien staat de bestreden beslissing een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bouwdiepte toe. Het wordt dan ook niet aangenomen dat de gevreesde hinder of nadelen volledig in het RUP verwerkt zijn en dat elk causaal verband met de bestreden beslissing ontbreekt. De omstandigheid dat de verzoekende partijen het RUP in rechte niet betwist hebben, ontnemt hen het belang bij het beroep niet.

1.3.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De vordering is tijdig en regelmatig ingesteld. Er worden geen andere excepties opgeworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel leiden de verzoekende partijen af uit de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, 1°, 2° en 3° VCRO, artikel 7.2.5 van het RUP, en van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet).

De verzoekende partijen zetten het volgende uiteen:

*“ ...*

*1. De verzoekende partijen hebben benadrukt dat de aanvraag, die slaat op een appartementsgebouw met 27 appartementen, 19 garages en 12 parkeerplaatsen, kennelijk strijdt met de goede ruimtelijke ordening én de in de omgeving bestaande toestand : de ruimtelijke draagkracht wordt gewoon kennelijk overschreden, en dit in elk mogelijk opzicht: de bestaande voorschriften worden maximalistisch geïnterpreteerd, met zelfs nog een zeer ernstige afwijking (infra), en met als louter oogmerk een maximaal bouwvolume te kunnen realiseren.*

*Krachtens artikel 1.1.4 VCRO is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.*

*Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.  
Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.*

*De voorliggende aanvraag tot bouwvergunning houdt een complete negatie in van het streven naar ruimtelijke kwaliteit; ze is gewoon de invulling van het verlangen van een bouwpromotor die uitsluitend is geïnteresseerd in maximaal profijt.*

*2. Krachtens het gemeentelijk RUP nr. 19 Lombardsijde, en meer bepaald art. 7.2.5, geldt het volgende:*

*“ 7.2.5 Beoordeling van vergunningsaanvragen*

*Om vergunningen voor gebouwen op een adequate manier te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt:*

- \* op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld,*
- \* op welke manier de parkeerproblematiek wordt aangepakt,*
- \* hoe de aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat,*
- \* op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht,*
- \* hoe de privacy van omwonenden wordt gegarandeerd,*
- \* op welke manier kwalitatieve woongelegenheden met een voldoende buitenruimte worden gerealiseerd,*

*Voorts wordt bij elke vergunningsaanvraag waarbij ondergrondse constructies van minimum 25m<sup>2</sup> worden aangevraagd, een bemalingsstudie informatief toegevoegd waarbij de stabiliteit van de ondergrond en de impact van de bemaling worden besproken.*

*Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager voldoende uitgebreid motiveren en aantonen hoe aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.*

*De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van het straatbeeld en de context kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd.*

*Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen binnen de zone van gesloten bebouwing. ”*

*Het dossier leert dat de aanvrager terzake geen enkele motivatie heeft verstrekt, laat staan dat de aanvrager heeft duidelijk gemaakt hoe aan de hierboven aangehaalde punten zal worden tegemoet gekomen. De Deputatie heeft dit al evenmin, laat staan deugdelijk gemotiveerd.*

*Net deze beoordelingscriteria raken nochtans de verzoekende partijen : het betreft niet alleen de privacy van de verzoekende partijen, maar tevens ook hun toekomstig woongenot, de aansluiting van hun woning op het appartementsgebouw, de problematiek rond de aanbouw van de ondergrondse parkeergarage, de inpassing in het straatbeeld, etc.*

*Hic et nunc is het duidelijk dat de privacy, het zonlicht, het uitzicht en het licht volledig zullen ontnomen worden.*

*Nergens is gebleken, noch aangetoond, dat de aanvrager daaraan aandacht heeft besteed, laat staan een oplossing heeft voor gegeven.*

*Het (overigens niet eens uitvoerbaar) voorstel tot het plaatsen van een bamboescherm, op het eigen terrein van de aanvrager, ter hoogte van de perceelsgrens met de verzoekende partijen, is uiteraard niet van aard om daaraan een oplossing te geven.*

*De Deputatie heeft overigens niet eens geantwoord op de vaststelling van de Provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er “op heden onvoldoende plaats is om deze voorwaarde op te leggen. Er is echter onvoldoende ruimte om een levende haag te planten”.*

*Nu de vergunningsaanvraag aldus kennelijk niet eens voldoet aan het voorschrift van artikel 7.2.5 van het RUP nr. 19, diende de goedkeuring sowieso te worden onthouden.*

*3. Terzake de functionele inpasbaarheid heeft de Provinciale Stedenbouwkundige ambtenaar overwogen dat het oprichten van een meergezinswoning te verantwoorden valt, evenwel mits voldoende rekening te houden met de aanpalende, en mits de ruimtelijke draagkracht niet te overschrijden.*

*De nieuwbouw komt enerzijds tegen villa ROSETTE (Zeelaan 33) en anderzijds slechts op 3 meter van de woning van de verzoekende partijen. Gezien de hoogte van de meergezinswoning en de lange gevel is dergelijke afstand wel erg weinig om de kustvilla van de verzoekende partijen in zijn “volle glorie” te laten uitschijnen.*

*De Provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft benadrukt dat door meer afstand te houden, er enerzijds doorzichten ontstaan naar het op heden nog open binnengebied, terwijl alsdan ruimte ontstaat voor een haag, zodat de verzoekende partijen minder hinder zullen hebben van lawaai (van inrijdende auto's), terwijl de woning van de verzoekende partijen meer tot zijn recht zal komen.*

*Anders gesteld : het respecteren van een grotere afstand ten overstaan van de zij-perceelgrens, biedt meer voordelen voor de omgeving, en derhalve de goede ruimtelijke ordening.*

*De Deputatie overweegt terzake dat men dient oog te hebben voor de ruimtelijke draagkracht (correct), evenwel onder de toevoeging dat “dit niet mag resulteren dat de toepassing van de voorschriften van het RUP onmogelijk wordt gemaakt”.*

*Dat deze visie kennelijk foutief is, hoeft weinig betoog : het RUP stelt uitsluitend maximale criteria, hetgeen evenwel niet betekent dat deze maximale criteria ook telkens moeten worden ingevuld. Deze criteria zullen telkens moeten worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening – terwijl het dus duidelijk is dat de Deputatie hier deze toetsing aan de goede ruimtelijke ordening weigert, ervan uitgaand dat de maximale criteria van het RUP de norm moeten uitmaken.*

*De Deputatie overweegt dan verder :*

*“Het argument van de PSA dat de nieuwbouw enerzijds tegen VILLA ROSETTE (Zeelaan 33) komt te liggen en anderzijds slechts op drie meter van de kustvilla, betekent geenszins dat het project ruimtelijk onaanvaardbaar is.*

*De PSA houdt hiermee geen rekening met het feit dat in het RUP fundamentele opties zijn genomen om meergezinswoningen op zowel de bouwplaats als op de percelen van beroepsindieners mogelijk te maken. Van een open achterliggend binnen-gebied kan alvast geen sprake meer zijn, gelet op de afgeleverde (en definitieve) verkavelingsvergunning.”*

*Dat deze overwegingen niet-dienend zijn, weze duidelijk :*

- het respecteren van een grotere afstand tussen de woning van de verzoekende partijen en de nieuwbouw impliceert helemaal niet dat het daardoor onmogelijk zou worden om meergezinswoningen op te richten;*
- enkel wordt daardoor de norm nageleefd met name het feit dat die meergezinswoningen moeten beantwoorden aan een goede ruimtelijke ordening !*

*Bij toepassing van artikel 4.3.1 § 2, 2° VCRO dient het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde immers ook rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*En het is dus duidelijk dat de Deputatie dit weigert, vertrekkend vanuit de foutieve vooropstelling dat de maximale criteria van het RUP normen zijn die per definitie moeten worden ingevuld.*

*Wanneer de Provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft geadviseerd meer afstand te houden, was dit in de eerste plaats om rekening te houden met de bestaande toestand, en met de ruimtelijke draagkracht, met dien verstande dat een meergezinswoning wel mogelijk is, maar mits het respecteren van een ruimere afstand, bijvoorbeeld 5 meter.*

*De Deputatie motiveert zijn beslissing op dat vlak derhalve niet (afdoende).*

*4. De door de aanvrager voorziene afstand van drie meter, is in de eerste plaats ingegeven vanuit de wens aldaar een in- en uitrit te voorzien teneinde de 19 ondergrondse parkeerplaatsen en 12 bovengrondse parkeerplaatsen te bereiken.*

*Dergelijke in- en uitrit, met een vrij breedte van slechts 3 meter, is op zich al extreem smal, zodat de minste hindernis zal zorgen voor opstopping en extra last voor de bewoners.*

*De door de Deputatie opgelegde voorwaarde, tot het beperken van de hinder, mits aanleg van een bamboescherm op eigen terrein van de aanvrager ter hoogte van de rechter-perceelgrens, is daarenboven niet eens uitvoerbaar, terwijl de beslissing van de Deputatie terzake niet deugdelijk is gemotiveerd, minstens feitelijke grondslag mist :*

*“Op de hoorzitting verklaart aanvrager om een afwerking te voorzien in bamboe-geluidscherm. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd. Het voordeel is dat een dergelijk scherm niet meer plaats inneemt dan de bijkomende geluidsisolatie zoals opgelegd in het dossier rechts palend aan de Zeelaan 41 (Kustvilla). Bijgevolg wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de PSA.”*

*Deze overwegingen missen inderdaad feitelijke grondslag :*



- een bamboescherm kan maar op nuttige wijze worden gerealiseerd, mits een breedte van minimum één meter; de Deputatie heeft daarmee gewoon geen rekening gehouden;
- en wanneer aldus één meter van de voorziene uitrit van drie meter wordt ingepalmd door dergelijke bamboescherm, dan is er niet eens voldoende plaats om nog in- en uit te rijden ...

5. Het deels inrichten van de tuin als parkeerplaats kan bezwaarlijk getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

Een tuin is hoofdzakelijk bedoeld voor ontspanning, groenaanleg, ... en niet voor parkeerplaatsen.

Deputatie heeft deze argumentatie niet eens ontmoet, zodat haar beslissing niet deugdelijk is gemotiveerd.

6. In het ontwerp is een ondergrondse fietsenstalling van 14 m<sup>2</sup> en kan iedere garage drie fietsen stallen.

Het ontwerp houdt evenwel geen rekening met een fietsstalplaats voor bezoekers.

De Deputatie heeft deze argumentatie niet ontmoet.

De beslissing is terzake dan ook niet-deugdelijk gemotiveerd.

7. Tijdens het openbaar onderzoek werd de privacy hinder opgeworpen, doordat men, vanuit de balkons, 100 % inkijk heeft ten overstaan van de aanpalende.

De Deputatie overweegt dat daaraan wordt tegemoet gekomen, mits het plaatsen van zichtschermen: “mits als uitdrukkelijke voorwaarde opleggen van een zichtscherf met mat glas op de resterende meter”, waardoor elke mogelijke inkijk naar de beroepsindieners vermeden wordt.

Deze voorwaarde beantwoordt evenwel niet aan de voorwaarde zoals opgenomen in het besluit, met name “het voorzien van zichtschermen met mat glas zoals voorzien op de plannen”, zodat één en ander in werkelijkheid dode letter blijft, en de beslissing terzake duidelijk niet gemotiveerd is.

8. Er werd aangehaald dat de achterliggende parking in de tuin geur- en geluidshinder teweeg brengt voor de aanpalende, terwijl volgens het voorliggend ontwerp er geen mogelijkheid is om een geluidswerende muur te plaatsen, zodat deze niet visueel storend zal zijn voor de verzoekende partijen.

De Deputatie heeft dit argument niet beantwoord, zodat de beslissing terzake niet (deugdelijk) is gemotiveerd.

De verwijzing naar het plaatsen van een bamboescherm is anderzijds niet-dienend, nu enerzijds de noodzakelijke ruimte voor het plaatsen van een nuttig bamboescherm ontbreekt, terwijl het verder een feit is dat, opdat een bamboescherm nut zou kunnen hebben uit hoofde van visuele-, geur- en geluidshinder, deze minstens één meter breed zou moeten zijn.

*De beslissing van de Deputatie is op dat vlak dan ook totaal niet-gemotiveerd.*

*9. De Deputatie treedt het standpunt bij dat het ontworpen gebouw in schril contrast staat met de aanwezige eengezinswoningen, en dat de bouwdichtheid van de huidige aanvraag zeer hoog is ten aanzien van de aanpalende bebouwing.*

*Dit zijn twee argumenten om te besluiten dat de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.*

*De Deputatie neemt deze motivatie evenwel gewoon over, om te besluiten dat de aanvraag wél strookt met de goede ruimtelijke ordening – zodat de beslissing terzake kennelijk niet, laat staan deugdelijk, is gemotiveerd.*

*Kenschetsend in dat opzicht is de vaststelling dat de Deputatie ook niet antwoordt op de cultuurhistorische aspecten, zoals aangehaald door de Provinciale stedenbouwkundige ambtenaar :*

*“De aanvraag ligt in het gezichtsveld van een gebouw die op de inventaris staat van het bouwkundig erfgoed. Het advies van de administratie onroerend erfgoed stelt geen bezwaar te hebben tegen het nieuwbouwproject. Evenwel dient opgemerkt dat huidig ontwerp te weinig rekening houdt met de bestaande toestand. Dit klemmt des te meer aangezien volgens het RUP bij nieuwbouw, onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen en uitbreiding in de omgeving van het bouwkundig erfgoed (perimeter afhankelijk van zichtassen), voldoende rekening dient te worden gehouden met de contextwaarde van het waardevol erfgoed (artikel 7.2.4 Stedenbouwkundige voorschriften). Dit is in casu niet het geval. Het ware aangewezen dat de ontworpen meergezinswoning op een kwalitatieve wijze aansluit met deze bestaande bebouwing.”*

*De Deputatie beantwoordt deze argumentatie niet, zodat de beslissing andermaal niet, minstens niet voldoende is gemotiveerd.*

*10. Wat het bodem reliëf betreft, voorziet het RUP de noodzaak van een bemalingsstudie, waarbij de stabiliteit van de ondergrond en de impact van de bemaling worden besproken.*

*In het dossier zit een bemalingsrapport dat dateert van 18 december 2014, te weten één A4 pagina, uitgaande van ingenieursbureau BLATEC ... te weten een rapport opgemaakt in functie van de vergunningsaanvraag voor de bouw van het appartement ten noorden van de Zeelaan 41.*

*De verzoekende partijen hebben benadrukt dat dit een volledig nietszeggend rapport is, nu daaruit alleen maar blijkt dat de metingen nog moeten gebeuren....*

*Het bemalingsrapport heeft anderzijds niets te zien met het voorwerp van de bouwaanvraag, die betrekking heeft op de zone tussen Zeelaan 33 & Zeelaan 41.*

*De overweging van de Deputatie dat een bemalingsstudie, opgemaakt in functie van het bouwen van een appartement ter hoogte van de Zeelaan 43, perfect ook kan worden gebruikt voor een bouwaanvraag die betrekking heeft op de zone tussen de Zeelaan 33 & Zeelaan 41, overtuigt niet, temeer er van enige bespreking van de stabiliteit van de ondergrond en de impact van de bemaling hoegenaamd geen sprake is.*

*Nu er geen bemalingsstudie voorligt, zoals voorgeschreven door het RUP, diende de bouwvergunning te worden geweigerd.*

*11. Terecht heeft de Provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besloten dat, waar een meergezinswoning op deze locatie zeker mogelijk is, het voorliggend ontwerp de draagkracht overschrijdt, en te weinig rekening houdt met de bestaande omgeving.*

*De Deputatie heeft de diverse bezwaren niet of nauwelijks ontmoet, laat staan op gemotiveerde wijze weerlegd.*

*Wel integendeel, de argumentatie van de Deputatie beperkt zich, in het beste geval, tot het wegschrijven van de pertinente opmerkingen (motivatie die aldus feitelijke grondslag mist) met dien verstande dat de voorgestelde “oplossing”, mits het opleggen van een extra voorwaarde (plaatsen van een bamboescherm) al evenzeer feitelijke grondslag mist om de heel eenvoudige reden dat het plaatsen van een deugdelijk bamboescherm, die kan tegemoet komen aan de eisen uit hoofde van visuele-, geur- & geluidshinder, niet eens toelaat een deugdelijk in- en uitrit voor de garages te behouden :*

- de thans voorziene afstand van drie meter is op zich al onvoldoende, in functie van de goede ruimtelijke ordening, en de inpasbaarheid van de gebouwen (supra);*
- een in- en uitrit van drie meter breed is op zich al te bestempelen als extreem smal;*
- het inpalmen van een gedeelte van deze strook grond, met een nuttig bamboescherm, heeft anderzijds tot gevolg dat er niet eens voldoende ruimte overblijft om op een nuttige wijze te kunnen in- en uitrijden.*

*De conclusie dringt zich dan ook op dat de aanvraag ten volle strijdt met de goede ruimtelijke ordening, de Deputatie haar beslissing niet deugdelijk heeft gemotiveerd, terwijl de door haar aangebrachte motivatie hoofdzakelijk ook feitelijke grondslag mist.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

