

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0807
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0808/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Edna VERHEYEN2. de heer Johny WYDOUW3. de heer Eric BARDAT wiens rechtsgeding wordt hervat door mevrouw Michèle RAUCAUX4. de heer Jean-Marie LAPORTE5. de heer Martin CASTELEIN6. de heer Willy WIJNANTS <p>vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de bvba PL-CONSTRUCT <p>vertegenwoordigd door advocaat Philippe VERSYP met woonplaatskeuze op het kantoor te 8660 De Panne, Koninklijke Baan 30</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarde voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 8660 De Panne, Keesjesdreef zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 551 en 565B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 12 december 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 februari 2018.

Advocaat Sofie RODTS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Philippe VERSYP voert het woord voor de tussenkomen de partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

1.

Op 18 mei 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen de partij voor het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen. Nadat de verzoekende partijen hiertegen administratief beroep hebben ingesteld, weigert de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning op 24 september 2015.

2.

De tussenkomen de partij dient op 2 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning met 14 appartementen” op de percelen gelegen te 8660 De Panne, Keesjesdreef zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Veurne-Westkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 6 december 1976 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 december 2015 tot en met 9 januari 2016, dienen onder meer de verzoekende partijen bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 maart 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

De bouwplaats betreft een perceel grond gelegen in volwaardig woongebied ten westen ontsloten door de Lecomtestraat, een voldoende uitgeruste weg. Ten oosten paalt het perceel aan Keesjesdreef, een openbare en publieke toegangs- en ontsluitingsweg voor de openbare parking tussen de Veurnestraat en Brouwersstraat. Vanaf de Veurnestraat is Keesjesdreef eenrichtingsverkeer naar de Brouwersstraat. Bij de verkoop van de gronden voor aanleg van randparking Keesjesdreef werden erfdienstbaarheden van doorgang gevestigd ten voordele van, en de wegenis aangelegd tegen de aanpalende bouwgronden

teneinde de bebouwingsmogelijkheden van beide percelen niet te hypothekeren. Dit volgens het BPA Ambachtstraat en Omgeving, waarbij als referentie voor de maatvoering tussen de straten de bouwdiepte van het bouwblok gelegen tussen Brouwersstraat en Ambachtstraat genomen werd.

Bij de beroepsprocedure van de vorige aanvraag werd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gesteld dat het niet mogelijk was de aanvraag correct in te schatten door het ontbreken van profielsneden en eventueel ruimtelijke schetsen of volumestudies. Daarom was de dossierbehandelaar zo vrij een aantal niet geschaalde schetsen te maken met betrekking tot de verhouding tot de achterliggende woningen, het aantal bouwlagen en zichten.

Er is evenwel geen bebouwing opgericht en/of gebouwd op of tegen de grens van het goed.

Ondanks er geen "aangrenzende bebouwing" op de percelen palend aan het goed voorkomt en er volgens het uitvoeringsbesluit dossiersamenstelling dd 28.05.04 dan ook geen profielsneden over de aanpalende percelen nodig zijn, werd voorliggende aanvraag aangevuld met de correcte profielsneden over de achter- en verder gelegen gebouwen, opgemeten door een erkend landmeter.

Op plan 5/5 zijn naast de peilhoogtes van het eigen terrein, ook de correcte doorsnedes en gabariten van de aanwezige bebouwing op de aanpalende terreinen, de profielen van het aanpalende openbaar domein en de voorziene afwerking op de perceelsgrenzen duidelijk af te lezen.

Voorliggende aanvraag kan op vandaag aldus zonder verdere discussie correct ingeschat worden.

Om ook de reeds eerder op de plannen weergegeven informatie in verband met de peilhoogtes correct te kunnen inschatten en alle verdere interpretatiefouten uit te sluiten, onderstaande eenduidige omzetting/vertaling van de op de verschillende plannen en doorsnedes opgegeven terreinhoogtes en vloerpassen van de aanpalende percelen en hun aanwezige bebouwing.

...

De gekozen tuinafwerking en voorgestelde oplossing voor het opvangen van het hoogteverschil tussen de achterliggende tuinen is technisch verantwoord en ruimtelijk aanvaardbaar binnen zijn directe omgeving.

Ook de opvang van het hemelwater is volledig voorzien op eigen terrein. Het hemelwater van de daktuin boven de garage is via de garages op te vangen in infiltratieputten. Het oppervlaktewater van de niet onderkelderde tuin kan natuurlijk infiltreren.

...

Zoals hoger vermeld werden bij de historische groei van de wijk voornamelijk meergezinswoningen met 4 woonlagen met achteraan vaak een volwaardige 4^{de} bouwlaag gerealiseerd.

Voorliggend project voorziet anno 2016 in een strak maar sober hedendaags volume met de nodige architecturale variatie inzake hoogte en gevelvlakken met een gedeeltelijk teruggetrokken en in oppervlakte beperkte 3^{de} verdieping als 4^{de} bouw- en woonlaag. De ontwerper maakt gebruik van de vrijstaande inplanting om door de realisatie van de in oppervlakte beperkte technische verdieping de inherente nokhoogte aan een volwaardige dakconstructie te vermijden.

Ten opzichte van de dichtste burelen ten westen springt het volume van de 3^{de} verdieping 3.20 meter in t.o.v. het gevelvlak Dit gevelvlak zit bijgevolg volledig binnen de denkbeeldige dakhelling van 45° die we terugvinden bij de achtergelegen bebouwing. De delen waar deze 4^{de} bouwlaag minder diep inspringt zijn nog steeds beduidend kleiner dan de klassieke

dakuitbouwen over 80 % van het gevelvlak die we bij deze achtergelegen bebouwing terugvinden.

Bij de voorgevel aan de pleinwand van Keesjesdreef stoort de beperkte achteruitbouw van de 4^{de} bouwlaag niet, zoals ook door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag bij het eerdere beroep meegegeven.

...

De toegevoegde schaduwstudie toont aan dat voorliggend aangepast ontwerp voorziet in een aanvaardbare inplanting en dan ook geen significante afname van het zonlicht zal genereren. Doordat de Vanelverdinghestraat evenwijdig loopt met de noord-zuid as, en de Brouwersstraat evenwijdig loopt met de oost-west as blijft de zuiderzon vanaf zuidzuidoost tot zuidzuidwest in de tuinen onverminderd aanwezig. Voorbij zuidzuidwest is het de eigen bebouwing die de schaduw genereert.

Door de indeling van de leefruimtes bij de appartementen op de verdiepingen te richten naar de oostzijde, het voorzien van een schoot bij de ramen in eethoek en keuken, het weglaten van de terrassen aan de westzijde in combinatie met de eigen indeling van de woningen en appartementen aan de Vanelverdinghestraat, is de inkijk naar de achtergelegen woongelegenheden te nuanceren.

Door het verkleinde ontwerp en de aangepaste inplanting met de inherente grotere afstanden tussen de achtergevels van de nieuwe en bestaande bebouwing onderling, is, er dan ook geen abnormale hinder meer te verwachten voor de tuinen noch de achtergelegen gebouwen.

Na het openbaar onderzoek werden op vraag van het schepencollege de gelijkvloerse terrassen beperkt tot een diepte van maximaal 2.50 meter vanaf de achtergevel.

Voorliggend ontwerp zal bijgevolg niet resulteren in een abnormale afname van de privacy voor de aanpalende woningen en appartementen.

Het normale woonklimaat van de omwonenden zal door het voorziene nieuwbouwproject dan ook niet op significante wijze worden geschaad.

Het voorziene nieuwbouwproject heeft geen negatieve impact op het straatbeeld, de architectuur en het materiaalgebruik beogen een strak hedendaags volume en realiseren een kwaliteitsvolle en verantwoorde afwerking van de pleinwand aan de zijde van de parking.

De omgeving is gekenmerkt door gesloten bebouwing met voornamelijk meergezinswoningen en enkele eengezinswoningen op percelen met een gemiddelde breedte van 7 meter, bestaande uit 3 en 4 woonlagen en 3 tot 4 appartementen, met bezettingsgraden van 50, over 75 tot 90%.

Voorliggend ontwerp voorziet in een terreinbezetting van 33%, wat onder de gemiddelde perceelsbezetting van de buurt zit. Ook het beoogde volume van voorliggende aanvraag ligt volgens zijn perceelsoppervlakte procentueel niet hoger maar lager dan gemiddeld in de wijk.

Noch de terugspringende vierde bouwlaag, noch de kroonlijsthoogte van voorliggend project is dan ook qua volume noch hoogte vreemd aan de wijk. Het weglaten van de zadeldakconstructie en de teruggetrokken 4de bouwlaag beperken het volume en maken het geheel ruimtelijk aanvaardbaar. De architectuur is eigentijds, sober en strak. De gevelvlakken werden visueel verdeeld en gefragmenteerd refererend naar de "gebruikelijke" perceelsbreedte in de wijk.

Na het openbaar onderzoek werd op vraag van het schepencollege het rechtste element van 3 bouwlagen eveneens in dezelfde contrasterende wit genuanceerde gevelsteen voorzien als verdere "opdeling" van de gevel in kleinere loten, refererend naar de

individuele gevelbreedtes van de achtergelegen een- en meergezinswoningen in gesloten bebouwing.

De goede plaatselijke aanleg wordt door het voorziene nieuwbouwproject niet geschaad. De ruimtelijke draagkracht van het perceel noch van zijn omgeving wordt overschreden.

Inzake de ontsluiting van de garages via Keesjesdreef kan gesteld worden dat het aantal bijkomende vervoersbewegingen door de 14 privatieve ondergrondse garages verwaarloosbaar zal zijn ten opzichte van de bewegingen gegenereerd door de aanwezige centrumparking voor 140 voertuigen.

...

Het college van burgemeester en schepenen stelt op 21 maart 2016 vast dat de beslissingstermijn overschreden is. De stilzwijgende weigeringsbeslissing wordt met een aangetekende brief van 22 maart 2016 aan de tussenkomen partij betekend.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen partij op 30 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 juni 2016 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 juni 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 30 juni 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in De Panne, in de R. Lecomtestraat 1. De inrit naar de ondergrondse parking wordt evenwel voorzien via de Keesjesdreef, een gemeentelijke openbare parking. Het perceel paalt achteraan aan de achtertuin van 5 eengezinswoningen die gesitueerd zijn aan de E. Van Elverdinghestraat, en ook rechts komen er drie eengezinswoningen voor, met voorzijde aan de Brouwersstraat. In de Lecomtestraat, aan de overzijde, werd recent een meergezinswoning opgericht, met drie bouwlagen en een hellend dak.

Het ontwerp voorziet in het oprichten van een meergezinswoning met 14 appartementen en een ondergrondse parking. Het voorstel omvat vier volwaardige bouwlagen met plat dak en wordt ingeplant tegen de Keesjesdreef, met kleine tuinen achteraan. Een inkom wordt voorzien aan de Keesjesdreef zelf, een tweede aan de R. Lecomtestraat werd gesupprimeerd tov een vorig voorstel.

Dossier 15-210.

Op 24.09.15 werd door de Deputatie de vergunning geweigerd voor een aanvraag voor 18 appartementen op deze plaats, het betrof ons dossier 15-210. Toen kwamen 7 burens in beroep tegen de toenmalige vergunning van het schepencollege. Deze weigeringsbeslissing werd zorgvuldig gemotiveerd en gedetailleerd.

Dossier 16-124.

Op 02.12.15 diende aanvrager een verbeterde aanvraag in, waarbij hij rekening hield met de door de Deputatie geformuleerde opmerkingen, zoals verder toegelicht. Er waren weerom 9 bezwaarindieners. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar was

gunstig, maar het schepencollege weigerde de vergunning stilzwijgend door niet tijdig (in feite niet) te beslissen.

Het is tegen deze stilzwijgende weigering dat aanvrager nu voorliggend in beroep komt, in dit dossier 16-124.

Meest opvallende wijzigingen zijn het reduceren van het aantal woongelegenheden, het terugtrekken van de achtergevel met 6m, het voorzien van een tuin in volle grond inclusief infiltratievoorzieningen, het elimineren van alle terrassen achteraan, en het verminderen van het volume. De hoogste bouwlaag werd achteraan ook teruggetrokken met 350cm, waardoor deze zeer weinig aanwezig zal zijn bekeken vanuit de tuin van de burens. Hier werd geen dakterras voorzien, zoals zichtbaar op BB. Hieruit kan gesteld worden dat aanvrager de opmerkingen van de Deputatie bij de vorige weigeringsbeslissing ter harte genomen heeft.

Het aanvraagdossier is ditmaal duidelijker dan het vorige voor wat betreft de profielsneden. Hiermee wordt de aanvraag conform het BVR Dossiersamenstelling dd 28.05.04.

Ook het realiseren van de niveauverschillen werd bij voorliggend dossier verduidelijkt middels de sneden, de profielsneden en het plan gelijkvloers. In combinatie met de voorzieningen inzake infiltratie kan besloten worden dat dit aspect duidelijk is, en tevens aanvaardbaar.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is. Het terrein wordt minder verhard dan bij de vorige aanvraag, zoals te zien is op het plan van de kelder. Deze werd verkleind, en de nodige infiltratievoorzieningen werden voorzien, zelfs meer dan gevraagd door de verordening.

Het ontwerp **voldoet** aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. De Vlaamse Regering heeft op 5 juli 2013 een nieuwe verordening hemelwater definitief goedgekeurd.

De aanvraag voldoet aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid**.

Draaicirkels werden aangegeven, de inkomdorrels zijn niet te hoog, ook de toegangsdeuren voldoen aan de verordening.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een **woongebied**, **hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar**, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De argumenten van **bezwaarindieners** volgen grotendeels de weigeringsargumenten zoals door de Deputatie in de vorige weigeringsbeslissing geformuleerd. Het voorstel is evenwel dermate fundamenteel en doordacht bijgestuurd, dat een aanvaardbaar compromis het geval is.

Het argument dat de combinatie van lengte en hoogte het gebouw doen afwijken van de omgeving is zeer relatief. De vierde bouwlaag is immers gepast teruggetrokken, vier bouwlagen aan de rooilijn zijn mogelijk aan de zijde van de parking, en daar overigens ook zeer beperkt qua breedte. Zoals onder beschreven werd het ontwerp naar materiaalgebruik en vormgeving dusdanig gedetailleerd dat het geheel wel degelijk passend is in zijn omgeving. Daar waar de bezwaarindieners stellen dat het schrappen van de terrassen van de westgevel geen verbetering van de situatie van de omwonenden tot gevolg heeft, kan dit niet bijgetreden worden. Door de terrassen, overigens met avondzon aan de achterzijde, weg te nemen zal hier geen buitenruimte ontstaan, die in de praktijk tot in de late avond bevolkt zou worden. Nu de terrassen aan de publieke zijde voorkomen is de hinder wel degelijk sterk verminderd. De overblijvende zichten zijn aanvaardbaar, zoals verder toegelicht. Inzake dakvorm overdrijven bezwaarindieners door te stellen dat de Deputatie een schuin dak beklemtoonde. De platte dakvorm werd in vraag gesteld, maar nu ontwerper het uiterste deed om het voorstel te doen passen in de merkwaardige situatie, enerzijds de parking, anderzijds de tuinen van de achterburen, kan de dakvorm aanvaard worden. Meer zelfs, het geheel valt in zijn plooi, een schuin dak op het geheel zou vermoedelijk minder krachtig en eerder potsierlijk geweest zijn. Wat nu voorgesteld wordt, is sober en beheerst.

De verhouding tot de achterliggende woningen, met tuin, is door het terugtrekken van de achtergevel ruimtelijk aanvaardbaar. Ook de tuinen zijn aanmerkelijk groter, waardoor de terrassen dichterbij de nieuwe woningen op het gelijkvloers kunnen komen. Bovendien werden zowat alle storende terrassen achteraan gesupprimeerd, enkel eentje op de eerste verdieping werd behouden, maar wel uiterst rechts (bekeken van achter), met grote afstand tot het bestaande terras van de aanpalende buur achter.

Drie van de vijf bestaande woningen van de achterburen, achter het nieuwe project, zijn slechts twee bouwlagen hoog. De eerste drie aanpalende woningen aan het E. Vileynplein zijn slechts twee bouwlagen, zoals gesteld, de vierde is 3 en de vijfde is 4 bouwlagen hoog. Het nieuwe voorstel voorziet nu een volume dat niet meer centraal vier bouwlagen hoog is, maar drie bouwlagen, met een vierde die 350cm ipv 250cm teruggetrokken is, en zonder dakterras. Dit is veel beter dan bij de vorige geweigerde aanvraag, waarbij ook nog eens de afstand van de achtergevel tot de achterburen met 6m verhoogd werd. Gezien de mogelijkheden langsheen de grote publieke parking werd nu een aanvaardbaar compromis gevonden, met een hoger volume met terrassen aan de parking, en een lager volume zonder terrassen aan de zijde van de achterburen.

Het voorstel impliceert in tegenstelling tot de vorige aanvraag geen **schaalbreuk** meer in de omgeving, integendeel, een perfect evenwicht werd gevonden, zoals boven beschreven.

Door het verminderen van het volume, maar ook door het gebruik van gevarieerde materialen en het voorzien van een zeker reliëf samenhangend met deze verschillende materialen, is de **korrel** van hetgeen voorzien wordt niet meer te groot, in deze eerder fijnmazige omgeving. Ook bij vorige aanvraag werd reeds een inspanning geleverd om het geheel niet als een groot monolithisch geheel te doen overkomen, dit werd nog verbeterd bij dit voorstel. Aan de zijde van de parking wordt een inham voorzien, met groenvoorziening op het gelijkvloers, en een versprong in de gevel aan de achterzijde, zowel in horizontale als verticale zin. Het resultaat mag ook gezien zijn in de kopgevels (noord en zuid) waar een duidelijke, heldere en krachtige configuratie ontstaat. Door de terrassen aan de

publieke zijde te vergroten krijgt het geheel ook meer expressie en kracht. Het voorstel is duidelijk veel beter dan het vorige.

*Qua **stijl** kan gesteld worden dat net als bij de vorige aanvraag kwalitatieve materialen voorzien worden, met alu schrijnwerk en idem dakranden, de typologie van woonblokken met platte daken komt niet in de onmiddellijke omgeving voor. Aanvrager besloot de daken plat te houden, wat begrijpelijk is gezien de soort architectuur. In combinatie met het voorgestelde volume en de voorziene bouwhoogte en de verminderde densiteit valt het geheel in zijn plooi. De materialen zijn overigens duurzaam en smaakvol, met bijvoorbeeld wit aluminium schrijnwerk, wat het geheel een mediterraan karakter zal geven, maar wel hedendaags en passend in de omgeving. Gesproken kan worden van een doordacht en smaakvol resultaat.*

*Het aantal **storende zichten** aan de achterzijde is sterk gereduceerd, vooral door het elimineren van de terrassen daar, alsook door het verminderen van de bouwdiepte met 6m. Opmerkelijk is ook het gegeven dat de porte-feneters, met glazen borstwering beperkt werden tot de eerste verdieping. Daarboven, op de tweede verdieping komen enkel ramen met gemetste borstwering voor, dit is uitstekend gedaan. Aan de straatzijde komen terrassen voor, aan de noordgevel enkele sombere*

*Inzake **beschaduw** werd een zeer volledige schaduwstudie toegevoegd, volgens verschillende uren en seizoenen. Deze geeft aan dat de schaduw zeer beperkt is. Logisch ook, het gebouw is dusdanig georiënteerd dat vanaf de middag de schaduw draait naar de publieke parking toe.*

Het gebouw zal weinig schaduw genereren met uitzondering van de noordelijke zijde waar de drie bouwlagen nog steeds op 5m van de scheiding voorkomen, de vierde komt om meer dan 9m. De middagzon is evenwel hoog aan de hemel gesitueerd, dit is in het kader van het totaal project zeker aanvaardbaar. De ochtendzon kan, indien nog niet hoog aan de hemel, schaduw genereren naar de tuinen van de achterliggende burelen toe. Nu de afstand van de achtergevel verminderde en er enkel een plat dak (zonder hoge nok) voorzien wordt is dit aanvaardbaar, in feite ook in de vorige situatie. De ochtendzon kan geen bouwverbod tot gevolg hebben, dat spreekt vanzelf.

*In tegenstelling tot het vorige voorstel wordt de **draagkracht van het perceel** niet meer overschreden, zo moet besloten worden.*

Een overzicht van de belangrijkste verbeteringen:

- supprimeren van de terrassen achteraan*
- verminderen bouwdiepte met 6m*
- hierdoor grotere tuinen en meer afstand tot achterburen*
- verminderen aantal woongelegenheden (van 18 naar 14)*
- verkleinen volume*
- verkleinen bebouwde oppervlakte*
- verminderen storende zichten tot een aanvaardbaar peil*
- zijdelingse inkom verval*
- verbetering inzake toegankelijkheid*
- enkel porte-fenêtres op eerste verdieping*
- terugtrekken hoogste bouwlaag achteraan 350cm ipv 250cm*
- geledingen beter (materiaal, relief)*
- vervollediging dossier (profielsneden-passen)*
- kleinere kelder*
- infiltratievoorzieningen en verduidelijken regenwaterafvoeren*

Voor wat betreft de **ontsluiting** van de ondergrondse parking kan gesteld worden dat deze logisch is, en de door beroeper aangegeven verhoging van het aantal verkeersbewegingen in de Brouwersstraat betrekkelijk zal zijn, overigens perfect mogelijk. Stellen dat het project met zijn 14 ondergrondse parkeerplaatsen ernstige lawaaihinder zal genereren is overdreven. Het ware goed het initiatief om een ondergrondse parking te voorzien toe te juichen. Op die manier kan de tuinzone immers gevrijwaard worden van wagens, en worden ook een groot aantal garagepoorten vermeden. De wagens zullen discreet de helling open afrijden, dit is geen enkel probleem. Ook de ontsluiting via de bestaande grote publieke parking is vanzelfsprekend.

Inzake groenaanleg stelt de deputatie vast dat ten aanzien van de linkerperceelsgrens dit karig is uitgewerkt. Het is aangewezen dat er winterharde beplanting wordt voorzien. Een aangepast plannetje daartoe is bijgevoegd, waarbij naast een winterharde haag op 0,5m van de perceelsgrens ook bladhoudende leibomen - steeneik worden voorzien op 2 m van de perceelsgrens. Door deze kwalitatieve afwerking komt het gevraagde ontwerp nog beter tot zijn recht. Deze planaanpassing doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens, milieu en goede ruimtelijke ordening, heeft betrekking op bijkomstige zaken en brengt ook geen schending van rechten van derden met zich mee. Het plannetje wordt dan ook als bijlage bij deze beslissing gehecht om met de vergunning één en onverdeeld geheel mee uit te maken.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het oprichten van een meergezinswoning; dat huidige aanvraag in tegenstelling tot het vorig geweigerde ontwerp verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat mits het voorzien van winterharde beplanting het gevraagde project beter tot zijn recht komt;

...

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend mits stipte uitvoering van het aangepast groenplan dat als bijlage bij deze beslissing wordt gehecht.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 4.3.4 VCRO, artikel 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

doordat de verwerende partij een gebouw met een, ten opzichte van de onmiddellijke omgeving, volledig afwijkend gabarit en gelegen in tweede lijn vergunt;

en doordat ter verantwoording van het afwijkende gabarit door de verwerende partij in algemene bewoordingen wordt gewezen op het teruggetrokken karakter van de vierde bouwlaag en de verruimde afstand tussen het gebouw en de woningen langs de H. Van Elverdingestraat;

terwijl de goede ruimtelijke ordening vereist dat een nieuw gebouw zich volledig inpast in de bestaande omgeving en geen schaalbreuk veroorzaakt;

en terwijl de door de verwerende partij aangehaalde motivatie zeker niet kan gelden als verantwoording voor de nieuwe uiterst storende situatie van verschillende achterburen / bezwaarindieners;

zodat het vergunde gebouw de goede ruimtelijke ordening manifest schendt en de aangehaalde motivatie onvolledig en dus niet afdoende voorkomt.

...

10. Concreet wordt de **onmiddellijke omgeving** van de bouwplaats, zijnde de H. Van Elverdinghestraat en de Brouwerstraat, gekenmerkt door eengezinswoningen bestaande uit **2 bouwlagen, een hellend dak** en een achtertuin. Slechts enkele gebouwen bestaan uit drie bouwlagen met een hellend dak. In tegenstelling tot wat de PSA aanduidt in zijn verslag bestaat de woning gelegen aan de H. Van Elverdinghestraat nr. 9 slechts uit drie bouwlagen met hellend dak.

...

Het vergunde project bestaat maar liefst uit **4 bouwlagen met een plat dak (waarvan de vierde bouwlaag slechts gedeeltelijk teruggetrokken is)**. Nergens in de onmiddellijke en ook ruimere omgeving komt een gelijkaardig gebouw voor. Het vergunde gebouw telt ter hoogte van de Keesjesdreef vier volledige bouwlagen en dit over een lengte van 39 meter. Ter hoogte van de Lecomtestraat gaat het over drie bouwlagen en een gedeeltelijk teruggetrokken vierde laag. **Het is de combinatie van het aantal bouwlagen en dit over een lengte van 39 meter (wat overeenkomt met een vijftal eengezinswoningen naast elkaar) die het ontworpen gebouw in sterke mate doet afwijken van de omliggende bebouwing.**

11. Komt er nog bij dat het aanvraagterrein in feite als een **achterperceel / 2^e lijnsperceel** moet beschouwd worden nu het zich achter de reeds bebouwde percelen langs de H. Van Elverdinghestraat bevindt. Ruimtelijk gezien bevindt het perceel zich in tweede lijn ten aanzien van de woningen langs de H. Van Elverdinghestraat. Gebouwen in tweede lijn zijn enkel mogelijk voor zover zij de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Concreet is er wel degelijk sprake van een manifeste overschrijding van de ruimtelijke draagkracht. Het gaat niet op dat een gebouw met een significant zwaarder gabarit wordt opgericht in tweede lijn.

12. Met andere woorden maakt het vergunde gebouw een **schaalbreuk** uit in de omgeving en is er sprake van een manifeste strijdigheid met de artikels 4.3.1, §§ 1 en 2 en 4.3.4 van de VCRO.

13. De ligging van het vergunde project vlak achter de tuinen van de verzoekers, de hoge perceelsbezetting, de afwijkende bouwhoogte, het zware gabarit (4 bouwlagen en dit over een lengte van 39 meter, zijnde een volledig bouwblok), de aanwezigheid van grote raampartijen (tot aan de grond ter hoogte van de leefruimtes) op alle verdiepingen in de richting van de tuinen van de verzoekers, ... heeft **ernstige hinder** voor de verzoekers tot gevolg.

a. Inkijk

In vergelijking met de eerste aanvraag werden de diepe terrassen uitkijkend in de richting van de woningen gelegen aan de Van Elverdinghestraat vervangen door grote raampartijen. Het gaat om ramen die doorlopen tot aan de grond en dus zeer aantrekkelijk zijn om doorheen te kijken. De ruimtes die over deze ramen beschikken zijn in hoofdzaak leefruimtes (eet- en zitruimtes) waar dus zeer regelmatig vertoefd wordt. Vanuit deze ramen kan rechtstreeks gekeken worden in de richting van de woningen en de tuinen van de verzoekers. Ook de balustrades zijn in glas. De afstand tussen deze ramen en de eigendommen van de verzoekers blijft té beperkt om privacyhinder te vermijden.

De deputatie neemt als voorwaarde op om een haag en leibomen te voorzien ter hoogte van de perceelsgrens maar het spreekt voor zich dat deze bomen geen kans op overleven / normale groei hebben. Vlak naast deze boompjes moet een betonnen keerwand opgetrokken worden. Ook de kelderverdieping bevindt zich vlak naast de grond waar de boompjes moeten geplant worden. Deze bomenrij zal alleszins de inkijk vanuit de ramen op de tweede en derde verdieping niet kunnen vermijden.

Het schrappen van de terrassen ter hoogte van de westgevel en noordgevel heeft dus geen verbetering van de situatie voor de omwonenden tot gevolg. Nog steeds zullen zij geconfronteerd worden met ernstige privacy hinder.

Belangrijk is dat de verzoekers de deputatie expliciet hebben gewezen op de aanwezigheid van alle leefruimtes van de verzoekers achteraan hun woning (dus georiënteerd in de richting van het nieuwe project). Eén en ander blijkt uit onderstaande foto's (zoals ook opgenomen in de nota benadeelden, ingediend bij de deputatie – stuk 4):

...

De bewoners van de woningen langs de H. Van Elverdinghestraat en Brouwersstraat zullen bij uitvoering van de nieuwe aanvraag, hun privacy volledig verliezen, één en ander is onaanvaardbaar in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

2. Visuele impact

De bewoners van de woningen langs de H. Van Elverdinghestraat zullen geconfronteerd worden met een mastodont van een gebouw dat vlak achter hun woning en tuin opstijgt. Eén en ander blijkt zeer duidelijk uit de thans toegevoegde profieldoorsneden. In hun tuin zullen ze een gevoel van ingeslotenheid en claustrofobie hebben nu het gebouw té dicht bij de perceelsgrens wordt ingeplant en een uitzonderlijke hoogte en lengte heeft. De onaanvaardbare visuele impact van het gebouw is niet enkel het gevolg van het voorziene gabarit (4 bouwlagen over een gans bouwblok) maar ook ingevolge het feit dat het vloerpeil van het gebouw ongeveer 80 cm hoger is dan de H. Van Elverdinghestraat.

Beide hinderaspecten tonen dat het vergunde project manifest strijd met de goede ruimtelijke ordening.

14. De deputatie verantwoordt de *afwijkende lengte en hoogte van het gebouw*, met alle hinderaspecten vandien voor de omwonenden, in hoofdzaak als volgt: (...)

*Bovenstaande motivatie is **manifest onvolledig en onvoldoende**.*

In hoofdzaak wordt gezegd dat het tweede ontwerp een stuk 'beter' is dan het eerste ontwerp maar dit impliceert vanzelfsprekend niet dat het ontwerp nu opeens wel in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, het gaat nog steeds om een langgerekt gebouw met vier bouwlagen. Ten opzichte van de bestaande woningen aan de H. Van Elverdingestraat bevindt het gebouw zich daarenboven in tweede lijn.

De achterburen (huidige verzoekers) hebben in hun nota uitdrukkelijk gewezen op het onaanvaardbaar karakter van de afwijkende lengte én hoogte, temeer nu het vloerpeil van het vergunde gebouw ook al circa een meter hoger is dan de woningen langs de Van Elverdingestraat.

In het bestreden besluit wordt meermaals gewezen op de 'verbeteringen' ten opzichte van de vorige aanvraag maar het blijft een feit dat het nog steeds gaat om een langgerekt gebouw (de lengte van het nieuwe gebouw komt +/- overeen met de aaneenschakeling van vijf bestaande woningen) met een manifest afwijkende bouwhoogte. Slechts één gebouw in de onmiddellijke omgeving heeft drie bouwlagen met een hellend dak (H. Van Elverdingestraat 9) maar dit gebouw heeft een zeer beperkte breedte (slechts 6,15 meter). Geen enkel gebouw in de onmiddellijke omgeving heeft dergelijke hoogte en breedte.

Het terugtrekken van de vierde bouwlaag en de achtergevel kan niet het significant afwijkende gabarit verantwoorden.

Daarenboven houdt de deputatie geen rekening met de aangehaalde hinderaspecten. Het enige wat de deputatie doet, is beklemtonen dat alle terrassen aan de achtergevel zijn

geschrapt. Eén en ander verhindert vanzelfsprekend niet dat er nog steeds inkijk kan worden genomen vanuit de grote ramen – ter hoogte van de leefruimtes van de appartementen - die rechtstreeks uitgeven in de tuinen en woningen van de verzoekers.

De aangehaalde motivatie kan in geen geval het afwijkende gabarit en de daaruit voortvloeiende hinderaspecten voor de omwonenden verantwoorden, er is sprake van een manifeste schending van de goede ruimtelijke ordening.

15. Daarenboven houdt de aangehaalde motivatie, die in algemene bewoordingen verwijst naar het ‘teruggetrokken karakter’ van de vierde bouwlaag, het ‘terugtrekken van de achtergevel’ en ‘de verminderde densiteit’, geen steek voor de achterburen wonende aan de H. Van Elverdingestraat 11 en 13 (zesde verzoeker).

Voor hen is de situatie ten opzichte van de vorige aanvraag geenszins ‘veel beter’. De deputatie verliest uit het oog dat de oppervlakte van het terrein waar thans vier bouwlagen worden voorzien weliswaar in breedte is afgenomen maar in lengte is toegenomen, met name 32 meter ipv van 26 meter, zie aanduiding met fluo geel op het plan gevoegd bij het verslag van de PSA, hieronder:

...

Meer in het bijzonder was er bij de aanvraag van 2015 ter hoogte van de achtertuin van de zesde verzoeker (H. Van Elverdinghestraat 13) een sprong van 4 volwaardige bouwlagen naar drie volwaardige bouwlagen (zie op tekening hierboven: vanuit woning H. Van Elverdinghestraat 13 wordt gekeken op deeltje zwart -4 bouwlagen- en deeltje rood -3 bouwlagen) (zie paarse pijl). De thans bestreden vergunning laat de oprichting van een gebouw toe dat ter hoogte van de achtertuin van de zesde verzoeker over de ganse lijn 4 volwaardige bouwlagen telt (zie paarse pijl). Ook de buur, wonende H. Van Elverdinghestraat 11 keek bij de aanvraag 2015 uit op een gebouw bestaande uit drie bouwlagen terwijl het thans vergunde gebouw op deze plaats voor een groot gedeelte vier volwaardige bouwlagen voorziet.

Dit betekent dat de motivatie van de deputatie inzake de terugtrekking van het gebouw, het verminderde volume en de terugtrekking van de vierde bouwlaag geenszins opgaat voor deze achterburen. Nochtans is de motivatie dienaangaande in algemene bewoordingen opgesteld zodat zij zou moeten gelden voor alle achterburen, quod non.

Voor de achterburen wonende H. Van Elverdinghestraat 11 en 13 is het vergunde project geen ‘verbetering’ ten opzichte van de vorige aanvraag. Op het vlak van motivatie ter verantwoording van het vergunde en manifest storende project in hun achtertuin, blijven deze eigenaars volledig op hun honger zitten.

De zesde verzoeker, wiens woning slechts bestaat uit 2 bouwlagen, zal vanuit zijn tuin uitkijken op een langgerekt gebouw bestaande uit maar liefst vier volwaardige bouwlagen. Er is slechts een afstand van circa 8 meter tussen de achterperceelsgrens van de zesde verzoeker en het nieuwe gebouw bestaande uit vier volwaardige bouwlagen met diepe ramen rechtstreeks uitgevend in de richting van de tuin van de zesde verzoeker. Voor deze sterk afwijkende bouwhoogte is geen enkele redelijke verantwoording terug te vinden.

In dat opzicht staat vast dat de motivatie manifest **onvolledig** en dus niet afdoende voorkomt.

...”

2.

De verwerende partij beantwoordt het eerste middel:

“ ...

Vooreerst wijst de bestreden beslissing dat door het wegnemen van de terrassen aan de westgevel, er geen buitenruimte zal ontstaan die in de praktijk tot in de late avond bevolkt zou worden. Nu de terrassen aan de publieke zijde (de kant van de parking voorkomen), is de hinder wel degelijk sterk verminderd.

Bovendien wijst de bestreden beslissing dat door het terugtrekken van de achtergevel, de verhouding tot de achterliggende woningen met tuin ruimtelijk aanvaardbaar is. Ook de tuinen zijn aanmerkelijk groter, waardoor de terrassen dicht bij de nieuwe woningen op het gelijkvloers kunnen komen. Verder wijst de bestreden beslissing dat alle storende terrassen achteraan werden gesupprimeerd, met uitzondering van ééntje op de eerste verdieping (maar wel uiterst rechts (bekeken van achter), met grote afstand tot het bestaande terras van de aanpalende buur achter.

Inzake “storende zichten” gaat de bestreden beslissing nog verder ...

Het is duidelijk dat verzoekende partij inzake de inkijk vanuit de raampartijen een andere mening op nahoudt dan de bestreden beslissing en de PSA. Evenwel slaagt verzoekende partij er niet in om aan te tonen dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is geweest of manifest onjuist is.

Hetzelfde geldt eveneens inzake de voorwaarde die de deputatie heeft opgelegd om een haag of leibomen te voorzien ter hoogte van de perceelsgrens. Verzoekende partij doet dit af als zouden de bomen geen kans op normaal groeien/overleven hebben, doordat vlak ernaast een betonnen keerwand (en kelderverdieping) wordt opgetrokken. Dit argument is een loutere blote bewering en toont geenszins aan dat de voorwaarde niet kan worden uitgevoerd. Bovendien gaat de stelling dat de bomenrij alleszins inkijk vanuit de ramen op de tweede en derde verdieping niet kunnen vermijden helemaal niet op, aangezien de gewraakte grote raamopeningen tot op de grond met glazen borstwering (dit zijn de portefenêtres zoals aangehaald in de bestreden beslissing) enkel op de eerste verdieping komen.

Ook de foto's van de leefruimtes van verzoekende partij, tonen geenszins aan dat het vergunde project de privacy-hinder in hun hoofd zou genereren.

Inzake visuele impact wijst verzoekende partij te worden geconfronteerd met een mastodont van een gebouw dat vlak achter hun woning en tuin opstijgt. Men wijst op een gevoel van claustrofobie en ingeslotenheid nu het gebouw te dicht bij de perceelsgrens wordt ingeplant en een uitzonderlijke hoogte en lengte heeft. Volgens verzoekende partij is dit niet enkel het gevolg van het gabarit (4 bouwlagen over een ganse bouwblok) maar ook ingevolge het feit dat het vloerpeil van het gebouw ongeveer 80 cm hoger is dan de H. Van Elverdinghestraat.

De bezwaren daaromtrent werden uitdrukkelijk weerlegd door de PSA en in de bestreden beslissing. Verzoekende partij meent daarentegen dat deze motivatie manifest onvolledig en onvoldoende is.

Verzoekende partij gaat hierbij kort door de bocht. Enerzijds voert verzoekende partij aan dat het project door een combinatie van lengte en bouwlagen er sprake is van een schaalbreuk. Anderzijds focust verzoekende partij zich enkel op het onderzoek van het aantal bouwlagen, teneinde aan te tonen dat de beoordeling niet voldoende is geweest.

Dit geldt zeker wanneer verzoekende partij aanklaagt dat ter hoogte van de achtertuin van bewoner van de Elverdinghestraat 13 nu over de volledige lijn 4 bouwlagen telt in plaats van een sprong van 4 bouwlagen naar 3 bouwlagen.

Ook naar de bewoner naar de Elverdinghestraat 11 wordt aangeklaagd dat zijn situatie niet wordt verbeterd. Echter moet worden opgemerkt dat noch de bewoner, noch de eigenaar in deze verzoekende partij is, zodat het middel opgeworpen in zijn hoofde niet ontvankelijk is.

Uit de tekening die verzoekende partij letterlijk heeft gekopieerd van de PSA, zal kan men bovendien kunnen vaststellen dat zowel ten aanzien van de Elverdingestraat 13 en de Elverdingestraat 11 het dakterras wordt gesupprimeerd. (zie ook : stuk 18)

...

Verzoekende partij kan dan ook onmogelijk aanhalen dat de beoordeling ten aanzien van beide woningen te algemeen en onvolledig was. Dit geldt des te meer nu verzoekende partij zich precies bedient van overtuigingsstukken die de PSA zelf heeft aangemaakt bij de beoordeling van de aanvraag.

Het argument dat zesde verzoeker zal uitkijken op 4 bouwlagen neemt niet weg dat de “storende zichten sterk gereduceerd zijn”, zoals gewezen in de bestreden beslissing.

Het is duidelijk dat verzoekende partij wat betreft goede ruimtelijke ordening een ander standpunt heeft dan verwerende partij. Doch verzoekende partij toont geenszins aan dat die ruimtelijke beoordeling kennelijk onredelijk, dan wel gestoeld is op onjuiste feitelijke gegevens.

Zowel wat betreft het aantal bouwlagen, de dakvorm, de grootte en gabarit heeft verzoekende partij bewaren geuit. In de bestreden beslissing zijn de bezwaren niet bijgetreden, waarbij rekening werd gehouden met de schaal, de korrel, de stijl, de storende zichten, de beschaduwing, de draagkracht van het perceel en wat betreft de ontsluiting.

De bestreden beslissing is dan ook afdoende gemotiveerd.

...”

3.

De tussenkomenende partij zet uiteen:

“...”

Oorspronkelijke verzoekers beperken zich in hun annulatieverzoek tot het herhalen van de feitelijke uiteenzetting die zij ook reeds voor de Bestendige Deputatie hebben aangehaald en die op uitvoerige wijze werd ontmoet en ontkracht door de Deputatie, conform het verslag van de PSA.

De Bestendige Deputatie heeft zeer grondig het onderzoek naar onmiddellijke omgeving verricht en de argumenten van de oorspronkelijke verzoekers punt per punt ontmoet.

Overigens heeft de Bestendige Deputatie zeker rekening gehouden met de bezwaren van verzoekende partijen vermits zij ook een aangepast groenplan heeft opgelegd.

De feitelijke gegevens die door de Bestendige Deputatie zijn weerhouden zijn correct geanalyseerd en weergegeven in het bestreden besluit.

...

Er kan niet betwist worden dat de bestreden beslissing beantwoordt aan alle motiveringsvereisten.

..."

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota toe:

"...

Noch de tussenkomende partij, noch de verwerende partij weerleggen in hun nota dit standpunt omtrent de manifeste strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

1. Zowel de verwerende als de tussenkomende partij beperken zich tot een verwijzing naar de motivatie in de besteden beslissing.

Meer in het bijzonder wijzen ze op de volgende aanpassingen van het project (gelet op de eerdere weigering):

- 1) Er worden geen terrassen meer aan de achtergevel voorzien;*
- 2) De achtergevel wordt teruggetrokken;*
- 3) Er wordt een haag / leibomen voorzien ter hoogte van de perceelsgrens;*
- 4) Enkel porte-fenêtres op de eerste verdieping;*
- 5) Dakterrassen worden gesupprimeerd.*

De verzoekers menen dat deze aanpassingen niet tot gevolg kunnen hebben dat er opeens geen sprake meer zou zijn van een manifeste schaalbreuk. De hoogte van het gebouw blijft hetzelfde en daarenboven dient vastgesteld dat de lengte van het gebouw waar tot 4 bouwlagen hoog wordt gebouwd, is toegenomen. Met andere woorden blijft het een langgerekt gebouw met een significant afwijkende hoogte gelegen in de tuinzone van de woningen van de verzoekers.

*De aanpassingen kunnen hoogstens de storende inkijk enigszins verminderen maar het blijft een gebouw met een **manifest nadelige visuele impact** op de woonomgeving van de verzoekers. Alle verzoekers blijven vanuit het leefruimtes en tuin uitkijken op een langgerekt, té hoog en dus zeer storend gebouw.*

Deze manifest nadelige visuele impact waarmee alle verzoekers worden geconfronteerd in geval van uitvoering van de bestreden vergunning, wordt op geen enkele manier verantwoord door de deputatie.

*2. Minstens voor de zesde verzoeker, eigenaar van de woning Van Elverdinghestraat 13, kan de verantwoording zoals aangehaald door de deputatie niet als afdoende worden beschouwd. Immers, de achtergevel van het grootschalige gebouw wordt ter hoogte van zijn eigendom **niet teruggetrokken** (daarvoor is het terrein veel te smal). Daarenboven keek de zesde verzoeker bij het vorige project uit op deels 4, deels 3 bouwlagen. In het huidige project kijkt de zesde verzoeker uit op een rechte gevel bestaande uit 4 bouwlagen over de ganse lijn. De afstand tussen het vergunde gebouw en de achterperceelsgrens van*

*zijn eigendom bedraagt **slechts 5 meter (!)**. Het klopt dat het noordelijk gelegen dakterras zoals voorzien in het vorige project verdwijnt maar dit terras was niet gericht in de richting van zijn eigendom (H. Van Elverdinghestraat 13) maar wel in de richting van de Brouwersstraat, de Keesjesdreef en mogelijks H. Van Elverdinghestraat 9 en 11. De schrapping van dit terras kan dus niet als een ‘verbetering’ voor de eigendom H. Van Elverdinghestraat 13 beschouwd worden, temeer nu vaststaat dat in het huidige project ter hoogte van dit terras nu een vierde bouwlaag is voorzien.*

Samengevat haalde de deputatie de volgende argumenten aan om het gabarit en inplanting van het project te verantwoorden:

- 1) 4^e bouwlaag wordt teruggetrokken: 350 cm ipv 250 cm*
- 2) Achtergevel gebouw wordt teruggetrokken;*
- 3) Geen dakterrassen meer;*
- 4) Afstand van de achtergevel tot de achterbuur met 6 meter verhoogd.*

Géén van deze argumenten is toepasselijk op de situatie van de 6^e verzoeker. De 4^e bouwlaag is ter hoogte van zijn eigendom niet teruggetrokken. Ook de achtergevel blijft op dezelfde plaats. In het vorige project waren geen dakterrassen voorzien die rechtstreeks zicht hadden in de richting van de eigendom van de 6^e verzoeker. De afstand tussen de achterperceelsgrens van de eigendom van de 6^e verzoeker en de achtergevel van het gebouw blijft beperkt tot slechts 5 meter.

3. Bijgevolg wordt de Raad verzocht vast te stellen dat de aangehaalde motivatie niet afdoende voorkomt. Minstens in hoofde van de zesde verzoeker kan de aangehaalde motivatie het manifest afwijkende gabarit van het vergunde gebouw ten opzichte van de woning van de zesde verzoeker niet wettig verantwoorden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 14 appartementen en een ondergrondse garage.

De verzoekende partijen leveren in het eerste middel in essentie kritiek op de wijze waarop in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, eerste lid VCRO, dient de verwerende partij na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan 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 of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient de verwerende partij rekening te houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzoek moeten worden.

Gelet op de aard van de aanvraag zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten en de hinderaspecten. Op dit onderzoek oefent de Raad, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij, slechts een marginale controle uit.

3.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden zodat het met kennis van zaken kan beslissen. Tot slot moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

4.

Zoals uiteengezet in het feitenrelaas, heeft de verwerende partij op 24 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van 18 appartementen, onder meer omdat zij het aangevraagde project te grootschalig bevond.

Niets belet dat een aanvrager na een weigeringsbeslissing een alternatieve aanvraag indient. Het komt in dit geval aan de vergunningverlenende bestuursorganen toe om opnieuw een beslissing te nemen over deze nieuwe aanvraag.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de bezwaren die werden ingediend in het kader van het openbaar onderzoek gelijkloend zijn aan de weigeringsmotieven van de beslissing van de verwerende partij van 24 september 2015. Het kan de verwerende partij in die zin dan ook niet ten kwade worden geduid dat zij in de motivering van de thans bestreden beslissing de voorliggende aanvraag vergelijkt met de vorige (geweigerde) aanvraag.

De verwerende partij sluit zich in de thans bestreden beslissing aan bij de conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag ditmaal wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

*In tegenstelling tot het vorige voorstel wordt de **draagkracht van het perceel** niet meer overschreden, zo moet besloten worden.*

Een overzicht van de belangrijkste verbeteringen:

1-supprimeren van de terrassen achteraan

2-verminderen bouwdiepte met 6m

3-hierdoor grotere tuinen en meer afstand tot achterburen
 4-verminderen aantal woongelegenheden (van 18 naar 14)
 5-verkleinen volume
 6-verkleinen bebouwde oppervlakte
 7-verminderen storende zichten tot een aanvaardbaar peil
 8-zijdelingse inkom vervalt
 9-verbeteringen inzake toegankelijkheid
 10-enkel porte-fenêtres op eerste verdieping (achteraan)
 11-terugtrekken hoogste bouwlaag achteraan met 350cm ipv 250cm
 12-geledingen beter (materiaal, relief) waardoor fragementering van gevels
 13-vervollediging dossier (profielsneden-passen)
 14-kleinere kelder (dus bomen in volle grond en meer infiltratie)
 15-infiltratievoorzieningen en verduidelijken regenwaterafvoeren
 De verbeteringen werden in bovenstaande beoordeling toegelicht. De belangrijkste verbeteringen worden ook visueel weergegeven in vergelijkende schetsen inzake terrassen en het aantal bouwlagen. De schaduwwerking door een studie.

Meteen valt op dat de **aanpassingen talrijk en ingrijpend** zijn. Aspecten zoals ontsluiting en schaduwwerking waren reeds bij de vorige aanvraag redelijk, ze zijn bij huidige aanvraag nog minder een probleem, gezien het verminderde aantal wagens en bouwvolume.
 ...

De verzoekende partijen gaan in hun kritiek evenwel uit van een te eenzijdige en summiere lezing van de bestreden beslissing waar zij aanvoeren dat de verwerende partij zich beperkt zou hebben tot de loutere stelling dat het project een verbetering zou zijn ten opzichte van de vorige aanvraag van de tussenkommende partij.

Uit de verdere overwegingen in de bestreden beslissing onder de titel “de goede ruimtelijke ordening”, aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij op een concrete wijze heeft onderzocht of de betrokken aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.

Vooreerst stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing een beoordeling bevat van de bezwaren van de verzoekende partijen omtrent de mogelijke hinderaspecten en de impact op hun leefomgeving. De verwerende partij houdt onder meer rekening met het feit dat de terrassen aan de westgevel geschrapt zijn. De verwerende partij motiveert hieromtrent:

“
 ...
 Door de terrassen, overigens met avondzon aan de achterzijde, weg te nemen zal hier geen buitenruimte ontstaan, die in de praktijk tot in de late avond bevolkt zou worden. Nu de terrassen aan de publieke zijde voorkomen is de hinder wel degelijk sterk verminderd.
 ...”

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de terrassen vervangen zouden zijn door grote raampartijen met glazen balustrades, gaan zij voorbij aan de vaststelling dat enkel op de eerste verdieping dergelijke raampartijen voorzien zijn. Verder blijkt uit de goedgekeurde plannen dat ter hoogte van de perceelsgrenzen wordt voorzien in een wintergroene aanplanting van bomen en hagen. Dit wordt in de bestreden beslissing ook uitdrukkelijk als voorwaarde opgelegd.

De verzoekende partijen kunnen derhalve niet gevolgd worden waar zij op grond van hypothetische beschouwingen poneren dat deze groenaanplanting geen kans op overleven heeft. In zoverre de tussenkommende partij het groenplan niet zou uitvoeren conform de opgelegde voorwaarde, betreft dit overigens een aspect van handhaving, waarvoor de Raad niet bevoegd is. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij verder:

“ ...

*Het aantal **storende zichten** aan de achterzijde is sterk gereduceerd, vooral door het elimineren van de terrassen daar, alsook door het verminderen van de bouwdiepte met 6m. Opmerkelijk is ook het gegeven dat de porte-fenêtres, met glazen borstwering beperkt werden tot de eerste verdieping. Daarboven, op de tweede verdieping komen enkel ramen met gemetste borstwering voor, dit is uitstekend gedaan. Aan de straatzijde komen terrassen voor, aan de noordgevel enkele sombere*

*Inzake **beschaduwing** werd een zeer volledige schaduwstudie toegevoegd, volgens verschillende uren en seizoenen. Deze geeft aan dat de schaduw zeer beperkt is. Logisch ook, het gebouw is dusdanig georiënteerd dat vanaf de middag de schaduw draait naar de publieke parking toe.*

Het gebouw zal weinig schaduw genereren met uitzondering van de noordelijke zijde waar de drie bouwlagen nog steeds op 5m van de scheiding voorkomen, de vierde komt om meer dan 9m. De middagzon is evenwel hoog aan de hemel gesitueerd, dit is in het kader van het totaal project zeker aanvaardbaar. De ochtendzon kan, indien nog niet hoog aan de hemel, schaduw genereren naar de tuinen van de achterliggende burens toe. Nu de afstand van de achtergevel verminderde en er enkel een plat dak (zonder hoge nok) voorzien wordt is dit aanvaardbaar, in feite ook in de vorige situatie. De ochtendzon kan geen bouwverbod tot gevolg hebben, dat spreekt vanzelf.

...”

De verzoekende partijen benadrukken dat de gewijzigde aanvraag geen verbetering zou betekenen ten aanzien van de woningen gelegen te Vanelverdinghestraat 11 en 13. De verzoekende partijen betwisten in hun verzoekschrift nochtans niet dat de terrassen aan de achtergevel en het dakterras gesupprimeerd zijn en dat de aanvraag voorziet in een grotere tuinzone. De verwerende partij heeft derhalve niet kennelijk onredelijk geconcludeerd dat de aanvraag een verbetering inhoudt tegenover het vorige project.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de mogelijke hinder niet ontkent, maar aanvaardbaar acht gelet op de feitelijke omstandigheden. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de inkijk zich dermate zal manifesteren, dat deze impact diende te leiden tot een weigering. Of hinder al dan niet ernstig genoeg is om een weigering te rechtvaardigen, vergt een appreciatie van de feitelijke gegevens van de zaak. De door de verzoekende partijen bijgebrachte gegevens tonen niet aan dat de verwerende partij kennelijk onredelijk dan wel op een onzorgvuldige wijze tot de conclusie kwam dat de hinder aanvaardbaar is.

6.

Het is aan de verzoekende partijen die de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag betwisten om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen kunnen zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en op algemene wijze beweren dat de verwerende partij hun argumenten niet afdoende heeft beantwoord, maar moeten integendeel gefundeerd en concreet aantonen dat de verwerende partij de overeenstemming van

het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op een kennelijk onredelijke dan wel onzorgvuldige wijze heeft uitgevoerd.

Anders dan de verzoekende partijen opwerpen, heeft de verwerende partij uitvoerig en het ruimtegebruik en de schaal van het gebouw beoordeeld. De verzoekende partijen betwisten niet dat het vergunde project voorziet in een verminderd bouwvolume in vergelijking met het project dat het voorwerp heeft uitgemaakt van de vorige aanvraag. In zoverre de verzoekende partijen opwerpen dat het project in tweede bouwlijn wordt ingeplant, kunnen zij niet worden bijgetreden.

Zoals eveneens wordt vastgesteld bij de beoordeling van het tweede middel, zijn de percelen immers gelegen aan zowel de Keesjesdreef als de Lecomtestraat. De verwerende partij motiveert onder meer:

“ ...

De verhouding tot de achterliggende woningen, met tuin, is door het terugtrekken van de achtergevel ruimtelijk aanvaardbaar. Ook de tuinen zijn aanmerkelijk groter, waardoor de terrassen dicht bij de nieuwe woningen op het gelijkvloers kunnen komen. Bovendien werden zowat alle storende terrassen achteraan gesupprimeerd, enkel eentje op de eerste verdieping werd behouden, maar wel uiterst rechts (bekeken van achter), met grote afstand tot het bestaande terras van de aanpalende buur achter.

Drie van de vijf bestaande woningen van de achterburen, achter het nieuwe project, zijn slechts twee bouwlagen hoog. De eerste drie aanpalende woningen aan het E. Vileynplein zijn slechts twee bouwlagen, zoals gesteld, de vierde is 3 en de vijfde is 4 bouwlagen hoog. Het nieuwe voorstel voorziet nu een volume dat niet meer centraal vier bouwlagen hoog is, maar drie bouwlagen, met een vierde die 350cm ipv 250cm teruggetrokken is, en zonder dakterras. Dit is veel beter dan bij de vorige geweigerde aanvraag, waarbij ook nog eens de afstand van de achtergevel tot de achterburen met 6m verhoogd werd. Gezien de mogelijkheden langsheen de grote publieke parking werd nu een aanvaardbaar compromis gevonden, met een hoger volume met terrassen aan de parking, en een lager volume zonder terrassen aan de zijde van de achterburen.

*Het voorstel impliceert in tegenstelling tot de vorige aanvraag geen **schaalbreuk** meer in de omgeving, integendeel, een perfect evenwicht werd gevonden, zoals boven beschreven.*

...”

Uit de bestreden beslissing kan de Raad enkel maar afleiden dat de verwerende partij, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op grond van redelijke motieven tot de conclusie komt dat het project geen schaalbreuk betekent. Minstens slagen de verzoekende partijen er niet in het tegendeel op overtuigende wijze aan te tonen.

De verwerende partij motiveert dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is door onder meer de gewijzigde inplanting, grotere tuinzones en het inspringen van de bovenste bouwlaag. Bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd een schets gevoegd ‘onderzoek bouwlagen’ (stuk 18 administratief dossier). De verzoekende partijen kunnen derhalve niet ernstig voorhouden dat dit aspect niet zou zijn onderzocht. De verzoekende partijen voegen deze illustratie overigens zelf bij hun verzoekschrift en voeren niet aan dat hierop foutieve gegevens afgebeeld staan.

De stelling van de verzoekende partijen dat in de omgeving geen gelijkaardige bouwhoogte voorkomt, strookt alleszins niet met de gegevens van het dossier. Vooreerst laten de verzoekende

partijen in hun betoog de woningen in de Lecomtestraat en in de Brouwersstraat (drie en vier bouwlagen) volstrekt onbesproken. Verder blijkt uit het dossier dat de woningen gelegen aan de Vanelverdinghestraat 1 en 3 eveneens een hoogte hebben van drie volwaardige bouwlagen met hellend dak. In de bestreden beslissing wordt bovendien vastgesteld dat de woning gelegen te Vanelverdinghestraat 9 een dakuitbouw heeft over quasi de gehele achterzijde, waardoor deze woning langs de achtergevel vier volwaardige bouwlagen telt. De foto's vervat in het verzoekschrift lijken deze overweging enkel te bevestigen.

In de bestreden beslissing wordt uitvoerig aandacht besteed aan de niveauverschillen en de verhoogde vloerpas van het perceel. Verder blijkt uit de overwegingen dat de verwerende partij, onder meer op basis van schaduwsimulaties (stuk 20 administratief dossier), tot het besluit komt dat de schaduwhinder beperkt is. Tot slot overweegt de verwerende partij bij de beoordeling naar de visuele impact van het gebouw, dat het project wordt afgewerkt met verschillende gevelmaterialen zodat het niet als een monolithisch geheel overkomt.

De voorgaande motieven worden door de verzoekende partijen niet bekritiseerd of op enige wijze betrokken in hun betoog. In zoverre de verzoekende partijen stellen dat het gebouw een 'mastodont' betreft, beperken zij zich tot opportuïteitskritiek, waarvoor de Raad, gelet op de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan, niet bevoegd is.

7.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing afdoende motiveert waarom de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad ter zake heeft, brengen de verzoekende partijen geen overtuigende argumenten bij dat de vergunningverlenende overheid de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden en de aanvraag foutief of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in het tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, artikel 4.3.5 VCRO en artikel 42, §1 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren aan:

“ ...

doordat een meergezinswoning wordt vergund aan een bestaande publieke parking zonder elektriciteitsnet en riolering;

en doordat de oprichting en de toegang tot de meergezinswoning en de ondergrondse parkeergarage een aanpassing van de bestaande publieke parking noodzaakt;

terwijl slechts een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor gebouwen gelegen aan een voldoende uitgeruste weg;

en terwijl enkel de gemeenteraad bevoegd is om te oordelen over een wijziging van de openbare wegeis, met inbegrip van de publieke parkeerplaatsen en nutsleidingen;

zodat de vergunning de aangehaalde artikelen en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

...

Concreet wordt de meergezinswoning bereikt via de parking ‘Keesjesdreef’, niet via de Lecomtestraat.

Het adres van het aanvraagterrein is Keesjesdreef zn, 8660 De Panne. In de bestreden beslissing wordt expliciet bevestigd dat er énkél een inkom wordt voorzien aan de **Keesjesdreef** zelf. Ook de ondergrondse parking bevindt zich langs de Keesjesdreef. Het project is dus enkel toegankelijk via de Keesjesdreef en niet via de Lecomtestraat.

De bestreden beslissing bevestigt evenzeer dat de Keesjesdreef een gemeentelijke openbare **parking** uitmaakt.

De Keesjesdreef waarlangs het aanvraagterrein gelegen is, maakt een afgescheiden publieke parking uit. De bewuste parking is afgescheiden van de openbare wegen (Brouwersstraat en Keesjesdreef) met palen en een plakaat met vermelding ‘Parking’.

...

In ieder geval staat vast dat deze parking, ongeacht of zij deel uitmaakt van de openbare wegeis, geen voldoende ‘uitgeruste’ weg uitmaakt. Ter hoogte van de parkeerzone is **geen elektriciteitsnet en geen riolering** aanwezig. Het regenwater moet via de bestaande grasstroken de grond indringen. Telefonische navraag bij Electrabel leerde dat er geen elektriciteitsnet aanwezig (geen laagspanning en geen middenspanning) is ter hoogte van de Keesjesdreef.

In deze omstandigheden staat vast dat de parking waarlangs het aanvraagterrein gelegen is en toegankelijk wordt gemaakt, niet kan worden beschouwd als een ‘voldoende uitgeruste weg’ in de zin van artikel 4.3.5. §1.

In dat opzicht diende de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1. §1, 2° VCRO te worden geweigerd.

19. *Verder staat vast dat de publieke parking Keesjesdreef deel uitmaakt van de ‘zaak der wegen’ waarvoor de gemeenteraad overeenkomstig vaste rechtspraak van Uw Raad exclusief bevoegd is.*

Wat valt onder de ‘zaak der wegen’ is héél ruim, ook de inrichting van publieke parkeerplaatsen en de aanleg van nutsleidingen valt hieronder

...

*Concreet heeft de aanvraag een **significante impact op de zaak der wegen**, meer bepaald zal de publieke parking Keesjesdreef op verschillende punten moeten worden gewijzigd:*

- Verschillende parkeerplaatsen zullen moeten worden geschrapt teneinde de meergezinswoning en de inrijzone naar de ondergrondse parking toegankelijk te maken;*
- Ter hoogte van de inrijzone naar de ondergrondse parking moet de bestaande berm die thans wordt gebruikt als parkeerplaats worden verhard en vrijgemaakt van verkeer teneinde de ingang naar de ondergrondse parking te verzekeren;*
- Er dient een nieuwe riolering te worden aangelegd en een electriciteitsnet;*
- Aanpassing publieke verlichting;*
- ...*

Uit onderstaande foto blijkt dat er momenteel ter hoogte van het aanvraagterrein wordt geparkeerd. Deze parkeerplaatsen moeten worden opgeheven. Ook de pijlen op het parkeerterrein moeten worden aangepast.

...

Over deze aspecten van de openbare wegeis diende de gemeenteraad een beslissing te nemen alvorens de vergunning kon worden verleend.

Nu dit niet gebeurde is er sprake van een schending van artikel 42 van het Gemeentedecreet en het zorgvuldigheidsbeginsel.

...”

2.

De verwerende partij beantwoordt het tweede middel:

“ ...

Verzoekende partij toont zelf duidelijk aan door middel van de foto’s dat de parking verhard is met asfalt. Verzoekende partij betwist dat er een electriciteitsnet is. Op de foto’s zijn duidelijk verlichtingspalen zichtbaar.

In die omstandigheden maakt verzoekende partij niet echt aannemelijk dat er in de Keesjesdreef geen electriciteitsnet is voorzien.

Het ontbreken van een openbare riolering betekent niet dat de wegeis niet voldoende is uitgerust.

Ook het argument dat een beslissing van de gemeenteraad nodig is voor de zaak van de wegen is onterecht.

Het tracé van de wegenis wordt niet gewijzigd en er wordt niet aan grondafstand gedaan. De foto's van geparkeerde voertuigen bewijzen niets, aangezien ze niet op de voorziene parkeerplaatsen staan gestationeerd. Het aantal parkeerplaatsen wordt dan ook niet gewijzigd.

...

3.

De tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

De feitelijke grondslag van dit middel duikt voor het eerst op in het verzoek tot nietigverklaring.

Noch in de bezwaren in het kader van het openbaar onderzoek, noch in het verzoek tot tussenkomst voor de bestendige Deputatie werden deze argumenten vermeld.

Ligging aan een voldoende uitgeruste weg

Algemeen

Ten onrechte wordt gesteld dat de Keesjesdreef niet kan beschouwd worden als een voldoende uitgeruste weg.

De Keesjesdreef is een openbare weg, palend aan de Veurnestraat in het zuiden en aan de Brouwersstraat in het westen. Dit blijkt vooreerst uit de atlas der buurtwegen waarin de Keesjesdreef als openbare weg is opgenomen.

...

Maar ook de concrete aanleg van de wegenis van de Keesjesdreef toont aan dat de bezwaren van verzoekende partijen nergens op slaan.

De toegankelijkheid van het perceel is via de twee ingangen van de Keesjesdreef meer dan voldoende verzekerd.

De wegenis is volledig verhard en in goede staat.

Overigens heeft de Brandweer deze toegankelijkheid onderzocht en opmerkingen geformuleerd, waaraan integraal is tegemoetgekomen.

Er is straatverlichting.

Beroepers laten trouwens na concreet aan te duiden welke problemen er zich de wegenis van de Keesjesdreef zouden stellen waardoor de toegankelijkheid van het perceel in het gedrang zou komen.

Bevoegdheid Gemeenteraad

Beroepers verwijzen naar artikel 4.2.17.

Op het ogenblik van de litigieuze beslissing echter was artikel 4.2.25 VCRO van toepassing:

...

Er is in casu geen sprake van wegeniswerken.

Zoals boven uiteengezet grenst het perceel aan de geasfalteerde weg Keesjesdreef en dient geen enkele weg aangelegd te worden.

Het verharderen van de zachte berm thv de toegang tot de ondergrondse parking kan niet als wegeniswerken in de zin van artikel 4.2.25 VCRO, noch in de zin van de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet.

Ook het argument mbt de parkings is niet correct. Tussen de weg en het perceel bevindt zich enkel een zachte berm. Bij de aanleg van het parkinggedeelte van de Keesjesdreef waren aldaar geen parkeergelegenheden geconcipeerd en evenmin uitgevoerd.

Dit blijkt uit het toenmalig ontwerpplan dat deel uitmaakte van het lastenboek:...

Het feit dat er op drukke dagen, waar overal aan de kust wilparkeerders zijn, aldaar voertuigen geparkeerd worden is geen aanwijzing van de aanleg van parkeergelegenheden.

Het onderdeel faalt naar recht en is bijgevolg ongegrond.

Elektriciteitsnet

...

Er bevindt zich op de Keesjesdreef een hoogspanningscabine van waaruit ondergrond een elektriciteitskabel loopt langsheen het perceel waarop het op te trekken gebouw op het elektriciteitsnet zal aangesloten worden. Ook gas en teledistributie lopen langs het perceel.

Alle leidingen werden precies ter gelegenheid van de aanleg van de Keesjesdreef ondergrond gebracht (stukken 2 & 3).

Het onderdeel is volkomen irrelevant en ongegrond.

Openbaar rioleringsnet

Het perceel paalt achteraan aan de Lecomtestraat en aldaar geschiedt de aansluiting op het openbaar rioleringsnet, dat tot aan het perceel ligt.

Er zijn dus enkel rioleringswerken op het privaat terrein van verzoekster.

...

4.

De verzoekende partijen voegen in de wederantwoordnota toe:

“ ...

Er wordt geen bewijs voorgelegd dat er effectief een laagspanningsnet aanwezig is ter hoogte van het vergunde project. De tussenkomende partij beweert dat er een hoogspanningscabine aanwezig is maar legt daarvan geen stukken voor. Evenmin wordt betwist dat geen rioleringsstelsel aanwezig is.

13. Wat betreft de wegenis staat vast dat de gemeenteraad over een zeer ruime exclusieve bevoegdheid beschikt. Uw Raad bvestigde eerder dat het niet alleen gaat om het tracé van de wegenis sensu stricto maar ook om alle aanhorigheden zoals wegverharding, aanleg stoepen, wegboorden, parkeerplaatsen...

Wat de wegenis betreft, is de bevoegdheid van de gemeenteraad volledig, met inbegrip van de keuze van de wegverharding en bestrating, de weguitrusting en de nutsleidingen, de aanleg van stoepen en wegboorden, de inrichting van de (eventuele) parkeerplaatsen, gratis grondafstand, en de weerslag op de mobiliteit, afwatering, waterzuivering, afvalophaling, noodzakelijke uitbreiding van maatschappelijke infrastructuur. (RvVb 9 december 2014, nr. A/2014/0842, p. 12).

Concreet staat vast dat het vergunde gebouw paalt aan een zachte berm waarop auto's parkeren. De zachte berm zal bij uitvoering van het project moeten worden heringericht in functie van de toegankelijkheid van het vergunde gebouw. Minstens ter hoogte van de toegangsdeur en de inrit naar de ondergrondse parkeergarage moet de bestaande zachte berm worden vervangen door een verharde stoep en moet onmogelijk worden gemaakt dat ter hoogte van deze zones wordt geparkeerd.

Ook omtrent de ligging van de nutsleidingen, waaronder de nog aan te leggen riolering, diende de gemeenteraad zich uit te spreken.

*Één en ander valt onder de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad en moet worden beslist vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor het nieuwbouwproject kan worden verleend.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen dat de ontsluiting gebeurt via een (publieke) parking, die niet voldoende uitgerust is, aangezien er geen elektriciteitsnet of riolering aanwezig zou zijn. Volgens de verzoekende partijen zijn wegeniswerken derhalve vereist zodat de gemeenteraad hierover voorafgaandelijk een beslissing diende te nemen.

2.

Artikel 4.3.5 VCRO bepaalt als volgt:

“ ...

§1 Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2 Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

...”

Overeenkomstig deze bepaling kan een stedenbouwkundige vergunning niet worden verleend voor de bouw van een woning op een stuk grond dat niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

Indien een vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat, moet de gemeenteraad een beslissing nemen over de zaak van de wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. Onder “de zaak van de wegen” wordt het bepalen van het tracé van de wegen, alsook de uitrusting ervan verstaan.

3.

In de bestreden beslissing wordt bevestigd dat de percelen gelegen zijn aan de Lecomtestraat en de Keesjesdreef. Verder blijkt uit de motivering dat de Keesjesdreef een openbare en publieke toegangsweg betreft voor de openbare parking tussen de Veurnestraat en Brouwersstraat. Los van de vraag of de verzoekende partijen belang hebben bij dit middel, maken zij alleszins niet aannemelijk dat de aanvraag voorziet in enige wijziging van de bestaande ontsluitingsweg.

Op het inplantingsplan in het aanvraagdossier wordt aangegeven: “alle nutsvoorzieningen aanwezig”. Uit de foto's en de stukken van de tussenkomen partij blijkt afdoende dat de wegenis

geasfalteerd is en aangesloten op het elektriciteitsnet. De verzoekende partijen beperken zich tot een loutere stellingname en een verwijzing naar 'telefonische navraag bij Electrabel', maar tonen niet concreet aan dat de wegenis ter plaatse niet voldoende uitgerust zou zijn. De foto van enkele geparkeerde wagens op de berm ter hoogte van de bouwpercelen, volstaat niet om aan te tonen dat de aanvraag een impact zou hebben op de zaak der wegen.

Overigens wijst de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn gunstig advies uitdrukkelijk op het feit dat de gemeente bij de aanleg van de parking destijds de Keesjesdreef dermate heeft aangelegd ('tegen de aanpalende bouwgronden') dat de bebouwingsmogelijkheden van de percelen niet gehypothekeerd wordt.

De verzoekende partijen maken dan ook niet aannemelijk dat een voorafgaandelijke beslissing van de gemeenteraad vereist zou zijn.

4.

Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in het derde middel de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO en artikel 4.3.4 VCRO, van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren aan:

"...

doordat in de bestreden beslissing énkél de impact van het gevraagde project op het vlak van waterhuishouding wordt onderzocht;

en doordat de watertoets als een standaard paragraaf is opgenomen;

terwijl de verzoekers de deputatie er expliciet op wezen (zie randnummer 6 en 7 van de nota benadeelden, stuk 4) dat het aanvraagterrein momenteel dienst doet als 'infiltratiebekken' voor het water afkomstig van de grote oppervlakte niet waterdoorlatende verharding van de aanpalende parking Keesjesdreef, die hoger ligt, en zij dus vrezen dat dit water, na de oprichting van het nieuwe project op het aanvraagterrein, nu zal afstromen in de richting van de lager liggende terreinen, waaronder hun eigendommen;

en terwijl de verwerende partij als vergunningsverlenende overheid overeenkomstig de artikelen 4.3.1, §§ 1 en 2 en 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet rekening houden met alle mogelijke hinderaspecten, ook de waterhuishouding;

en terwijl de deputatie als zorgvuldige overheid één en ander dus nauwgezet diende te onderzoeken en de verzoekers een antwoord diende te geven op hun geuite bezorgdheid op dit punt;

zodat de verwerende partij die dit expliciet opgeworpen aspect op geen enkele wijze heeft onderzocht / beantwoord, onzorgvuldig heeft gehandeld en geen correcte en zorgvuldige

afweging van de goede ruimtelijke ordening (niet alle hinderaspecten werden onderzocht) heeft gemaakt.

...

2.

De verwerende partij beantwoordt het derde middel:

“ ...

In het kader van de beoordeling van de eerder geweigerde aanvraag oordeelde de deputatie als volgt : ...

Thans is in de bestreden beslissing het volgende gesteld :...

In het kader van een administratief beroep is men niet gehouden om de grieven punt voor punt te weerleggen, voor zover dit in de bestreden beslissing kan worden teruggevonden. Dit is in casu het geval.

De bezwaren van verzoekende partij werden daaromtrent wel degelijk op afdoende wijze onderzocht.

...”

3.

De tussenkomenende partij zet uiteen:

“ ...

De loutere verwijzing naar de artikelen, zonder aan te duiden op welk vlak de bestreden beslissing deze artikelen schendt, kan niet als een ontvankelijk middel worden beschouwd.

Subsidiair stellen verzoekende partijen dat met hun opmerkingen geen rekening werd gehouden.

Dat is onjuist.

De Bestendige Deputatie heeft, op eensluidend verslag van de PSA, ter zake gesteld wat volgt: ...

In de memorie van repliek voor de Bestendige Deputatie werd door verzoekster reeds het volgende uiteengezet: ...

Dit is in overeenstemming met hetgeen ook de Gemeente De Panne in haar memorie aan de Deputatie vermeldt:

...”

4.

De verzoekende partijen herhalen in hun wederantwoordnota:

“ ...

De verzoekers verwijzen onder het derde middel naar het bezwaar dat zij tijdens de beroepsprocedure formuleerden inzake het water dat afkomstig is van de grote verharde oppervlakte van de parking Keesjesdreef.

Zij hebben tijdens de administratieve beroepsprocedure opgemerkt dat het betrokken aanvraagterrein – dat ingevolge de bestreden vergunning praktisch in haar totaliteit wordt

bebouwd – momenteel dienst doet als ‘infiltratiebekken’ voor het water afkomstig van de verharde parking. De bezorgdheid werd geuit dat dit water nu zou doorstromen naar de (lager gelegen) percelen, zijnde hun eigendommen.

De verzoekers stellen vast dat de deputatie dit bezwaar op generlei wijze heeft onderzocht en behandeld.

De tussenkomende en de verwerende partij verwijzen naar de waterparagraaf opgenomen in de bestreden vergunning maar deze paragraaf heeft enkel betrekking op de afwatering van het hemelwater dat terechtkomt op het aanvraagterrein zelf. Nergens wordt rekening gehouden met het water afkomstig van de parking Keesjesdreef dat nu afloopt naar het aanvraagterrein. Dit bezwaar is nochtans relevant nu vaststaat dat ter hoogte van de Keesjesdreef geen riolering aanwezig is (zie tweede middel).

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

De tussenkomende partij werpt op dat het middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partijen louter een aantal artikelen zouden opsommen, zonder aan te duiden op welk vlak de bestreden beslissing deze bepalingen schendt.

1.2.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen bevat. Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partijen worden geschonden.

In zoverre de verzoekende partijen de schending aanvoeren van artikel 4.3.4 VCRO, verduidelijken zij niet, minstens niet afdoende, op welke wijze deze bepaling geschonden wordt geacht. Uit het verzoekschrift blijkt wel dat de verzoekende partijen zich gegriefd voelen omdat in de bestreden beslissing niet afdoende wordt geantwoord op hun bezwaren omtrent de waterproblematiek, hetgeen minstens te begrijpen is als een schending van artikel 4.3.1 VCRO en een schending van het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Uit de repliek van de verwerende partij en de tussenkomende partij blijkt dat zij dit middel ook op die manier hebben begrepen.

2.

Waar de verzoekende partijen wijzen op het feit dat hun bezwaren niet werden weerlegd, dient te worden opgemerkt dat de verwerende partij er in het licht van de aangehaalde bepalingen niet toe gehouden is te antwoorden op elk argument van de verzoekende partijen. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing.

De Raad dient na te gaan of de vergunningsbeslissing gedragen is door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom het vergunningverlenend bestuursorgaan tot die beslissing is gekomen. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen niet ernstig kunnen voorhouden dat hun bezwaren omtrent de waterhuishouding niet werden ontmoet in de motivering van de bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij omtrent de niveauverschillen vast dat bij het aanvraagdossier plannen zijn gevoegd waarop de sneden, profielsneden en infiltratievoorzieningen worden verduidelijkt en dat hieruit blijkt dat deze aanvaardbaar is. De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing dat de tuin in volle grond wordt aangelegd en de regenwaterafvoer is verduidelijkt tegenover de vorige aanvraag.

Deze motieven worden gestaafd met de stukken van het aanvraagdossier waarin de tussenkomen partij in de beschrijvende nota uiteenzet waarom het project niet tot wateroverlast zal leiden. Op de plannen zijn hemelwater- en infiltratieputten ingetekend, een groenzone wordt behouden en er worden afvoergoten voorzien. In de waterparagraaf van de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar het plan van de kelder en stelt vast dat het terrein minder verhard wordt dan bij de vorige aanvraag. De verwerende partij motiveert uitdrukkelijk dat de kelder werd verkleind en dat er meer infiltratievoorzieningen zijn voorzien dan vereist volgens de verordening.

Anders dan de verzoekende partijen aanvoeren, blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij de waterproblematiek afdoende heeft onderzocht. De verzoekende partijen bekritiseren de voormelde motieven niet, maar beperken zich tot de stelling dat het bouwperceel thans dienstdoet als infiltratiebekken, zonder dit enigszins te staven. Met hun uiteenzetting tonen zij niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba PL-CONSTRUCT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1.050 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomen partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 mei 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER