

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1269  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0657-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Alexandre LANSSENS</b> 2. mevrouw <b>Karliën SYS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Sabien LUST en Gilles DEWULF met woonplaatskeuze op het kantoor te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de nv <b>RIETVELD BOUWPROJECTEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Jan BELEYN en Merlijn DE RECHTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 mei 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 20 november 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning (na sloop bestaande bebouwing) op de percelen gelegen te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), Leopold II Laan 136, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nummers 873, 874 en 875.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 2 oktober 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 juni 2019.

Advocaat Jan BELEYN voert het woord voor de tussenkomende partij. De verzoekende partijen verschijnen schriftelijk.

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

3.

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

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 14 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van 2 woningen, het rooien van bestaande aanplantingen en het bouwen van een meergezinswoning (13 appartementen) met ondergrondse parkeergarage” op de percelen gelegen te 8670 Koksijde, Leopold II laan 136, 138 en 140.

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 18 augustus 2017 tot en met 16 september 2017, dienen onder andere de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Wegen en verkeer adviseert op 28 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 november 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 20 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

#### **Beoordeling van de bezwaarschriften**

##### **Privacy**

*Klager 1*

##### **Zonlicht en Slagschaduw**

*Klager: 1*

*Bespreking: Het perceel is aan een invalsweg gelegen met veel precedentes inzake meergezinswoningen en waar de beleidslijn al langer het bouwen van meergezinswoningen toelaat. De geplande werken sluiten dus aan met de jarenlange*

evolutie inzake bebouwing. Voor de meergezinswoningen in de Leopold II laan werd geopteerd voor twee volwaardige bouwlagen en 2 bouwlagen in het dak in duplex. De absolute hoogte van het ontwerp stemt hiermee overeen. Dat dit gepaard gaat met schaduw is eigen aan een bebouwde omgeving waar altijd wel enige schaduwwerking is. Het gebouw wordt op de gangbare afstanden van de perceelsgrenzen ingeplant waarbij het gedeeltelijk achteruitspringt ten aanzien van de achterbuur. De bouwdiepte is ook gelijkaardig als deze van (recente) meergezinswoningen in de omgeving. Dat ten aanzien van de buur Bitterzoetlaan dichter wordt gebouwd dan op vandaag is vooral te wijten aan het feit dat de huidige inplanting eigenlijk bijna nog ruimte biedt voor een bijkomende woning tussen de woning op de hoek van de Leopold II-laan en de Bitterzoetlaan 1a. De huidige perceelsinvulling is niet meer van deze tijd, rekening houdend met grondschaarste en zou op termijn geen stand houden. De bestaande koppelwoning heeft een vrij scherp dak, weliswaar zadeldak, maar de uiterste beschaduwing zal ongeveer wat diepte betreft overeenkomen met die van het ontwerp aangezien de bovenste bouwlaag een stuk inspringt. Natuurlijk zal de schaduw een stuk breder zijn daar het ontwerp zich breder uitstrekt en is afgewerkt met plat dak.

Op zich past een meergezinswoning op deze locatie binnen het beleid van de gemeentebeheer. Vraag moet worden gesteld of het gabariet op zich in al haar facetten de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in al haar facetten doorstaat. In andere gevallen is een gabariet vooropgesteld van 2+2 bouwlagen. Huidig ontwerp voorziet in 3+1 bouwlagen. Evenwel zal het verschil in beschaduwing tussen deze beide vrij beperkt zijn. Rekening houdend met louter dit aspect en het feit dat de gangbare afstanden en bouwdiepte worden gerespecteerd wordt dit bezwaar niet weerhouden.

Resultaat: het bezwaar wordt verworpen.

### **Gabariet**

Klager: 1, 2

Bespreking: Waar een gabariet van 2+2 bouwlagen, zoals als randvoorwaarde is meegegeven voor de recente projecten in de omgeving, vanaf de derde bouwlaag achteruitspringt, wordt in huidig ontwerp in de derde bouwlaag langs drie zijden niet verder gegaan dan de onderliggende bouwlaag, die dit ook al deed ten aanzien van het gelijkvloers. Hoewel het ontwerp zeker wordt gesmaakt gaat dit in tegen de gestelde randvoorwaarden. De snede met gabarieten zou hier een motivatie van het principe moeten bieden maar de snede komt niet overeen met het werkelijke gabariet waardoor de interpretatie ervan wat wordt scheefgetrokken. Immers wordt op de terreindoorsnede het gabariet uitgezet op 6m van de rooilijn van de Leopold II-laan waardoor het dakgabariet daar ook kan aanvangen terwijl dan om erbinnen te blijven de gabarietlijn van de tweede verdieping achteruit wordt getrokken hoewel de gevel van deze bouwlaag wel in hetzelfde vlak ligt als van de onderliggende lagen. Bovendien wordt met het uitzetten van het denkbeeldig gabariet geen rekening gehouden met het feit dat de bezetting max. 30% kan bedragen. Het vooruitbrengen van deze lijnen, zowel aan de voor- als achtergevel, zou de toegestane bezetting te buiten gaan.

Wat betreft de berekening van de bovenste bouwlaag kan worden aangenomen dat het werken met procenten ten aanzien van een volwaardige bouwlaag meer vrijheid geeft in functie van het ontwerp. Evenwel moet dan wel met een referentieoppervlakte worden gewerkt die overeenstemt met de gangbare normen van bezetting, terwijl hier wordt gerekend ten opzichte van het uitgedeelde tweede verdiep.

Daarnaast wordt normaalgezien een afstand van 3.00m van de perceelgrens tot de ondergrondse parkeerkelder toegestaan. Volgens het terreinprofiel bevindt de parkeerkelder zich niet onder maar deel boven het oorspronkelijk maaiveld. Op het plan

gelijkvloers is nochtans een volledige afwerking met beplanting weergegeven. Dit kan worden opgevangen als voorwaarde in die zin dat de plaatselijke depressie in maaiveldniveau wordt weggewerkt, rekening houdend met de maaivelden van de aanpalende terreinen (dus wel aansluitend daarop) waardoor het garageniveau zich volledig ondergronds bevindt en wordt afgewerkt met beplanting.

Resultaat: het bezwaar wordt aanvaard en hernomen in de ruimtelijke beoordeling

### **Draagkracht van het perceel**

Klager: 1

Bespreking: Zoals vereist in de gemeentelijke verordening inzake inplanting bevindt het gebouw zich minstens op 6.00m van de perceelgrens. De bezetting bedraagt 30%, wat gebruikelijk is bij dergelijk bouwtypologie. Evenwel wordt de woonoppervlakte naar boven toe uitgebreid, ruimer dan wat als gangbaar wordt beschouwd bij het voorzien van vb loggia's waardoor de bezetting in zekere zin wordt opgedreven. De cijfers die in het bezwaarschrift worden aangehaald zijn evenwel niet correct. Volgens het bezwaar zou de tweede verdieping een bewoonbare oppervlakte tellen van 494m<sup>2</sup> of 43%. Dit klopt niet. De bezetting (altijd exclusief terrassen) van de tweede verdieping komt op 34% of ongeveer 390m<sup>2</sup> (bij benadering).

Resultaat: het bezwaar wordt aanvaard en hernomen in de ruimtelijke beoordeling  
(...)

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

(...)

Overwegende de beoordeling van de bezwaren;

Overwegende de voorwaardelijke gunstige beoordeling van de adviesinstanties; dat de opmerkingen als voorwaarde voor vergunning worden opgenomen; overwegende dat het advies van de brandweer nog niet is ontvangen, dat sowieso aan hun normen moet worden voldaan wat als voorwaarde aan de vergunning wordt gekoppeld;

Overwegende dat de parkeerdruk op eigen terrein wordt opgevangen; dat de toegang tot de parkeerkelder gebeurt langs de Leopold II laan op voldoende afstand van het kruispunt met de Bitterzoetlaan;

Overwegende dat in de Leopold II-laan het gebruikelijk gabarit 2+2 bouwlagen bedraagt waarbij de twee hoogste zich binnen het (denkbeeldig) gabariet van een dak moeten bevinden; dat in de nota de aanvrager refereert naar het gabarit van 4 bouwlagen aan de overzijde van de straat. Dat het gebouw hier evenwel slechts uit twee volwaardige bouwlagen bestaat met twee dakverdiepingen waarbij omwille van de lengte de bovenste verdiepingen worden verschoven ten opzichte van de bouwlagen; dat dit geen bijkomende woonoppervlakte creëert in tegenstelling met het geplande ontwerp; dat er dus geen precedent aanwezig is voor de drie volwaardige bouwlagen, en uitdeinende bouwlagen van de aanvrager;

Overwegende dat een volwaardige bouwlaag door zijn terrassen en beglazing meer ruimtelijke impact heeft op de omgeving dan een dakverdiep die zich op ruimte afstand van de perceelgrens bevindt; dat dit een impact heeft op de privacy van de aanpalenden;

Overwegende dat volgens de voorgelegde plannen het gelijkvloers een bezetting heeft van bijna 30%; dat in tegenstelling van een klassieke indeling van een gebouw de

*woonoppervlakte toeneemt naar boven toe; dat hierdoor kunstmatig de randvoorwaarde van bezetting wordt overschreden, dat dit op zich architecturaal kan verantwoord worden indien de bezetting op het gelijkvloers meer marge zou laten ten aanzien van de gestelde maxima wat hier niet het geval is, dat dit bovendien ook niet kan worden beschouwd als zijnde loggia's, die bij klassieker ontwerpen de bouwzone ook kunnen te buiten gaan, aangezien deze zich doortrekken over hele gevellengtes;*

*Overwegende dat omwille van bovenstaande elementen het ontwerp op zich niet gunstig wordt beoordeeld;*

*Overwegende dat het een hoekperceel betreft en dus een grotere visuele impact heeft; dat het geplande gebouw getuigt van een sterke vormgeving en architecturale kwaliteit die een meerwaarde betekent voor het straatbeeld, dat evenwel het meer ruimte nodig heeft dan het huidige terrein biedt;  
(...)*

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag NIET in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.  
...*

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 21 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 februari 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren omwille van een vastgestelde strijdigheid met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

Na de hoorzitting van 27 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 maart 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*" ...*

### **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. 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.*

*De aanvraag voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 13 woongelegenheden. In de ondergrondse verdieping worden er 13 parkeerplaatsen voorzien. Het project zal geen grote verkeersstromen genereren.*

*Tijdens de bouwfase kunnen werfmachines zorgen voor bijkomend geluid en trillingen. Deze fase is echter tijdelijk van aard.*

*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.

#### **4 Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22. VCRO)**

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. (hierna genoemd : PSA) De conclusie luidt als volgt:

“

(...)

De aanvraag is in strijd met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

Artikel 15 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid luidt als volgt:

(...)

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de ruwbouwmaten en de werkelijke afmetingen na afwerking. De wanden moeten afgewerkt een vrije doorgang van 1,5 m garanderen. De ruwbouwmaten op het plan bedragen echter vaak slechts 1,5 m. Door de afwerking van de muren (pleisteren) gaat al snel 3 à 4 cm verloren en daarnaast zijn er ook nog plinten, ...

Bijgevolg is de aanvraag in strijd met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid en ontstaat er momenteel een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Aangezien er momenteel sprake is van een legaliteitsbelemmering (strijdigheid met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid) stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep ongegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.”

#### **5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:

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

De **plaats van de aanvraag** is gelegen in de Leopold II Laan 136-140 in Oostduinkerke (Koksijde). De bouwplaats is gelegen op de hoek van de Leopold II Laan met de Bitterzoetlaan. Langs de Leopold II Laan zijn er reeds meerdere meergezinswoningen. Ook palend aan de bouwplaats is er een meergezinswoning (Leopold II Laan 142). Palend aan de bouwplaats is er in de Bitterzoetlaan (nr. 1A) een eengezinswoning.

Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 13 appartementen na sloop van de bestaande eengezinswoningen. De meergezinswoning bestaat uit 3 bouwlagen + een teruggetrokken verdiep. Op het gelijkvloers worden er 3 wooneenheden voorzien. Op de eerste en de tweede verdieping worden er telkens 4 appartementen voorzien en op de teruggetrokken derde verdieping worden er 2 wooneenheden voorzien. In de ondergrondse verdieping komen er 13 garages.

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

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het **gewestplan** en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De PSA wijst dat de aanvraag in strijd is met de bepalingen van de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid**.

Artikel 15 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid luidt als volgt:

Art. 15. De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 175 cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuning een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.

In de aanvraag kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuning en plinten, van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.

(...)

Verder wijst de PSA dat er een onderscheid moet gemaakt worden tussen de ruwbouwmaten en de werkelijke afmetingen na afwerking. De wanden moeten afgewerkt een vrije doorgang van 1,5 m garanderen. De PSA gaat uit dat op het plan ruwbouwmaten staan die vaak slechts 1,5 m bedragen. Door de afwerking van de muren (pleisteren) gaat al snel 3 à 4 cm verloren en daarnaast zijn er ook nog plinten, ... De PSA concludeert dan ook dat de aanvraag in strijd is met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Op de hoorzitting verklaart aanvrager dat aangepaste plannen worden bezorgd teneinde aan de voorschriften van de verordening te voldoen. Na de hoorzitting werden een nieuw set plannen bezorgd. In de detailtekeningen blijkt nu duidelijk dat een afstand van 156 cm wordt gehouden zodat een vrije doorgang van 1,5m wordt gegarandeerd.

Overeenkomstig artikel 4.3.1 §1 lid 2 VCRO is aanpassing van plannen mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan: (...)

In casu zijn de aanpassingen beperkt en komen ze tegemoet aan de adviezen en opmerkingen van de PSA (gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid). Deze aanpassingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Ook brengen zij geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Bijgevolg komt de legaliteitsbelemmering zoals opgeworpen door de PSA te vervallen.

De aanvraag moet getoetst worden aan de bepalingen van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor inplanting van gebouwen** (goedgekeurd 27/04/2017). In deze verordening wordt voorgeschreven dat voor het bouwen van een meergezinswoning een afstand van minstens 6 m ten aanzien van de perceelsgrenzen geldt. In beperkte mate kunnen geveluitbouwen worden voorzien buiten het bouwkader (max. over 0,6 m diepte voor uitbouwen binnen beschermd volume en max. 1,2 m diepte voor balkons).

*De aanvraag voldoet hieraan met uitzondering van de plaatselijke ronde uitbouwen op de tweede verdieping. Het betreft enkel de uitbouwen die gericht zijn naar de gewestweg en de aanpalende meergezinswoning toe en de afwijking bedraagt slechts 20 cm. Ten opzichte van de gewestweg en naar de aanpalende meergezinswoning toe is er sprake van 0,8 m diepte i.p.v. 0,6 m diepte. Dit is een aanvaardbare beperkte afwijking die onder de toepassingsmogelijkheden valt van artikel 4.4.1. §1 VCRO. Naar de aanpalende eengezinswoning toe worden de opgelegde afstanden volledig gerespecteerd.*

*De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (dd. 05.07.2013), die in werking trad op 1 januari 2014.*

*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. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 13 appartementen na sloop van de bestaande eengezinswoningen. De meergezinswoning bestaat uit 3 bouwlagen + een teruggetrokken verdiep.*

*In de Leopold II laan zijn er reeds meerdere meergezinswoningen. Ook in de directe omgeving van de bouwplaats zijn er verschillende meergezinswoningen.*

*Palend aan de bouwplaats is er reeds een grote meergezinswoning (Leopold II laan 142) die vrij diep staat ingeplant t.o.v. de gewestweg.*

*Ook aan de overzijde van de straat (Leopold II laan 149-151) is er een grote meergezinswoning.*

*Recent werd er ook een vergunning verleend voor de bouw van een meergezinswoning aan de overzijde van de straat (Leopold II laan 143).*

*Rekening houdende met de ligging langs een gewestweg, namelijk de Leopold II laan en rekening houdende met de aanwezigheid van meerdere meergezinswoningen in de directe en nabije omgeving, is de aangevraagde meergezinswoning zeker passend binnen deze omgeving.*

*In de Bitterzoetlaan 1A, palend aan de bouwplaats is er ook een eengezinswoning gelegen. Men moet er dan ook op toezien dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder tot gevolg heeft t.o.v. deze aanpalende eengezinswoning.*

*De impact van een meergezinswoning is anders dan de impact van een eengezinswoning. Bij een meergezinswoning worden ook leefruimtes voorzien op de verdieping en vaak ook terrassen. Bijgevolg moet men extra aandacht besteden aan het behoud van de privacy.*



*Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat de aanvraag geweigerd werd omwille van het niet naleven van ongeschreven algemene beleidsregels/principes, namelijk het principe van 2 + 2 bouwlagen (waarbij de 2 hoogste verdiepingen zich binnen het (denkbeeldig) gabariet van een dak moeten bevinden) en de 30% bezettingsnorm.*

*De aanvraag voorziet 3 + 1 bouwlagen (waarbij de bovenste derde verdieping teruggetrokken wordt). Er is hier echter geen sprake van verordenende voorschriften. Het is dan ook cruciaal om te gaan beoordelen of het project al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Hierbij moet men er op toezien dat er geen onaanvaardbare hinder wordt veroorzaakt t.o.v. de aanpalende percelen en in het bijzonder t.o.v. de aanpalende eengezinswoning.*

*De vraag of de aanvraag onaanvaardbare hinder voor de burens tot gevolg heeft en of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening is dan ook belangrijker dan het feit of er al dan niet voldaan wordt aan de ongeschreven algemene beleidsregels. De ruimtelijke gevolgen van het overschrijden van de algemene beleidsregels is van belang, niet het overschrijden op zich. In voorliggende aanvraag wordt vastgesteld dat de ruimtelijke gevolgen van het overschrijden van de algemene beleidsregels van Koksijde beperkt zijn. Bij het ontwerp van de meergezinswoning werd duidelijk rekening gehouden met de plaatselijke context en met de aanpalende eengezinswoning.*

*In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de impact van het gekozen gabariet (3 + 1 i.p.v. 2 + 2) op het vlak van beschaduwing vrij beperkt zal zijn. De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn ook voldoende ruim en de voorziene bouwdiepte is ook gelijkaardig aan deze van de (recente) meergezinswoningen in de omgeving.*

*In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt wel aangehaald dat de derde volwaardige bouwlaag een impact heeft op de privacy van de aanpalenden omwille van het feit dat een volwaardige bouwlaag door zijn terrassen en beglazing meer ruimtelijke impact heeft op de omgeving dan een dakverdiep dat zich op ruime afstand van de perceelsgrenzen bevindt. Algemeen gezien kan dit bijgetreden worden. Veel hangt echter ook af van hoe de meergezinswoning concreet geconcipeerd wordt.*

*Bij het ontwerpen van voorliggende meergezinswoning werd duidelijk ingespeeld op de aanwezigheid van de aanpalende eengezinswoning.*

*Ter hoogte van de achtertuin van de aanpalende eengezinswoning wordt er een grotere afstand voorzien t.o.v. de perceelsgrens. Naar de achtertuin van de eengezinswoning toe worden er slaapkamers en badkamers ingericht en geen leefruimtes. De leefruimtes zijn hoofdzakelijk naar de straatzijde gericht. Enkel de leefruimte van het appartement 1.04 op de eerste verdieping en de leefruimte van het appartement 2.04 op de tweede verdieping zijn gericht naar de zijgevel van de aanpalende eengezinswoning (Bitterzoetlaan 1A). In een nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat er voor deze raampartijen houten permanente lamellen geplaatst kunnen worden. Deze lamellen garanderen nog steeds voldoende lichtinval in de appartementen, maar verhinderen rechtstreekse zichten. Dit zou als voorwaarde opgelegd kunnen worden.*

*Er worden ook geen leefterrassen voorzien die gericht zijn naar de aanpalende eengezinswoning. De leefterrassen zijn hoofdzakelijk gericht naar de straatzijde, zodat er een grotere tolerantie mag verwacht worden. Een aantal terrassen op de verdieping zijn gericht naar de voortuinstrook van de aanpalende meergezinswoning, die dieper ingeplant*

staat t.o.v. de gewestweg. Ook hier is er geen sprake van onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de aanvraag (met 3 + 1 i.p.v. 2 + 2 bouwlagen) geen onaanvaardbare aantasting van de privacy van de omwonenden tot gevolg heeft.

Ter hoogte van het gelijkvloers bedraagt de bezetting bijna 30% zodat er voldaan wordt aan de ongeschreven algemene beleidsregels/principes van Koksijde. Naar boven toe neemt de woonoppervlakte echter toe. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen is er sprake van 34%. De impact hiervan is echter aanvaardbaar. De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn voldoende ruim en voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor inplanting van gebouwen. Enkel de plaatselijke ronde uitbouwen op de tweede verdieping wijken beperkt af van de bepalingen van de gemeentelijke verordening (slechts 20 cm). Het betreft enkel de uitbouwen die gericht zijn naar de gewestweg en naar de aanpalende meergezinswoning die dieper gelegen is t.o.v. de gewestweg. Bijgevolg zal de ruimtelijke impact van deze afwijking zeer beperkt zijn. Ten opzichte van de aanpalende eengezinswoning wordt er niet afgeweken van de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor inplanting van gebouwen. Ten opzichte van de achtertuin van de aanpalende eengezinswoning wordt zelfs een ruimere afstand voorzien.

Zoals ook wordt aangehaald in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen getuigt het geplande gebouw van een sterke vormgeving en architecturale kwaliteit en biedt het aangevraagde een meerwaarde voor het straatbeeld.

De meergezinswoning werd ook duidelijk geconcipieerd rekening houdende met de specifieke context van de bouwplaats, waarbij er extra aandacht werd geschonken aan de impact van de aanvraag t.o.v. de aanpalende eengezinswoning in de Bitterzoetlaan 1A. Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de aanvraag **verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening**.

(...)

#### **BESLUIT:**

**Artikel 1:** Het beroep ingesteld door (...) wordt **ontvankelijk en gegrond** verklaard.

**De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend op grond van beperkte aangepaste plannen.**

...”

Dat 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.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) en 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), en van de schending van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen verwijzen naar artikel 3.2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de gemeente Koksijde (hierna: Bouwverordening). Dit artikel stelt specifiek dat meergezinswoningen een afstand van minstens zes meter tot de perceelsgrenzen moeten respecteren, maar dat uitbouwen die niet groter zijn dan 60 centimeter (binnen een beschermd volume) of 120 centimeter (balkon) binnen deze bouwvrije zone toegelaten zijn. Hoewel de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht opmerkt dat de aanvraag hier niet aan voldoet, omdat men uitbouwen voorziet van 80 centimeter, stellen de verzoekende partijen vast dat de verwerende partij de aanvraag toch vergunt, met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De verzoekende partijen betwisten de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO, omdat de tussenkomende partij hier nooit om verzocht heeft en omdat het voorwerp van de afwijking nooit onderworpen is geweest aan een openbaar onderzoek. Bovendien zijn ze van oordeel dat de verwerende partij de afwijking ook niet behoorlijk heeft gemotiveerd. Ze zijn het oneens met de motivering dat een afwijking van 20 centimeter in de bouwvrije strook 'beperkt' van aard zou zijn, vooral omdat ze de finaliteit van het voorschrift van de stedenbouwkundige verordening uitholt, namelijk het voorzien van een bouwvrije tuinstrook. Deze bijkomende 20 centimeter doet volgens de verzoekende partijen op fundamentele wijze afbreuk aan de basisopzet van de verordening.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de afwijkende uitbouwen zich situeren aan de kant van de gewestweg. Ten aanzien van de woning van de verzoekende partijen werd de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening wel volledig gerespecteerd, zodat de tussenkomende partij het belang van de verzoekende partijen bij dit middel betwist.

In ondergeschikte orde betoogt de tussenkomende partij dat de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet afhankelijk is van een uitdrukkelijk verzoek van de bouwheer. Dit blijkt ook niet uit de bepaling zelf. Ook de argumentatie van de verzoekende partijen dat de afwijking zelf had moeten onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, kan volgens de tussenkomende partij niet uit artikel 4.4.1, §1 afgeleid worden. De aanvraag werd in eerste aanleg aan een openbaar onderzoek onderworpen en de uitbouwen waren al ingetekend op de oorspronkelijke plannen. Uit de

bestreden beslissing blijkt bovendien dat de verwerende partij motiveert waarom ze de afwijking toestaat en waarom deze beperkt van aard is en de verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

Verder betwist de tussenkomende partij ook dat de afwijking de basisopzet van de verordening zou onderuithalen. De voorziene afwijking betekent volgens de tussenkomende partij niet dat er geen sprake meer zou zijn van een bouwvrije zone. Ze wijst hierbij op het feit dat balkons sowieso nog dieper mogen inspringen dan de uitbouw op de tweede verdieping waarover het gaat.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij dit middel, omdat het aangevraagde project het betreffend voorschrift van de Bouwverordening ten aanzien van hun perceel wél volledig respecteert en de verleende afwijkingen ten aanzien van de plaatselijke uitbouwen aan de kant van de gewestweg hen niet benadelen.

Artikel 35, derde lid DBRC-decreet bepaalt dat een onwettigheid alleen aanleiding kan geven tot een vernietiging, *“als de partij die ze aanvoert, wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid”*.

Met dit decreetsartikel wordt het belang bij het middel ingevoerd, waarmee de decreetgever wou voorkomen dat een eventuele vernietiging zou worden uitgesproken op grond van een ingeroepen onregelmatigheid die voor een verzoekende partij geen enkele concrete invloed heeft op haar situatie.

Een partij heeft dus maar belang bij het aanvoeren van een bepaalde onwettigheid indien de in het middel aangevoerde onregelmatigheid haar heeft benadeeld of indien de vernietiging op grond van deze onregelmatigheid haar een persoonlijk voordeel kan opleveren. Een verzoekende partij dient aan te tonen dat de ingeroepen onregelmatigheid haar een nadeel berokkent dan wel dat een vernietiging op grond hiervan haar een voordeel oplevert.

Samen met de tussenkomende partij stelt de Raad vast dat artikel 3.2 van de Bouwverordening wat de bouwvrije zone betreft ten opzichte van het perceel van de verzoekende partijen volledig is nageleefd en dat het project ook geen uitbouwen boven het maaiveld voorziet die uitgaan op hun perceel. De plannen voorzien immers een afstand van minstens zes meter vrije bouwzone tussen de footprint van de meergezinswoning en de perceelsgrens van de verzoekende partijen. De kritiek van de verzoekende partijen over de onterechte afwijking op artikel 3.2 van de Bouwverordening heeft enkel betrekking op de ronde uitbouwen op de tweede verdieping die niet gelegen zijn aan hun zijde van het perceel, maar aan de kant van de gewestweg en de aldaar aanpalende meergezinswoning. Er valt niet in te zien op welke wijze de verzoekende partijen geschaad kunnen worden door deze voor 20 centimeter afwijkende uitbouwen aan de andere zijde van de ontworpen meergezinswoning. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun toelichting bij hun middel hun belang bij de ingeroepen onregelmatigheid niet duiden. Wel wijzen ze op de opzet en de finaliteit van de gemeentelijke Bouwverordening, namelijk het behoud en het vrijwaren van een bouwvrije tuinstrook rond woningen. Rekening houdende met dit opzet en met de in de Bouwverordening voorziene afwijkingsmogelijkheden voor uitbouwen en balkons boven het maaiveld dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partijen zich - ondanks de exceptie van de tussenkomende partij - niet de moeite hebben getroost in een toelichtende nota aan te duiden waar enig nadeel voor hen kan liggen aangezien de tuinstrook rond de meergezinswoning langs hun zijde meer dan de vereiste zes meter bedraagt en geen uitbouwen heeft in hun richting. Een afwijking op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO werd door de verwerende partij enkel verleend, zoals

reeds gesteld, voor de ronde uitbouwen gericht aan de andere zijde van de meergezinswoning, namelijk gericht naar de gewestweg en naar de aldaar aanpalende meergezinswoning. Op geen enkele wijze maken de verzoekende partijen, in antwoord op de opgeworpen exceptie, duidelijk hoe de geringe afwijking een concrete invloed kan hebben op hun situatie en tonen ze evenmin aan hoe het aangevoerde gebrek in motivering over de afwijking hen zou hebben benadeeld en dat een gebeurlijke vernietiging op dit punt hen een voordeel zou kunnen opleveren.

Ten overvloede merkt de Raad op dat, in tegenstelling tot de zienswijze van de verzoekende partijen, een afwijking op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO, niet uitdrukkelijk door de bouwheer moet gevraagd worden. Verder moet vastgesteld worden dat het voorwerp van de afwijking in de plannen veruitwendigd werd en dat deze plannen in openbaar onderzoek werden gelegd. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing bovendien de beperkte ruimtelijke impact van de bijkomende afwijking van 20 centimeter gemotiveerd en uitdrukkelijk opgemerkt dat deze afwijking zich niet voordoet ten aanzien van de percelen van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan welk belang ze bij dit middel kunnen doen gelden.

De exceptie is gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO en de schending van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. Ze voeren aan dat het voorziene project op meerdere aspecten de goede ruimtelijke ordening schendt.

De verzoekende partijen stellen vooreerst dat het project een onaanvaardbare schaduwhinder zal veroorzaken en verwijzen daarvoor naar een door hen eigenhandig uitgevoerde schaduwstudie. Ze argumenteren dat van maart tot september zowel hun woning als hun tuin in schaduw zal gehuld zijn. Uit de bestreden beslissing blijkt volgens hen niet dat de verwerende partij de impact van het project naar schaduwhinder toe onderzocht heeft. Ze zijn van oordeel dat de verwerende partij geen rekening gehouden heeft met hun belangen en dat de bestreden beslissing onzorgvuldig genomen is.

Verder stellen de verzoekende partijen ook visuele hinder te lijden door het project. De geplande meergezinswoning beslaat de volledige diepte van het perceel van de verzoekende partijen en, door de combinatie van de kleine afstand tot de perceelsgrenzen en de hoogte van het gebouw, zal het voor de verzoekende partijen een metershoge muur vormen waar ze op zullen moeten uitkijken.

Ook de geluidsbelasting van het project achten de verzoekende partijen problematisch. De in- en uitrit van de ondergrondse parking wordt immers voorzien ter hoogte van hun eigendom. Ze stellen dat ze meermaals per dag worden geconfronteerd zullen worden met het geluid van stationair draaiende, afremmende en optrekkende wagens en met het geluid van de open- en dichtgaande garagepoort. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat men de parking evengoed aan de straatzijde had kunnen aanleggen.

De verzoekende partijen vervolgen met de stelling dat ook hun privacy geschonden wordt. Het project is dichtbij hun woning gelegen en voorziet terrassen en ruimtes die rechtstreeks op hun perceel uitkijken. Volgens de verzoekende partijen hebben zowel de verwerende partij als de tussenkomenende partij dit probleem erkend, door de plaatsing van houten lamellen aan de ramen die uitkijken op de woning van de verzoekende partijen te suggereren als voorwaarde. Hoewel de verzoekende partijen van oordeel zijn dat dit geen afdoende oplossing is, stellen ze vast dat de bestreden beslissing die voorwaarde niet opgelegd heeft. De motivering van de bestreden beslissing is naar het oordeel van de verzoekende partijen op dit punt intern tegenstrijdig en niet zorgvuldig.

Als vijfde onderdeel werpen de verzoekende partijen mobiliteitshinder op. De voorziene 13 ondergrondse parkeerplaatsen voor de 13 woongelegenheden vinden ze niet voldoende. De verzoekende partijen vrezen dat de parkeerdruk zal stijgen en ze met verkeersonveilige situaties zullen geconfronteerd worden, onder meer omdat er in de omgeving van het project geen openbare parkeerplaatsen ter beschikking zijn. Ook over dit punt vinden de verzoekende partijen niets terug in de bestreden beslissing.

Ten slotte merken de verzoekende partijen op dat de gemeente Koksijde een maximaal bebouwingspercentage van 30 % van de perceelsoppervlakte oplegt als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. De verzoekende partijen wijzen hierbij op de weigeringsbeslissing in eerste aanleg, waarin werd gesteld dat het project niet aan deze bebouwingsgraad voldoet, omdat de woonoppervlakte naar boven toeneemt. Ze stellen vast dat de verwerende partij deze vaststelling van het college van burgemeester en schepenen niet ontkent, maar in de bestreden beslissing stelt dat dit beleid geen verordenende waarde heeft. Nochtans zijn de verzoekende partijen van oordeel dat de bezettingsgraad van fundamenteel belang is om de hinderaspecten in hun hoofde te beperken: als de 30%-regel was nageleefd, zouden de terrassen een grotere afstand tot hun woning en tuin bewaren. Aangezien zowel de tussenkomenende partij als het college van burgemeester en schepenen het belang van deze regel erkend hebben, kwam het niet aan de verwerende partij toe om deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling buiten toepassing te laten.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat het middel van de verzoekende partijen in essentie kritiek is op de wijze waarop de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening beoordeeld heeft. Het enkele feit dat de verzoekende partijen een andere mening toegedaan zijn dan de verwerende partij, maakt deze beoordeling nog niet kennelijk onredelijk of foutief. De tussenkomenende partij is van oordeel dat de verzoekende partijen er niet in slagen om dit aan te tonen en dat ze voorbijgaan aan de motivering van de bestreden beslissing.

Wat de schaduwimpact betreft, wijst de tussenkomenende partij op de motivering in de bestreden beslissing dat de aanvraag voldoende afstand houdt tot de perceelsgrenzen, dat de bouwdiepte gelijkaardig is aan meergezinswoningen in de omgeving en dat de impact van het gekozen gabarit op de beschaduwing vrij beperkt zal zijn. Hierbij betwist de tussenkomenende partij de nauwkeurigheid van de schaduwstudie van de verzoekende partijen en brengt ze een eigen schaduwstudie bij, waaruit blijkt dat de schaduwhinder tussen maart en mei zal afnemen. Ze erkent dat er een zekere schaduwhinder zal zijn, maar stelt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat er sprake zou zijn van een kennelijk onredelijke aantasting van hun wooncomfort of een kennelijk onredelijke of foutieve beslissing. Aangezien de omgeving een verstedelijkt gebied is en er al

meerdere meergezinswoningen in voorkomen, is de tussenkomende partij van oordeel dat men van de verzoekende partijen een grotere tolerantie mag verwachten.

De tussenkomende partij relateert ook de visuele hinder die de verzoekende partijen zouden ondervinden. Ze stelt dat het project een voldoende afstand tot de perceelsgrenzen bewaart en een gelijkaardige bouwdiepte heeft als andere meergezinswoningen in de omgeving. De verzoekende partijen maken gewag van een gevoel van beklemming, maar tonen niet aan dat de visie van de verwerende partij kennelijk onredelijk dan wel foutief zou zijn.

Verder argumenteert de tussenkomende partij dat de geluidshinder, die de verzoekende partijen opwerpen, eigen is aan een samenleven in een verstedelijkt gebied. Ze wijst erop dat ook de inrit naar de parking van een andere meergezinswoning aan de gewestweg zich aan de zijde van de verzoekende partijen bevindt. Een poort aan de voorgevel kan omwille van de verkeersveiligheid, volgens de tussenkomende partij nooit aanvaard worden. De tussenkomende partij besluit dat de voorziene parkeergarage met inrit achteraan grenzend aan de eigendom van de verzoekende partijen niets zal wijzigen aan het wooncomfort van de verzoekende partijen.

Wat de ingeroepen privacyhinder betreft, wijst de tussenkomende partij op de plannen van de bestreden beslissing, waarop de houten lamellen aan de zijde van de verzoekende partijen ingetekend staan. De tussenkomende partij is dan ook van mening dat een expliciete voorwaarde hierover niet meer nodig was.

Ook de kritiek van de verzoekende partijen op de mobiliteit, vindt de tussenkomende partij onterecht. Ze stelt vast dat er langs de Leopold II laan wel openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat de verhouding van één parkeerplaats per woongelegenheden opgelegd wordt door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

Tot slot stelt de tussenkomende partij dat de '30%-regel' die de gemeente Koksijde hanteert, geenszins een verordenend karakter heeft en dat de verwerende partij niet verplicht was om daar rekening mee te houden. Bovendien heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk de gevolgen van het overschrijden van deze regel nagegaan, zodat van een miskennis van de goede ruimtelijke ordening volgens haar geen sprake kan zijn. Ten overvloede benadrukt de tussenkomende partij dat er ten aanzien van het perceel van de verzoekende partijen meer afstand wordt gelaten dan voorgeschreven, zodat ze niet inziet welk belang de verzoekende partijen bij dit middel zouden kunnen hebben. De tussenkomende partij besluit dat een vergunningverlenende overheid niet verplicht is om rekening te houden met een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Geheel ondergeschikt vraagt de tussenkomende partij de toepassing van de bestuurlijke lus.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het laatste middelonderdeel over de bezettingsnorm van 30% omdat het project de afstand tot de perceelsgrenzen van de verzoekende partijen respecteert. Dit middelonderdeel maakt evenwel deel uit van het middel van de verzoekende partijen dat zich richt tot de niet afdoende beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen maken als burens van het bouwperceel afdoende aannemelijk dat ze belang hebben bij een middel dat betrekking heeft op de goede ruimtelijke ordening en meer specifiek de bezettingsgraad

in verhouding tot de ingeroepen hinderaspecten. Een maximaal bezettingspercentage is bovendien bedoeld om de woonkwaliteit te beschermen en kan in die zin ter ondersteuning van het belang van de verzoekende partijen ingeroepen worden.

De exceptie van de tussenkommende partij wordt verworpen.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

In de mate de aanvraag verenigbaar is met de toepasselijke bestemmingsvoorschriften (waarvan de beoordeling in de bestreden beslissing niet betwist wordt door de partijen), moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, moet ze daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is ze geenszins verplicht, rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet in haar beoordeling ook rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop ze haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn. Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.



3.

De verzoekende partijen voeren in hun middel verschillende, algemene punten van kritiek aan en omschrijven welke hinder ze zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. Op geen enkel ogenblik betrekken ze echter de concrete motivering van de bestreden beslissing in hun betoog. De hinder die de verzoekende partijen aanvoeren, vindt zijn oorzaak in het feit dat een meergezinswoning een grotere impact heeft dan de bestaande eengezinswoningen, maar verder dan een loutere opsomming van deze verschillende aspecten gaan de verzoekende partijen niet. Ze tonen dan ook niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of foutief zou zijn.

De verzoekende partijen maken gewag van ernstige schaduwhinder en stellen dat hun woning en tuin gedurende een half jaar geheel in de schaduw zal zijn gelegen, maar baseren zich hiervoor op een eigenhandig gemaakte schaduwstudie, die niet dezelfde betrouwbaarheid heeft als een professionele schaduwstudie. De Raad is dan ook van oordeel dat deze gegevens niet afdoende zijn om hun stelling te bewijzen.

Ook de geluidshinder van de ondergrondse parking achten de verzoekende partijen problematisch, maar ze tonen niet aan dat deze geluidsoverlast onaanvaardbare proporties zou aannemen. De verzoekende partijen voeren aan dat een parkeerplaats per woongegelegenheid niet voldoende is, maar doen hiermee niets anders dan het louter tegenspreken van de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundig verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen, waar de aanvraag aan voldoet.

Wat de niet-opgelegde voorwaarde van de houten lamellen betreft, stelt de Raad samen met de tussenkomende partij vast dat deze op de vergunde plannen horende bij de bestreden beslissing zijn ingetekend. Wat de aangevoerde visuele hinder betreft en het vermeend moeten uitkijken op een metershoge muur stelt de Raad, samen met de tussenkomende partij vast dat dat het project, wat de inplanting ervan betreft, voldoet aan de vereisten van de gemeentelijke Bouwverordening door minstens zes meter afstand te laten tot de perceelsgrens met de verzoekende partijen en dat nog een ruimere afstand voorzien wordt ten aanzien van hun achtertuin. Verder stelt de Raad vast dat de beweerde inkijk op het perceel van de verzoekende partijen moet gerelativeerd worden, vooreerst door de voorziene lamellen in de appartementen die met leefruimten gericht zijn naar de zijgevel van de verzoekende partijen. Verder zijn er geen leefterrassen gericht naar de zijgevel van de verzoekende partijen, maar wel naar de straatzijde, waar ze afgeschermd worden door de ronde uitbouwen.

4.

In de mate dat de verzoekende partijen verwijzen naar de door de gemeente gehanteerde 30%-norm wat het bezettingspercentage, stelt de Raad vast dat in de gemeentelijke Bouwverordening voor inplanting van gebouwen, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 februari 2017, niets gesteld wordt over een maximaal bezettingspercentage. In artikel 1 van deze Bouwverordening wordt wel het 'Bouwkader' gedefinieerd als het gedeelte van het perceel waarbinnen het hoofdgebouw moet worden ingeplant, rekening houdend met de vooropgestelde achteruitbouwzone enerzijds, en de te respecteren afstanden ten aanzien van de perceelsgrenzen anderzijds.

Los van de vraag of de ongeschreven bezettingsregel van 30 % zoals door de gemeente Koksijde gehanteerd in haar weigeringsbeslissing van 20 november 2017 al dan niet kan beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, moet opnieuw vastgesteld worden dat de verzoekende partijen wel stellen dat deze bezettingsgraad van fundamenteel belang is om de

hinderaspecten aanvaardbaar te houden, maar dat ze niet ingaan op de motivering in de bestreden beslissing dat een afwijking van 34 % voor de bovenste verdiepingen aanvaardbaar is.

Ten overvloede merkt de Raad hierbij op dat het bezettingspercentage de verhouding van de *grondoppervlakte* van de bebouwing (footprint) bepaalt, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel. De Raad stelt hierbij vast dat de footprint van het project deze norm respecteert, wat duidelijk blijkt uit het inplantingsplan (plan nr. 1/8). In de aanvraag is trouwens sprake van 29,82 % en dit feitelijk gegeven wordt door de verzoekende partijen niet betwist.

De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden in hun redenering dat de verwerende partij aan de vooropgestelde norm voorbij gaat. De verwerende partij motiveert immers uitdrukkelijk dat de geringe overschrijding van de door de gemeente aangegeven norm aanvaardbaar is omwille van de geringe impact ervan en verwijst hiervoor naar de nog steeds voldoende afstand ten aanzien van de perceelsgrenzen en het gegeven dat een afwijking van de Bouwverordening zich enkel voordoet op de tweede verdieping langs de kant van de gewestweg en de aldaar aanpalende meergezinswoning. De verzoekende partijen ontmoeten deze overwegingen niet en betrekken deze niet in hun kritiek inzake de aangevoerde hinderaspecten.

5.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.2, §3 *bis* van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), van (oud) artikel 4.7.14/1 VCRO en de schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren aan dat de beslissing over de volledigheid en de ontvankelijkheid van het aanvraagdossier door de gemeente Koksijde geen beoordeling bevat over de screeningsnota en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing dit zelf heeft beoordeeld. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de verwerende partij hiertoe niet de bevoegdheid had, en dat ze de aanvraag dus had moeten weigeren.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt dat de verwerende partij, op grond van de devolutieve werking van het beroep de ingediende screeningsnota wel degelijk kon beoordelen. Bovendien stelt de tussenkomende partij vast dat de verzoekende partijen de inhoud van de screeningsnota niet in vraag stellen en betwist ze het belang van de verzoekende partijen bij dit middel.

## Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het middel, omdat ze de project-m.e.r.-screeningsnota niet inhoudelijk bekritisieren. De beoordeling van deze exceptie hangt evenwel samen met de beoordeling van het middel ten gronde. Bovendien werpen de verzoekende partijen met dit middel in essentie de onbevoegdheid van de verwerende partij op, waardoor ze de onwettigheid van de bestreden beslissing uitdrukkelijk betwisten.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Uit het administratief dossier blijkt dat de tussenkomende partij op 13 juli 2017 een project-m.e.r.-screeningsnota heeft ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde. De verzoekende partijen betwisten dit niet, maar stellen dat de verwerende partij zich niet had mogen uitspreken over de inhoud ervan, aangezien het college van burgemeester en schepenen dit in eerste aanleg nagelaten heeft.

2.1

De toepasselijke versie van artikel 4.7.14/1 VCRO bepaalt:

“ ...

*§1. Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.*

*§2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of 2) vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.*

*§3. De beslissing dat een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld, heeft van rechtswege de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag tot gevolg.*

...”

De memorie van toelichting bij dit artikel luidt (*Parl.St. VI.Parl. 2011-12, nr. 1463/1, 9-10*):

“ ...

*Artikel 10*

*Artikel 10 voegt een artikel 4.7.14/1 in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in. Dat artikel heeft eveneens betrekking op de reguliere procedure en bestaat uit drie paragrafen die hierna zullen worden toegelicht.*

*– Paragraaf 1*

*Paragraaf 1 stelt dat als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota omvat, de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie een beslissing neemt of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld. Voor een toelichting over de project-m.e.r.-screeningsnota wordt hierbij verwezen naar de toelichting onder artikel 6, 2°, van huidig voorstel van decreet.*

*Door middel van artikel 2 wordt een soortgelijke bepaling ingevoegd in het Milieuvergunningendecreet.*

*– Paragraaf 2*

*Paragraaf 2 verduidelijkt wanneer er geen milieueffectrapport over het project hoeft te worden opgesteld. Meer bepaald is dat het geval als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat: 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu; of 2) vroeger al een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. Dat laatste houdt in dat indien er vroeger al een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, dat project-MER dan ook als onderdeel toegevoegd kan worden bij de project-m.e.r.-screeningsnota. Er zal geen milieueffectrapport over het project hoeven te worden opgesteld indien een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. Beide voorwaarden zijn geïnspireerd op de ontheffingsvoorwaarden naar aanleiding van een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting, zoals vermeld in artikel 4.3.3, §3, van het DABM.*

*– Paragraaf 3*

*Paragraaf 3 heeft enerzijds betrekking op de sanctie voor de initiatiefnemer wanneer beslist wordt dat er toch een milieueffectrapport moet worden opgesteld en anderzijds op de betwistingsmogelijkheden voor de initiatiefnemer tegen die beslissing. De beslissing dat een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld, heeft meer bepaald van rechtswege de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag tot gevolg. In dat geval kan de initiatiefnemer een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting indienen bij de afdeling, bevoegd voor milieueffectrapportage, namelijk de dienst Mer, overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 4.3.3, §3 tot en met §9, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid. De initiatiefnemer kan dan de project-m.e.r.-screeningsnota gebruiken als gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting, weliswaar rekening houdend met de opmerkingen, ontvangen in de beslissing van de bevoegde overheid, namelijk in de screeningsbeslissing. Dat houdt in dat de project-m.e.r.-screeningsnota zal moeten worden afgestemd op de motivatie van de bevoegde overheid waarom een project-MER moet worden opgesteld.*

*...*

## 2.2

Uit de bewoordingen van het artikel 4.7.14/1, §3 en de parlementaire voorbereiding erbij, blijkt dat de sanctie van de onontvankelijkheid die de verzoekende partijen aanvoeren, maar van toepassing is wanneer de gemeentelijke administratie, na onderzoek van de project-m.e.r.-screeningsnota, besluit dat er toch een milieueffectrapport moet worden opgesteld. De stelling van de verzoekende partijen, dat de afwezigheid van de inhoudelijke beoordeling van de screeningsnota in de beslissing over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de aanvraag, ook leidt tot de verplichte weigering van de aanvraag, vindt dus geen steun in de wettelijke bepaling die ze geschonden acht.

## 2.3

Bovendien stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen geen enkele inhoudelijke kritiek leveren op de screeningsnota en ook de beoordeling ervan in de bestreden beslissing niet in hun middel betrekken. De Raad kan niet anders dan vaststellen dat de verzoekende partijen in het licht van de door hen opgeworpen schendingen falen in hun stelplicht. De verzoekende partijen maken niet in het minst aannemelijk dat er effectief sprake zou zijn van aanzienlijke milieueffecten. Ze formuleren ook geen kritiek ten aanzien van de in de screeningsnota opgenomen motivering ter verantwoording waarom geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

Met hun middel bekritisieren de verzoekende partijen in feite de motivering van de beslissing in eerste aanleg van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde. Hierbij gaan de verzoekende partijen voorbij aan de devolutieve werking van het administratief beroep, die de verwerende partij toelaat om de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken en zo het gebrek aan beoordeling van de screeningsnota op te vangen.

## 3.

Het middel wordt verworpen.

## **VII. KOSTEN**

### 1.

De verzoekende partijen vragen in hun verzoekschrift om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 700 euro.

De tussenkomende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partijen te verwijzen in alle kosten van het geding.

### 2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

### 3.

#### 3.1

Aangezien de Raad de vordering tot vernietiging verworpt, worden de verzoekende partijen beschouwd als de in het ongelijk gestelde partij en valt het betaalde rolrecht ten hunne laste. Er kan hen ook geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

### 3.2

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij evenwel niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv RIETVELD BOUWPROJECTEN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. 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 6 augustus 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Elien GELDERS

Hilde LIEVENS