*“ ...*

*Verzoekende partij is het helemaal niet eens met de ruimtelijke beoordeling gemaakt door verwerende partij en klaagt aan dat de bestreden beslissing op dat vlak niet afdoende is gemotiveerd.*

*Verwerende partij is het hiermee niet eens.*

*Uit de bestreden beslissing kan men duidelijk vaststellen dat de aanvraag werd getoetst aan de beoordelingscriteria zoals omschreven in artikel 4.3.1 §2 VCRO zoals de functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact - hinderaspecten, schaal, ruimtegebruik, visueel vormelijke elementen, bouwdichtheid en bodemreliëf. (zie p. 9 - 11, bestreden besluit)*

*In dat opzicht kan verzoekende partij niet dienstig opwerpen dat de deputatie daaromtrent geen enkele motivatie heeft verstrekt.*

*Ook aan de beoordelingscriteria zoals vervat in artikel 7.2.5 van het RUP is voldaan.*

*Verzoekende partij beperkt zich dan ook tot een blote bewering zonder dat in concreto wordt aangetoond dat de ruimtelijke beoordeling op kennelijk onredelijke wijze is gebeurd, dan wel dat ze gestoeld zou zijn op basis van onjuiste feitelijke gegevens.*

*Het is duidelijk dat verzoekende partij een andere mening op nahoudt wat betreft de notie goede ruimtelijke ordening.*

*Het standpunt van de verzoekende partij komt eigenlijk hierop neer dat zij uw Raad uitnodigt om een ruimtelijke beoordeling te maken over de aanvraag in plaats van verwerende partij.*

*Het moge duidelijk zijn dat uw Raad hieromtrent niet in de bevoegdheid van verwerende partij kan treden.*

*De kritiek die verzoekende partij uitoefent op de bestreden beslissing is dan ook louter een opportunitetskritiek.*

*Dit blijkt duidelijk uit de kritiek op de argumentatie dat de ruimtelijke beoordeling niet mag resulteren dat de voorschriften van het RUP onmogelijk wordt gemaakt.*

*Verzoekende partij klaagt de maximale invulling van de voorschriften aan. Echter werd vastgesteld dat het project enkel afwijkt van de voorschriften wat betreft de toegelaten bouwdiepte. (16 m i.p.v. 15 m) In toepassing van artikel 4.4.1 §1 VCRO werd geoordeeld dat de afwijking als beperkt kon worden aanzien.*

*Ook het argument dat de bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, kan niet worden bijgetreden.*

*De bestreden beslissing geeft duidelijk aan dat de onmiddellijke omgeving een stedelijke omgeving betreft en dat in uitvoering van het RUP voor het achterliggend gebied een verkavelingsvergunning is verleend. In dat opzicht wees de bestreden beslissing dan ook “dat van een open achterliggende binnengebied alvast geen sprake kan zijn”. Om die reden oordeelde het betreden besluit dat er niet kan worden begrepen waarom er meer afstand moet worden gehouden om doorzichten naar het open binnengebied te realiseren. (p. 9 , bestreden besluit) De kritiek van verzoekende partij dat in verband met de afstand niet afdoende zou zijn gemotiveerd, raakt kant noch wal.*

*De kritiek dat de opgelegde voorwaarde, (met name de aanleg van een bamboescherm op eigen terrein van de aanvrager), niet uitvoerbaar is, is een loutere blote bewering. Er is geen enkele regel die bepaalt dat een bamboescherm een minimumbreedte dient te hebben van 1 m.*

*Verzoekende partij toont zich dan ook een slechte lezer wanneer zij stelt dat de inrichting van de parkeerplaats in de achtertuin niet eens is gemotiveerd.*

*Voor zoveel als nodig kan worden verwezen naar de volgende motivatie op p. 10 een 11 in de bestreden beslissing :*

*(...)*

*Verzoekende partij zoekt dan ook spijkers op laag water wanneer men stelt dat het ontwerp geen rekening houdt met een fietsstalplaats voor bezoekers. Noch het RUP, noch enige wettelijke of reglementaire bepaling vereist dat een ontwerp moet voorzien in fietsstalplaatsen voor bezoekers. Overigens is dit een nieuw argument die beroepsindiener*

*nooit in de beroepsprocedure heeft opgeworpen. Redelijkerwijze kan er niet geëist worden dat in een vergunningsbesluit een uitgebreide motivering wordt gewijd aan punten die tijdens de administratieve procedure niet betwist werden en die op zicht van het dossier geen bijzondere problemen stellen die een specifiek onderzoek zouden vereisen. (RvS, 29 maart 2002, nr. 105.345)*

*Ook de kritiek op de opgelegde voorwaarde inzake zichtschermen is onterecht. Op de plannen is duidelijk merkbaar dat de zichtschermen zich over de hele terrassen voordoen. Het argument op de geur- en geluidshinder is wel degelijk beantwoord. (...)*

*Ook inzake de cultuurhistorische aspecten als wat betreft de bemaalsstudie is op voldoende wijze gemotiveerd.*

*Zoals hoger reeds aangehaald, rijst uit het middel dan ook de indruk dat het de verzoekende partij eerder om te doen is om een uitspraak van uw Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door haar nagestreefde stedenbouwkundige vergunning te bekomen. Overeenkomstig artikel 4.8.2 tweede lid VCRO, komt het evenwel niet toe aan uw Raad om een dergelijke uitspraak te doen. (RVVb, 3 juli 2012, nr. A/2012/0264; 16 april 2012, nr. A/2012/0137; 15 februari 2012, nr. A/2012/0054; 29 november 2011, nr. A/2011/0175; 12 juli 2011, nr. A/2011/0099; 31 mei 2012, nr. A/2011/0081; 15 maart 2011, nr. A/2011/0021; 15 september 2010, nr. A/2010/0025)*  
...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

*12. Uit de toelichting bij het eerste middel blijkt duidelijk dat verzoekende partijen het niet eens zijn met de deputatie dat het door tussenkomende partij beoogde project in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en voor vergunning in aanmerking komt.*

*Verzoekende partijen kunnen zich blijkbaar niet verzoenen met de uitgebreide motivering die door de deputatie in de bestreden beslissing werd neergeschreven.*

*Het feit dat verzoekende partijen het niet eens zijn mét de motivering/overwegingen van de deputatie, betreft echter loutere opportuniteitskritiek. Dergelijke opportuniteitskritiek is niet van aard om aan te tonen dat de deputatie de aanvraag foutief of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.*

**a. Wat betreft de vermeende schending van de goede ruimtelijke ordening**

*13. Blijkens de uiteenzetting van verzoekende partijen zijn zij van oordeel dat geen enkel zorgvuldig vergunningverlenend bestuursorgaan een stedenbouwkundige vergunning zou hebben afgeleverd omdat het aangevraagde kennelijk in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

*Deze stelling van verzoekende partijen is gewoon niet juist.*

*14. In een zeer breed uitgesponnen en eerder onoverzichtelijk eerste middel verzamelen verzoekende partijen een aantal van de door henzelf of de PSA gemaakte opmerkingen en het antwoord dat daarop door de deputatie in de bestreden beslissing werd gegeven. Op*

*die manier trachten verzoekende partijen Uw Raad ervan te overtuigen dat de Deputatie kennelijk onzorgvuldig zou zijn te werk gegaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Zoals hierna nog zal blijken, is niets echter minder waar.*

*Bovendien is het zo dat de Deputatie een beslissing heeft genomen over wat er ter plaatse aan bebouwing aanvaardbaar is en dat dit een soevereine beleidsbeslissing is. Het eerste middel is in wezen opportunitetskritiek die voor de behoeften van de zaak "in een legaliteitskleedje wordt gestopt", wat Uw Raad ook zal vaststellen.*

*Nogmaals, het feit dat verzoekende partijen het met de beoordeling van de deputatie niet eens zijn, betreft loutere opportunitetskritiek die niet van aard is om aan te tonen dat de deputatie de onmiddellijke omgeving foutief of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.*

*Onnodig te zeggen dat wat de verenigbaarheid van de aanvraag met de eisen van goede ruimtelijke ordening betreft, de Raad als rechter een vergunning slechts marginaal kan toetsen en de Raad zijn eigen beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. (...)*

*Zoals hieronder concreet zal worden aangetoond, kan er in casu geen niet ernstig worden betwist dat de deputatie correct en redelijk heeft geoordeeld.*

***i. Wat betreft de ruimtelijke draagkracht en de inpasbaarheid van het project in de in de omgeving bestaande toestand.***

*15. Eerst en vooral wijst tussenkomende partij op het feit dat haar project helemaal geen ultieme maximalisatie van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften inhoudt, zoals ten onrechte wordt voorgehouden door verzoekende partijen.*

*Onder punt 7.3.1 van het RUP worden in artikel 1 "centrumgebied" alle stedenbouwkundige voorschriften opgesomd die van toepassing zijn in het "centrumgebied".*

- Het RUP laat een maximale kroonlijsthoogte toe van 10 meter. Het ontwerp voorziet de onderkant van de kroonlijst op 7,95 meter (en de bovenkant op 8,10m) of maar liefst 20% lager dan maximaal toegelaten.*
- Het RUP voorziet een maximale nokhoogte op 16 meter. Het ontwerp voorziet de kroonlijst op 15,15 meter. Ook de nok van het project bevindt zich merkkelijk lager dan de maximaal toegelaten nokhoogte.*

*De toegelaten bouwhoogte wordt hoegenaamd niet gemaximaliseerd door tussenkomende partij.*

*Eveneens ten onrechte laten verzoekende partijen uitschijnen dat de deputatie van oordeel zou zijn dat de maximaal toegelaten voorschriften de norm zouden zijn. Dit wordt door de deputatie nergens geponeerd. Verzoekende partijen trachten woorden in de mond van de deputatie te leggen die de deputatie nimmer heeft uitgesproken.*

*Verzoekende partijen zijn niet ernstig.*

*16. Verder zijn verzoekende partijen van oordeel dat de deputatie ten onrechte - en op kennelijk onevenredige wijze - zou hebben geoordeeld dat de aanvraag geen afbreuk doet aan de in de omgeving bestaande toestand en de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang komt.*

*Verzoekende partijen wijzen in hun uiteenzetting naar het andersluidend advies van de PSA, en menen dat de deputatie daar helemaal niet op wettige wijze van kon afwijken.*

*Dit standpunt van verzoekende partijen kan niet worden bijgetreden.*

*17. Een verzoekende partij die aanvoert dat het vergunningverlenend orgaan geen rekening heeft gehouden , met een bepaald aspect van goede ruimtelijke ordening, moet dit aantonen. Het volstaat daarbij niet dat wordt gewezen op andersluidende standpunten die zijn uitgebracht in de loop van de administratieve procedure. Uw Raad oordeelde reeds uitdrukkelijk dat dergelijke andersluidende standpunten in principe slechts tot gevolg hebben dat het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunningsbeslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. De onzorgvuldigheid van een vergunningsbeslissing blijkt echter niet uit het enkele feit dat er andersluidend werd geadviseerd tijdens de vergunningsprocedure.*

*Welnu, in casu motiveerde de deputatie zeer duidelijk haar standpunt.*

*- Eerst en vooral weze opgemerkt dat ook de PSA in zijn verslag bevestigde dat het oprichten van een meergezinswoning te verantwoorden valt (...):*

*"Het is een stedelijke omgeving waardoor het oprichten van een meergezinswoning te verantwoorden valt, evenwel dient voldoende rekening gehouden worden met de aanpalende en mag de ruimtelijke draagkracht niet overschreden worden."*

*De deputatie sloot zich daar uitdrukkelijk bij aan, en oordeelde in de bestreden beslissing (...):*

*"Zoals ook gewezen door de PSA betreft de onmiddellijke omgeving dus een stedelijke omgeving wat het oprichten van een meergezinswoning verantwoordt (mede gelet op de uitdrukkelijke keuze in het RUP die expliciet de bouw van meergezinswoningen op de plaats van de aanvraag mogelijk maakt). Zoals ook gewezen door de PSA moet voldoende rekening gehouden worden met de aanpalende (en in het bijzonder met de beroepsindieners) waarbij men oog dient te houden met de ruimtelijke draagkracht"*

*- De deputatie treedt de PSA echter niet bij wanneer die stelt dat er beter méér dan drie meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens zou worden bewaard opdat (i) er doorzichten naar het achtergelegen gebied zouden kunnen ontstaan en opdat (ii) de aanpalenden dan minder hinder van voorbijrijdende wagens zouden ondervinden.*

*De deputatie motiveert haar standpunt in de bestreden beslissing als volgt:*

*"Het argument van de PSA dat de nieuwbouw enerzijds tegen Villa Rosette (Zeelaan 33) komt te liggen en anderzijds slechts op 3m van de kustvilla, betekent geenszins dat het project ruimtelijk onaanvaardbaar is. De PSA houdt hierbij geen*

*rekening met het feit dat in het RUP fundamentele opties zijn genomen om meergezinswoningen op zowel de bouwplaats als op de percelen van beroepsindieners mogelijk te maken. Van een open achterliggend binnengebied kan alvast geen sprake meer zijn, gelet op de afgeleverde (en definitieve) verkavelingsvergunning.*

*In dat opzicht kan dan ook niet begrepen worden waarop er meer afstand moet worden gehouden om doorzichten naar het open binnengebied te realiseren. Het weze herhaald, in het open binnengebied komt in uitvoering van het RUP 119 woningen met wegenis aanleg. Ook het argument dat omwille van de hoogte en zijn lange gevel een afstand van drie meter erg weinig is om de 'kustvilla' in zijn volle glorie te laten uitschijnen, kan niet worden bijgetreden. Het project integreert zich volkomen naast de bestaande bebouwing en doet geen afbreuk aan de bestaande bebouwing."*

*Ook het argument van verzoekende partijen m.b.t. de beweerde hinder van voorbijrijdende wagens, dat door de PSA werd overgenomen, wordt door de deputatie in de bestreden beslissing ontmoet:*

*(...)*

*18. In hun verzoekschrift beweren verzoekende partijen dat de voorwaarde om een geluidswerend bamboescherm te plaatsen "niet eens uitvoerbaar" zou zijn.*

*Dit is niet meer dan een loutere bewering van verzoekende partijen die door geen enkel deugdelijk argument wordt bewezen.*

*De vergunningsvoorwaarde die door de deputatie werd opgelegd om tegemoet te komen aan de opmerking van verzoekende partijen is wel degelijk uitvoerbaar en betreft een frequent toegepaste geluidsisolatie bij dergelijke inritten. Op de hoorzitting werd door tussenkomende partij ook een detailplan voorgelegd met aanduiding van het geluidswerend scherm van het type BambooWall SA-50 (dat specifiek voor dergelijke toepassingen is ontworpen en het geluidsniveau met 25dB vermindert). (...) De stelling van verzoekende partijen dat dergelijk bamboescherm minstens één meter breed zou moeten zijn opdat het enig nut zou hebben, mist gewoon feitelijke grondslag.*

*Het feit dat verzoekende partijen het niet eens zijn met de motivering van de deputatie, die duidelijk gesteund is op in feite juiste elementen, betekent niet dat de bestreden beslissing onwettig zou zijn.*

*Het louter poneren van een tegengestelde visie van de beoordeling in de bestreden beslissing volstaat niet voor het succesvol aanvoeren dat de beoordeling de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt.*

*(...)*

## ***ii. Wat betreft de concrete inrichting op perceelsniveau***

*20. In hun verzoekschrift herhalen verzoekende partijen verder de opmerkingen die zij reeds in het kader van de administratieve beroepsprocedure hebben geformuleerd, m.n. dat "de inrichting van de tuin als parkeerplaats" en het niet voorzien van een fietsstalplaats voor bezoekers niet zou getuigen van een goede ruimtelijke ordening.*

*Verzoekende partijen hekelen het feit dat de deputatie deze elementen niet zou hebben meegenomen in haar beoordeling en zijn om die reden van oordeel dat de bestreden beslissing door onwettigheid zou zijn aangetast.*



*De beweringen van verzoekende partijen zijn echter manifest onjuist.*

*- Ten eerste is de deputatie, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen ten onrechte laten uitschijnen, in de bestreden beslissing wel degelijk ingegaan op de combinatie van een ondergrondse parkeergarage met een aantal bovengrondse parkeerplaatsen in de tuinzone.*

*Zo overweegt de deputatie in de bestreden beslissing:*

*(...)*

*Het loutere gegeven dat verzoekende partijen het niet eens zijn met de beoordeling van de deputatie betreft, nogmaals, loutere opportuniteitskritiek die niet van aard is om aan te tonen dat de deputatie foutief of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld. (...)*

*Uw Raad oordeelde in een recent arrest nog terecht dat het feit dat de verzoekende partijen over de goede ruimtelijke ordening een eigen inzicht hebben, hun goed recht is, maar dat dit -zoals in casu - niet volstaat om aan te tonen dat de deputatie haar discretionaire bevoegdheid heeft overschreden. (...)*

*- Ten tweede, zelfs al zouden bepaalde argumenten van verzoekende partijen niet uitdrukkelijk zijn ontmoet, quod non in casu, dan nog is het niet zo dat het vergunningverlenend bestuursorgaan alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of opgeworpen argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen.*

*Ook dit is vaste rechtspraak van Uw Raad:*

*(...)*

### **III. Wat betreft de vermeende hinderaspecten (inkijk/privacyschending)**

*22. Net zoals tijdens de administratieve procedure stellen verzoekende partijen ook voor Uw Raad dat zij privacy- en inkiikhinder zouden ondervinden door het toekomstig gebruik van het balkon.*

*In het verslag van 16 juni 2016 bevestigde de PSA enerzijds dat er een zekere vorm van inkijk zou ontstaan "aangezien in de drie bouwlagen alsook in het duplexverdiep terrassen worden voorzien". Anderzijds werd die stelling door de PSA ook onmiddellijk genuanceerd door te stellen dat er "ter hoogte van de balkons (...) zichtschermen (worden) voorzien, waardoor de inkijk beperkter moet worden".*

*Over deze terrassen nam de deputatie volgend, uitgebreid gemotiveerd, standpunt in:*

*(...)*

*Finaal besluit de deputatie om het plaatsen van zichtschermen in mat glas (zoals reeds voorzien in de aanvraag) op elk van de terrassen als vergunningsvoorwaarde op te leggen.*

*Tussenkomen de partij begrijpt niet hoe bovenstaande beoordeling van de deputatie samengelezen met de uitdrukkelijke vergunningsvoorwaarde voor verzoekende partijen onduidelijk zou kunnen zijn.*

*(...)*

#### **b. Wat betreft de vermeende schending van artikel 7,2,5 RUP**

*24. Artikel 7.2.5 van het RUP luidt als volgt:*

*(...)*

*Dit artikel betreft een algemene bepaling waarin wordt vereist dat de aanvrager een aantal zaken duidelijk schetst in het aanvraagdossier (op het ogenblik waarop het dossier wordt ingediend). Het betreft onder andere de manier waarop het ontwerp zal worden ingepast in het straatbeeld, hoe de parkeerproblematiek zal worden aangepakt, ... enz., dit opdat de vergunningverlenende overheid een beslissing zou kunnen nemen op basis van een goed geïnformeerd aanvraagdossier.*

*25. Het aanvraagdossier dat door tussenkomende partij werd ingediend, voldoet aan al deze voorwaarden. Tussenkomende partij zette dit reeds uitvoerig uiteen in de verdedigingsnota die zij op 3 juni 2016 aan de deputatie overmaakte (stuk 11):*

*(...)*

*Het project waarvoor vergunning werd aangevraagd blijkt met andere woorden heel duidelijk uit het aanvraagdossier.*

*Zowel de gemeente als de deputatie hebben in eerste aanleg respectievelijk in graad van beroep duidelijk met kennis van zaken over het dossier een deugdelijke, gemotiveerde beslissing kunnen nemen.*

*Tussenkomende partij ziet dan ook niet in hoe artikel 7.2.5 van het RUP, dat in essentie betrekking heeft op de samenstelling van het aanvraagdossier, zou kunnen zijn geschonden door de deputatie bij het nemen van de bestreden beslissing.*

*26. Louter ten overvloede wijst tussenkomende partij er ook op dat de kritiek van verzoekende partijen op het bemalingsrapport niet gefundeerd is en eigenlijk niet ter zake doet. Deze kritiek werd reeds uitgebreid weerlegd in het kader van de administratieve beroepsprocedure, waarbij tussenkomende partij toelichtte dat het bemalingsrapport het resultaat is van een bemalingsstudie waarbij metingen werden uitgevoerd op zowel het perceel aan de rechterzijde als het perceel aan de linkerzijde van de woning van tussenkomende partijen.*

*Tussenkomende partij overwoog:*

*(...)*

*Het bemalingsrapport is wel degelijk relevant voor beide percelen. De - overigens niet eens inhoudelijke - kritiek van verzoekende partijen op dit bemalingsrapport, mist dan ook feitelijke grondslag.*

*De deputatie oordeelde in de bestreden beslissing dan ook terecht dat artikel 7.2.5 van het RUP niet werd geschonden:*

*(...)*

*De gerichte motivering van de Deputatie in de bestreden beslissing bevestigt dat de Deputatie pas na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens in alle redelijkheid tot haar vergunningsbeslissing is gekomen.*

*De beoordeling van het dossier door de deputatie wijkt dermate niet af van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen. Er ligt dan ook geen kennelijk onredelijke beslissing voor.*

*...”*

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

2. De verwerende partij stelt dat de Deputatie de aanvraag weldegelijk heeft getoetst aan de beoordelingscriteria, zoals omschreven in artikel 4.3.1 §2 VCRO, zodat de verzoekende partijen niet dienstig kunnen opwerpen dat de Deputatie daaromtrent geen enkele motivatie heeft verstrekt.

Deze opmerking is niet dienend: de verzoekende partijen hebben de beoordelingscriteria, punt per punt, overlopen, en hebben nu eens vastgesteld dat er niet werd gemotiveerd, dan weer dat er niet deugdelijk werd gemotiveerd, of, ten slotte, dat de aangehaalde motivatie gewoon feitelijke grondslag mist.

De verzoekende partijen verwijzen nogmaals naar hun verzoekschrift dd. 29 augustus 2016, rubriek III, 1, met inzonder de toelichting, randnummer 1 t.e.m. 11.

De verzoekende partijen kunnen hierbij heel in het bijzonder verwijzen naar de problematiek terzake de bouwafstand van 3 meter tussen het gebouw van de verzoekende partijen, en de voorziene meergezinswoning, met dien verstande dat diezelfde strook van 3 meter dan nog moet fungeren als ruimte voor het plaatsen van een bamboescherm, én als inrit om toegang te nemen tot enerzijds een ondergrondse garage met 19 garages, en een tuin, lees: een parking, met 12 parkeerplaatsen.

Dit is gewoon feitelijk onmogelijk, nu een nuttig bamboescherm een breedte inneemt van minstens 1 meter, zodat er dan nog niet eens voldoende ruimte is om met een wagen doorgang te nemen.

Zodat het al, op voorhand, overduidelijk is dat er van dergelijk bamboescherm, in de nuttige zin van het woord, gewoon nooit sprake zal zijn.

En wat geldt voor de inrit, geldt al evenzeer voor de overwegingen van de Deputatie terzake de tuin: de parkeerplaatsen en aanrijroute's nemen liefst 70% van de voor de tuin voorziene ruimte in beslag, waarbij de rest wordt opgevuld met bodembedekkers, en steenkorven ter afscherming van de beneden terrassen. Dat men in die omstandigheden nog durft te gewagen van een “tuin”, laat staan een “visuele beleving” voor de bewoners, is het zonlicht negeren: de bewoners zullen gewoon uitkijken op auto's en/of beton.

De beslissing van de Deputatie is aldus, in zijn kern, gewoon niet deugdelijk gemotiveerd, en mist gewoon kennelijk feitelijke grondslag. Met een zogenaamde “opportuniteitskritiek” heeft dat geen uitstaans.

3. De verwerende partij stelt dat, in toepassing van artikel 4.4.1 § 1 VCRO, werd geoordeeld dat de afwijking, wat betreft de toegelaten bouwdiepte (16 meter i.p.v. 15 meter) als “beperkt” kon worden aanzien.

Ook hier moet worden vastgesteld dat deze motivatie feitelijke grondslag mist, en bovenal, inhoudelijk, niet is gemotiveerd.

Nergens, maar dan ook werkelijk nergens kan in de beslissing worden gelezen waarom dergelijke afwijking als “beperkt” moet worden aanzien, noch wat de noodzaak, of zelfs maar de aanleiding zou moeten zijn voor dergelijke afwijking – behoudens het plezier van de bouwpromotor?

In casu was het perfect mogelijk om dergelijke terrassen te voorzien, met alle daaraan door de tussenkomen partij en de Deputatie beschreven voordelen... evenwel zonder dat daarom zou moeten worden afgeweken van de bouwdiepte.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen zal vaststellen dat er terzake een enkele motivatie voorligt, terzake de noodzaak of het nut, concreet terzake de grondslag voor de afwijking zelf.

Het louter oordelen dat de afwijking “beperkt” is, zoals de verwerende partij ook vooropstelt in haar antwoordnota, is uiteraard niet dienend – te meer het hier overigens ook helemaal

*niet gaat over een beperkte afwijking: het gebouw is 39,5 meter lang; per bouwlaag gaat het derhalve al vlug over meer dan 200 m<sup>2</sup> extra vloeroppervlakte.*

*In de wetenschap dat de tussenkomende partij dit toch als zo “beperkt” aanziet, terwijl er anderzijds geen enkele reële motivatie wordt aangebracht, waarom een afwijking van de normen zich zou opdringen, weze het dan ook duidelijk dat het voor de tussenkomende partij geen enkel probleem zou moeten stellen om zich gewoon te houden aan de normen van het RUP, en aldus terrassen achteraan in te richten, maar binnen de norm van een bouwdiepte van maximum 15 meter.*

*In dat opzicht mag overigens ook al worden aangestipt dat het even merkwaardig is dat men, bij de bespreking van de bouwdiepte, de terrassen aan de voorkant gewoon negeert; houdt men rekening met de balkons aan de voorzijde, en de uitkragende terrassen aan de achterkant, dan is er een totale bouwdiepte van 17 meter, i.p.v. 14 meter op de verdiepingen, hetgeen dus al een extra bouwoppervlakte vertegenwoordigt van ruim 400m<sup>2</sup> per bouwlaag!*

*4. De verwerende partij verwijst er naar dat in uitvoering van het RUP, voor het achterliggend gebied een verkavelingsvergunning is verleend, zodat er “van een open achterliggend binnengebied alvast geen sprake kan zijn”, en zodat dan ook niet wordt begrepen waarom er meer afstand moet worden gehouden om doorzicht naar het open binnengebied te realiseren.*

*Terzake passen de volgende bedenkingen:*

- *het staat nog helemaal niet vast dat die verkaveling ook ooit zal worden gerealiseerd; op heden is er nog steeds een open achterliggend binnengebied, en dat zal nog in lengte van jaren het geval zijn!*
- *bovenal moet worden aangestipt dat deze argumentatie niet te goeder trouw is, nu de verwijzing naar het achterliggend binnengebied slechts één van de vele argumenten was van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, om te besluiten tot de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening:*
  - *het eerste argument was uiteraard het respect voor de bestaande bebouwing, en de noodzaak, concreet de kustvilla van de verzoekende partijen, verder tot zijn recht te laten komen;*
  - *in tweede instantie de noodzaak van een voldoende afstand, in functie van de bestemming die de tussenkomende partij zelf wenst te geven aan dat perceel grond, te weten als inrit voor de ondergrondse parking en de bovengrondse parkeerplaats;*
  - *verder noodzaak van extra ruimte, in functie van hetzij een groenscherm, hetzij een noodzakelijk te voorziene bescherming tegen lawaai en stofhinder.*

*Daarover rept de Deputatie met geen woord, behoudens de door haar opgelegde voorwaarde van het plaatsen van een bamboescherm, voorwaarde die evenwel niet realiseerbaar is, binnen deze beperkte ruimte van 3 meter(!):*

- *wenst men een bamboescherm te plaatsen, dat enig nut heeft in functie van een isolatiescherm tegen lawaai en stof, dan zal dit bamboescherm minstens 1 meter breed moeten zijn(!);*
- *maar zelfs indien dit bamboescherm slechts een halve meter breed zou zijn (waardoor het dan zijn isolerende functie verliest), is er al geen voldoende plaats meer om binnen te rijden met een normale personenwagen...*

*Het opleggen van een onuitvoerbare of zinloze voorwaarde, heeft uiteraard geen enkel nut. En ook hier ontbreekt elke oprechte nuttige motivatie vanwege de Deputatie.*

*Zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had opgemerkt, is de oplossing nochtans zeer eenvoudig te realiseren: indien er wordt voorzien in een open ruimte van pakweg 5 meter, zal de kustvilla opnieuw tot zijn recht kunnen komen, en is er anderzijds voldoende ruimte om te voorzien in een deugdelijke isolerende afscherming tussen de beide gebouwen, en voldoende plaats om van een daadwerkelijke inrit voor personenwagens te kunnen spreken.*

*De repliek tenslotte van de verwerende partij dat er geen enkele regel is die bepaalt dat “een bamboescherm een minimumbreedte dient te hebben van 1 meter” is inhoudsloos:*

- *vooreerst is het van algemene bekendheid dat een bamboescherm van minder dan 1 meter, gewoon onbestaand is: als een bamboescherm niet minstens 1 meter breedte is, kan men niet eens van een “scherm” spreken; het nut in functie van isolatie voor geluid en stofhinder is dan gewoon nihil;*
- *en de Deputatie rept uiteraard met geen woord nopens het feitelijk gegeven dat een inrit van 2 meter, of zelfs 2,50 meter gewoon niet dienstig is voor personenwagens.*

*5. Voor wat de parkeerplaatsen betreft, verwijst de verwerende partij dan naar de motivatie van de Deputatie, stellend dat de belevingswaarde vanuit de appartementen op de verdieping op de achterliggende parking en verharding weldegelijk kwaliteitsvol is. Het is ongetwijfeld bijzonder kwaliteitsvol uit te kijken op beton en auto's.*

*Verzoekende partijen zijn zo vrij er nogmaals naar te verwijzen dat, met de voorziene twaalf parkeerplaatsen, en de aanrijstroken, er gewoon meer dan 70% van de oppervlakte zal zijn ingevuld met beton.*

*De rest van de “tuin” wordt dan opgevuld met bodembedekker, en... steenkorven ter afscherming van de beneden terrassen.*

*Dit is gewoon een negatie van het begrip “tuin”.*

*Verzoekende partij kan hier ook nog eens verwijzen naar de eerdere kritiek, dat er gewoon te weinig parkeerplaatsen zijn, argumentatie waarop al evenmin werd geantwoord.*

*Maar die dan wel weer tot gevolg heeft dat de zogenaamde “tuin” in werkelijkheid voor de volle 100% zal worden benut als parkeerruimte – te meer controle daarop, post factum, toch onbestaand is.*

*6. De bewering dat er geen kritiek zou zijn geformuleerd, terzake het gebrek aan parkeerruimte voor bezoekers is gewoon foutief; dit was, letterlijk, één van de oorspronkelijke bezwaren. Hetzelfde geldt voor de kritiek, uit hoofde van de schending van de privacy – schending die overigens des te groter wordt, ingevolge het niet naleven van de bouwdiepte. Daardoor kan men immers, nog dieper, zicht nemen op de ruimte achter de kustvilla, en de tuin van de verzoekende partijen zelf.*

*7. Het RUP is formeel dat een bemalingsstudie moet worden voorgelegd, die uiteraard betrekking moet hebben op het voorwerp van de bouwaanvraag, en waarbij de stabiliteit van de ondergrond en de impact van de bemaling worden besproken:*

- *in casu staat het vast dat het zogenaamd bemalingsrapport identiek is als dit terzake de bouwaanvraag op de Zeelaan 43, zodat ze per definitie geen betrekking kan hebben op de Zeelaan 34/37/39;*
- *de nota van NV BLATEC van 18 december 2014 is overigens helemaal geen bemalingsstudie:*

- \* enige studie ter plaatse is er niet gebeurd; er wordt enkel verwezen naar “ervaring van de grondsoort uit de onmiddellijke omgeving”;
- \* verder wordt gesteld dat er een bijkomende boring zal worden uitgevoerd, om kennis te krijgen van de exacte opbouw van de grond ter plaatse, waarna een bemalingsstudie zal opgemaakt worden door de ingenieur van de uitvoerende firma...

*Het document waarop men zich steunt, houdt zodoende krak de negatie in van datgene wat men poneert!*

*8. De tussenkomende partij haast zich eveneens te stellen dat de verzoekende partijen louter opportunistiekritiek zouden geven.*

*Dat dit niet het geval is, hebben de verzoekende partijen hierboven reeds aangegeven.*

*Het mooiste bewijs mag evenwel worden gevonden in het verweer van de tussenkomende partij zelf, die, naar aanleiding van de behandeling voor de Deputatie, en thans opnieuw in haar uiteenzetting van de procedurele voorgaanden (pagina 9 schriftelijke uiteenzetting tussenkomende partij) verwijst naar een zogenaamde “visualisatie van de aanvraag”, die in werkelijkheid gewoon een vervalsing is van de concrete feitelijke aanvraag.*

*De verzoekende partijen verwijzen naar hun uiteenzetting hierboven.*

*De loutere vaststelling dat de tussenkomende partij zich geroepen voelt te werken met een onverkort vervalste visualisatie, spreekt inderdaad voor zich.*

*Met dien verstande dat de tussenkomende partij ook is geslaagd in haar opzet - nu de Deputatie zich daardoor duidelijk heeft laten misleiden:*

- de weergave van de hoogtes van de beide gebouwen is niet conform, zodat de indruk wordt gewekt dat de nieuwbouw lager is;
- er wordt helemaal geen zicht gegeven op het gelijkvloers niveau;
- de indruk wordt gewekt van een afstand tussen de beide gebouwen van bijna het dubbel van datgene wat in werkelijkheid het geval is;
- en om het geheel te vervalsen worden er dan nog haagjes en bomen getekend in de inrit - daar waar er daarvoor helemaal geen plaats is.

*De tussenkomende partij is dus duidelijk niet te goeder trouw.*

*9. De tussenkomende partij stelt dat zij hoegenaamd geen ultieme maximalisatie van de stedenbouwkundige voorschriften zou nastreven, onder verwijzing naar het feit dat zij een gebouw voorziet met een nokhoogte van 15,15 meter, daar waar het RUP een maximale nokhoogte voorziet van 16 meter.*

*Dit is niet echt dienend: wat wel dienend is, is de vaststelling dat de tussenkomende partij een gebouw voorziet met een gelijkvloers, een eerste verdieping, een tweede verdieping, en tenslotte een derde verdieping die eigenlijk een derde en een vierde verdieping is, zodat er in werkelijkheid 5 bouwlagen zijn. Als dat niet maximaliseren is, dan weten de verzoekende partijen het ook niet meer.*

*En als de tussenkomende partij dit kan realiseren, met een nokhoogte van 15,15 meter, dan doet zij nog een serieuze besparing op de bouwkost.*

*Anderzijds zal Uw Raad ook wel vaststellen dat de tussenkomende partij wijselijk niets zegt, noch over de terrassen aan de voorzijde, noch over de terrassen aan de achterzijde, die - zoals voorzegt - toelaten een extra bewoonde grondoppervlakte te creëren van ruim 400m<sup>2</sup> vanaf het eerste verdiep.*

*Waarbij - en dat is dan echt essentieel! - er geen enkele motivatie voorhanden is, waarom bv. de terrassen langs achter absoluut moeten worden gecreëerd, onder de vorm van een afwijking op de maximale bouwdiepte, daar waar hetzelfde oogmerk perfect kan worden gecreëerd, met naleving van de bouwdiepte van 15 meter, en met als extra voordeel dat de hinder voor de naburen mutatis mutandis zou worden beperkt.*

*Dit is evenwel een denkoefening waarmee de tussenkomende partij, en ook de verwerende partij, klaarblijkelijk niet mee wensten te worden geconfronteerd?*

*En het is dan inderdaad gemakkelijker één en ander weg te schrijven als “niet ernstig”, “opportuniteitskritiek”, enz.*

*Maar daarmee is er nog altijd geen motivatie, voor de wens / het nut / de noodzaak van de afwijking op de RUP voorschriften.*

*10. Het beperken van de afstand tussen het voorziene gebouw en de kustvilla van de verzoekende partijen, tot slechts drie meter, is kennelijk in strijd met een goede ruimtelijke ordening:*

- *vooreerst wordt de visuele beleving van de kustvilla daardoor compleet teniet gedaan;*
- *en bovenal is het niet mogelijk op die wijze een inrit voor personenwagens, op een kwaliteitsvolle wijze, met respect voor de nabuur, in te richten.*

*De overweging van de Deputatie dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar geen rekening houdt met het feit dat in het RUP fundamentele opties zijn genomen om meergezinswoningen op zowel de bouwplaats als op de percelen van de beroepsindieners mogelijk te maken, houdt gewoon geen steek: er is niets die de oprichting van meergezinswoningen in de weg staat, mits dit te doen met respect voor de goede ruimtelijke ordening, hetgeen impliceert dat er in casu een afstand moet worden gerespecteerd van minstens 5 meter, mede gelet op de wens van de bouwheer om aldaar precies een inrit voor personenwagens te voorzien, met alle extra hinder, uit hoofde van lawaai, stof, enz. voor de nabuur.*

*In casu heeft de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar overwogen dat 3 meter te weinig is, alleen al om de visuele beleving van de kustvilla van verzoekende partijen verder tot zijn recht te laten komen.*

*Maar zelfs indien men daarmee geen rekening houdt, dan nog is het evident dat 3 meter kennelijk onvoldoende is, indien het de bedoeling is aldaar ook nog te voorzien in een rijweg, met alle medegaande hinder van dien.*

*De Deputatie kan worden bijgetreden dat men kan pogen te verhelpen aan deze hinder, door te voorzien in een isolatiescherm.*

*Maar als men opteert voor een groenscherm, onder de vorm van bamboe, dan weze het duidelijk dat daarvoor een breedte van doen is van minstens 1 meter.*

*En dan schiet er zelfs niet eens nog voldoende ruimte over om met een wagen binnen te rijden.*

*Ook niet indien dit bamboescherm slechts 50 cm zou breed zijn.*

*Maar als dat bamboescherm slechts 50 cm breed zou zijn, heeft het al bij voorbaat elk nut uit hoofde van isolatie tegen lawaai en stof verloren.*

*In essentie heeft de Deputatie een zuivere “papieren voorwaarde”, een “pro forma voorwaarde”, opgelegd, om het project toch maar doorgang te kunnen laten vinden.*

*Maar met dien verstande dat die voorwaarde in de praktijk gewoon dode letter is, of zal zijn: een paar sprietjes bamboe zullen de verzoekende partijen uiteraard niet beletten hinder te hebben uit hoofde van lawaai en stof.*

*De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen zich bedienen van “loutere beweringen”, die door geen enkel deugdelijk argument wordt bewezen.  
Het is niet aan de verzoekende partijen om te bewijzen dat er een deugdelijk isolatiescherm zal worden geplaatst.*

*De Raad zal ook wel vaststellen dat de tussenkomende partij zich angstvallig onthoudt van het voorleggen van een concreet plan, met betrekking tot de inplanting van een deugdelijk bamboescherm.*

*Wat wel is voorzien op haar plannen, zijn groenschermen middels een haag – een haag die dan wel meteen een voorziene breedte heeft van 70 cm.*

*Als het bamboescherm slechts een breedte heeft van 70 cm, is er al geen ruimte meer om in te rijden met een personenwagen.*

*Daarenboven weze het toch wel essentieel dat een vrije ruimte van 3 meter het absoluut minimum is om van een inrit voor personenwagens te kunnen spreken.*

*...*

#### *Boordeling door de Raad*

##### *1.1.*

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1, a en b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met, aan de ene kant, stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, voor zover er daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, en, aan de andere kant, de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

Waar het de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

In overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover die voorschriften de in punt 1° van die bepaling vermelde aandachtspunten regelen en behandelen. In de door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalde mate blijft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beperkt tot het onderzoek van de overeenstemming van die aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

##### *1.2.*

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een



of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden. Er kan alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven rekening worden gehouden.

2.

De bouwplaats ligt volgens het RUP in de zone 'centrumgebied' met overdruk meergezinswoningen waarop specifiek de in artikel 7.3.1 opgenomen stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn.

Artikel 7.2 van het RUP groepeert de algemene bepalingen die voor alle zones gelden.

Artikel 7.2.4, derde lid van het RUP bepaalt dat bij nieuwbouw, onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen en uitbreidingen in de omgeving van "waardevol erfgoed", zoals opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, afhankelijk van de zichtassen, er rekening gehouden moet worden met de contextwaarde van het erfgoed, en dat het gabarit en de aard van de gebouwen voldoende op die contextwaarde afgestemd moeten worden.

Artikel 7.2.5 van het RUP bepaalt onder meer:

*" ...*

*Om vergunningen voor gebouwen op een adequate manier te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt:*

- o op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld,*
- o op welke manier de parkeerproblematiek wordt aangepakt,*
- o hoe de aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat,*
- o op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht,*
- o hoe de privacy van omwonenden wordt gegarandeerd,*
- o op welke manier kwalitatieve woongelegenheden met een voldoende buitenruimte worden gerealiseerd,*

*Voorts wordt bij elke vergunningsaanvraag waarbij ondergrondse constructies van minimum 25m<sup>2</sup> worden aangevraagd, een bemalingsstudie informatief toegevoegd waarbij de stabiliteit van de ondergrond en de impact van de bemaling worden besproken.*

*Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager voldoende uitgebreid motiveren en aantonen hoe aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.*

*De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van het straatbeeld en de context kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd.*

*..."*

3.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een meergezinswoning met 27 appartementen, en de aanleg van negentien ondergrondse garages en twaalf bovengrondse parkeerplaatsen. De meergezinswoning bestaat uit drie bouwlagen en een woonlaag (duplex) onder het dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 7,95 meter, de nokhoogte 15,15 meter.

Links van de bouwplaats bevindt zich de woning nr. 33 dat als “Rosette enkelhuis” in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen is. Aan de rechterkant staat de woning nr. 41 van de verzoekende partijen. De vergunde meergezinswoning wordt op drie meter van hun perceelgrens geplaatst. De tussenliggende strook van drie meter dient als in- en uitrit.

#### 4.1.

In hun administratief beroepschrift hebben de verzoekende partijen betoogd dat de aanvraag, vanwege de afmetingen ervan, in strijd met artikel 7.2.5 van het RUP niet in het straatbeeld ingepast kan worden, en onvoldoende rekening houdt met en niet aansluit bij de woningen links en rechts van de bouwplaats. Voorts hebben de verzoekende partijen bezwaar gemaakt tegen de toegangsweg van drie meter breed langs de perceelgrens, waarvan zij geluidshinder als gevolg van af- en aanrijdende auto's vrezen. Daarnaast hebben de verzoekende partijen gesteld dat de aanvraag niet voldoet aan de in artikel 7.2.5 van het RUP gestelde vereiste om hun privacy als omwonenden te garanderen, onder meer als gevolg van de aan de achterzijde geplande terrassen.

In haar andersluidend verslag treedt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het bezwaar van de verzoekende partijen bij dat de aangevraagde meergezinswoning onvoldoende rekening houdt met de aanpalende bebouwing. Na principieel te hebben gesteld dat in een stedelijke omgeving het oprichten van een meergezinswoning te verantwoorden valt, overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de nieuwbouw aan de ene kant tegen het gerepertorieerde pand “villa Rosette” en aan de andere kant op drie meter van de kustvilla van de verzoekende partijen komt, en dat vanwege “de hoogte van de meergezinswoning en de lange gevel (...) dergelijke afstand wel erg weinig (is) om de kustvilla in zijn ‘volle glorie’ te laten uitschijnen”. Het advies pleit voor een ruimere afstand om doorzichten naar het vooralsnog open achterliggend binnengebied te creëren, een haag als buffer tegen geluidshinder ten behoeve van de verzoekende partijen aan te leggen en de kustvilla tot haar recht te doen komen.

Waar zij de aanvraag aan een cultuurhistorische beoordeling onderwerpt, stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag in het gezichtsveld van een gerepertorieerd pand ligt. Ondanks het ontbreken van een bezwaar van het agentschap Onroerend Erfgoed luidt de beoordeling dat de aanvraag daar onvoldoende rekening mee houdt, wat volgens het advies des te meer klemmt in het licht van artikel 7.2.4 van het RUP.

#### 4.2.

Om daar andersluidend over te beslissen, motiveert de verwerende partij dat er wel rekening gehouden moet worden met de aanpalende bebouwing en de ruimtelijke draagkracht, maar dat “dit niet (mag) resulteren dat de toepassing van de voorschriften van het RUP onmogelijk wordt gemaakt”. De verwerende partij overweegt dat de aanvraag, met uitzondering van de bouwdiepte, aan alle voorschriften van het RUP voldoet, dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen rekening houdt met de “fundamentele opties” die in het RUP genomen zijn om zowel op de bouwplaats als op het perceel van de verzoekende partijen meergezinswoningen mogelijk te maken.

De motivering vervolgt dat in uitvoering van het RUP een verkaveling in het achterliggend gebied vergund is voor 119 woningen met wegenisaanleg, dat het om die reden niet valt in te zien waarom er meer afstand gehouden moet worden om doorzichten te realiseren, en dat het project “zich volkomen (integreert) naast de bestaande bebouwing en (...) geen afbreuk doet aan de bestaande bebouwing”.

#### 5.1.

Voor zover de verwerende partij zich beroept op de “fundamentele opties” van het RUP om het bezwaar betreffende het contrast met de aanpalende woningen af te wijzen, kan haar redengeving

niet worden aanvaard. Artikel 7.2.5 van het RUP bestempelt de numerieke voorschriften als maxima bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag, en bepaalt dat de vereisten van aansluiting op de aanpalende gebouwen, de ondersteuning van het straatbeeld en de context ertoe kunnen leiden dat die maxima niet gerealiseerd kunnen worden. De numerieke voorschriften bepalen aldus de grenzen van wat maximaal toelaatbaar is.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO volgt dat, in de mate dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP een beoordelingsruimte laten, de verwerende partij tot een eigen appreciatie van de aanvraag moet overgaan. De numerieke voorschriften van het RUP leggen niet verplicht te realiseren bovengrenzen op. Artikel 7.2.5 van het RUP verplicht de verwerende partij om in de uitoefening van die beoordelingsbevoegdheid oog te hebben voor, onder meer, de inpassing in het straatbeeld en de aansluiting op de onmiddellijk aangrenzende gebouwen. Afhankelijk van de toets aan die criteria mag of moet er minder worden vergund.

Waar de verwerende partij in de bestreden beslissing motiveert dat de toepassing van het RUP niet onmogelijk gemaakt mag worden en dat het RUP fundamentele opties bevat om meergezinswoningen toe te laten, geeft zij geen ter zake doend antwoord op het bezwaar dat de aanvraag zich niet met de aanpalende woningen verdraagt. De vaststelling dat de aanvraag onder de maximaal toegestane kroonlijst- en nokhoogte blijft, getuigt niet van de concrete beoordeling waartoe artikel 7.2.5 van het RUP verplicht. Er wordt daarbij vastgesteld dat die verplichting in een voorschrift met verbindende en verordenende kracht figureert, en dat het niet om een toelichting gaat.

Het motief dat het achterliggend gebied verkaveld is en zijn open karakter zal verliezen, biedt een antwoord op het bezwaar dat de afstand van drie meter tot de perceelgrens te gering is om doorzichten mogelijk te maken, maar niet op het bezwaar betreffende de verhouding op het vlak van afmetingen tot de aanpalende woningen. De overweging dat het project zich volkomen naast de bestaande bebouwing integreert en daaraan geen afbreuk doet, is een loutere affirmatie.

Afgezien van de algemene beschouwingen dat het RUP fundamentele opties bevat en dat de toepassing ervan niet onmogelijk gemaakt mag worden, gaat de verwerende partij niet in op het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de meergezinswoning niet op een kwalitatieve wijze aansluit bij het gerepertorieerde pand “Rosette enkelhuis”. Ook aan het door artikel 7.2.4, derde lid van het RUP voorgeschreven onderzoek onttrekt de verwerende partij zich.

## 5.2.

Het bezwaar van de verzoekende partijen dat zij hinder als gevolg van de in- en uitrit langs de perceelgrens zullen ondervinden, wordt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijgevalen. De beoordeling luidt dat de in- en uitrit “slechts 3 meter” breed is, en dat er onvoldoende ruimte is om een levende haag te planten. Ook om die reden adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een ruimere afstand tot de perceelgrens.

Als tegemoetkoming koppelt de verwerende partij aan de afgifte van de vergunning de voorwaarde om “een bamboescherm” op het bouwterrein ter hoogte van de rechter perceelgrens aan te leggen. De afmetingen daarvan worden niet bepaald. Het blijkt niet dat de verwerende partij het op de hoorzitting neergelegde “plan” van de tussenkomende partij vergund zou hebben. In redelijkheid vragen de verzoekende partijen zich af hoe op een strook van drie meter die als in- en uitrit dient, een zinvol, efficiënt scherm als buffer geplaatst kan worden zonder de bruikbaarheid als in- en uitrit in het gedrang te brengen. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft dat aan de orde gesteld. De verwerende partij heeft daar geen oog voor en houdt het erbij dat een bamboescherm “perfect uitvoerbaar” is omdat het op het bouwperceel aangelegd wordt.

5.3.

Om tegemoet te komen aan het bezwaar van inkijk vanuit de balkons, kondigt de verwerende partij in de motieven van de bestreden beslissing aan dat zij een voorwaarde zal opleggen die verplicht om ook op de “resterende meter” van het uitkragend gedeelte zichtschermen in mat glas aan te brengen. In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing legt zij evenwel enkel de voorwaarde op om zichtschermen in mat glas aan te brengen, “zoals voorzien op de plannen”. Daarmee vergunt zij de ingediende plannen zonder, in tegenstelling tot wat zij in de motivering vooropgesteld heeft, een voorwaarde op te leggen om ook voor de resterende meter zichtschermen te laten plaatsen.

5.4.

Waar zij de aanvraag aan onder meer de visueel-vormelijke aandachtspunten toetst, overweegt de verwerende partij, op dat punt eensluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de architectuur van het gebouw “typische kustarchitectuur” is, aansluit bij de vergunde meergezinswoning aan de andere kant van de woning van de verzoekende partijen maar “in schril contrast” staat met de aanwezige eengezinswoningen. Waarom dat “schril contrast” toch aanvaardbaar is, wordt in het midden gelaten.

5.5.

De verwerende partij voegt daar nog een inconsistentie aan toe waar zij stelt dat de bouwdichtheid van de aanvraag “zeer hoog” is in vergelijking met de aanpalende bebouwing. Ook dat is een overweging die letterlijk uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen is en zich niet als een gunstige beoordeling laat lezen.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

Het tweede middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv HET GROENEVELD is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 juli 2016, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het bouwen van een meergezinswoning op het terrein gelegen te 8434 Lombardsijde (Middelkerke), Zeelaan 35, 37 en 39, en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0388E.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF