

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0267 van 8 april 2014
in de zaak 1112/0824/A/1/0737

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de stad **VEURNE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan BELEYN en Dirk VAN HEUVEN
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedylaan 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Frank VANDEN BERGHE en Tim DIERYNCK
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedylaan 4a
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 juli 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 14 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 30 januari 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft onder voorwaarden aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een serviceflat na de afbraak van een woning met bijgebouwen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 maart 2013, waarop de behandeling ervan is uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 26 maart 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Melissa VERPLANCKE, die loco advocaten Jan BELEYN en Dirk VAN HEUVEN verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Tim DIERYNCK, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 20 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is dan ook ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 25 oktober 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een serviceflatgebouw na afbraak van een woning en bijgebouwen”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgesteld gewestplan ‘Veurne - Westkust’, deels gelegen in woongebied en deels in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Op de percelen is de gemeentelijke bouwverordening nr. 1 van toepassing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 oktober tot en met 29 november 2009, worden zes bezwaarschriften ingediend.

De Polder Noordwatering Veurne adviseert gunstig op 28 oktober 2011.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert voorwaardelijk gunstig op 7 december 2011.

De verzoekende partij adviseert ongunstig op 19 december 2011.

De brandweer van de stad Veurne adviseert ongunstig op 25 december 2011.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert niet binnen de wettelijke termijn, zodat aan deze adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

De verzoekende partij weigert op 30 januari 2012 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“...

De voorliggende bouwaanvraag beantwoordt op een aantal punten niet aan de verordening:

- *Het is niet opportuun om in de binnenruimte ook hetzelfde gabarit aan te houden als in de [REDACTED]. De bouwdiepte op de verdieping is 14.00 meter; de verdieping wordt doorgetrokken vanaf de [REDACTED], dit is niet in overeenstemming met de verordening.*
- *Het aantal parkeervoorzieningen is te laag. Volgens de verordening moeten er ook parkings voorzien worden voor bezoekers. Dit is hier niet het geval, enkel parking 1/3 i.f.v. het aantal units is voorzien. Er wordt gebruik gemaakt van de uitzonderingsregel voor serviceflats, terwijl uit de bouwplannen blijkt dat het gaat over enkel woonverblijven. Er zijn naast de woonunits geen zorgvoorzieningen aanwezig.*
- *Het lokaal voor vuilnis is te klein, volgens de verordening 1m² per unit d.w.z. 84m² nodig; er is slechts ca. 20m² voorzien.*

Bedenkingen:

- *Het aantal parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers (2) is aan de lage kant, er mag verwacht worden dat er meer rolstoelgebruikers zullen wonen.*
- *De fietsenberging wordt beter op het gelijkvloers georganiseerd i.p.v. in de kelderruimte, want de doelgroep bewoners zijn bejaarden. De toegang kan beter afzonderlijk voorzien worden en beter niet samengaan met in- en uitrit parking voertuigen. De helling naar de fietsberging is ook een moeilijkheid voor bejaarde fietsers. De fietsenstalling is ca. 30m² groot, dit is ook klein i.f.v. het aantal bewoners en personeel.*
- *De privacy van de aanpalende percelen wordt in het gedrang gebracht.*
- *Het aantal units voor deze locatie is te hoog.*
- *Over de woonentiteiten zelf:*
 - *Deze lijken aan de kleine kant.*

- De toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers is problematisch, vb. in toilet en doucheruimte.
 - Er zijn lange smalle (1.55m) gangen waar er geen lichten en zichten zijn.
- Het is niet duidelijk of er een erkenning is voor het oprichten van serviceflats.
 - Ogenscheinlijk zijn er geen ruimten voorzien, naast het gemeenschappelijke eetruimte, om verzorging en diensten aan te bieden.

Vb. de mogelijkheid om een bad te nemen in een gemeenschappelijke aangepaste badruimte voor minder mobiele mensen, een kleine gemeenschappelijke zitruimte per niveau, waardoor ook de gangen plaatselijk kunnen verruimd worden en uitzicht geven op de buitenruimte, ruimte voor kinesitherapie, ergotherapie, animatie, ...

Om hogervermelde redenen menen wij dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning. De bezwaren zijn grotendeels gegrond. Het college volgt hier ook het advies van de GECORO. De aanvraag beantwoordt op een aantal punten niet aan de gemeentelijke bouwverordening nr. 1.

Het college beoordeelt de stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van 83 serviceflats en een conciërgewoning negatief.

De aanvraag komt niet voor vergunning in aanmerking.
...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 8 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 mei 2012 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Veurne, aan de ■■■ 21. Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van een 84 serviceflats met 26 ondergrondse parkeerplaatsen, op het gelijkvloers komt een polyvalente ruimte voor. De leeftijd van het doelpubliek zou liggen tussen 75 en 85 jaar. Het betreft een erkende zorgvoorziening die beantwoordt aan de voorwaarden opgelegd in het Woonzorgdecreet.

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

Een doorgangsbreedte van minder dan 175cm is enkel mogelijk mits een motivatie in het aanvraagdossier. Deze ontbreekt.

De aanvraag **voldoet niet aan de gemeentelijke verordening nr. 1 van 2009.** Artikel 4.4.1 van de codex voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan.

De (beperkte) afwijkingen inzake bouwhoogte en bouwdiepte zijn aanvaardbaar. De hoogte sluit aan op de omgeving, de bouwdiepte van 15m doet zich enkel voor in het L-vormig deel van het gebouw, niet aan de straatzijde. De afwijkingen inzake parkeren en vuilnis (er wordt te weinig oppervlakte voorzien) kunnen echter moeilijk verantwoord of gemotiveerd worden. Voor deze is een planaanpassing vereist.

In het aanvraagformulier bij de aanvraag wordt aangegeven onder het deeltje 'lasten verbonden aan de vergunning' dat er geen sociale last verbonden is aan de aanvraag.

*Het tegenovergestelde lijkt het geval. Dit aspect werd niet uitgeklaard, niet in het initiële dossier, niet in de beroepsnota, terwijl tijdens het driepartijenoverleg dd. 22.04.10 gewezen werd op de verplichting van de sociale last. Nazicht leert dat dit het geval is, zoals boven toegelicht. Besloten moet worden dat **de aanvraag niet in overeenstemming** is met het **decreet Grond- en Pandenbeleid**.*

*Voorop dient gesteld dat het een **krachtig en sober ontwerp** betreft, waarbij een aantal voorafgaande besprekingen hun vruchten afgeworpen hebben. De inplanting, vormgeving en het materiaalgebruik zijn doordacht en beheerst. Op deze plaats, niet ver van de vaart, met aan de overzijde van het water de te ontwikkelen Suikerfabrieksite, met op loopafstand het station en een groot aantal stedelijke functies, is dergelijk project mogelijk.*

*De **omgeving** wordt gekenmerkt door eengezinswoningen met twee bouwlagen en een schuin dak. Het ontwerp richt zich hiernaar, en speelt qua inplanting uitstekend in op de richting van de ■■■, waarbij op het einde van deze straat het zicht op de groene omgeving behouden blijft. Naar de ■■■ toe wordt op een passende wijze uitdrukking gegeven aan de aanwezigheid van het serviceflatgebouw. Links van het complex komt een drie lagen hoge meergezinswoning voor, met achteraan garageboxen.*

Huidig ontwerp maakt in de ■■■ een passende overgang van de linker- naar de rechterbuur. Knap.

*Het aantal **parkeerplaatsen**, dat voor serviceflats eerder beperkt is, zal geen aanleiding geven tot een onaanvaardbaar aantal verkeersbewegingen op deze plaats.*

*Er wordt vanuit praktisch oogpunt **te weinig rekening gehouden met de hoge leeftijd van de toekomstige bewoners** voor wat betreft het gebruik van de fietsberging (kelder), de vuilnisberging (te klein), parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers (slechts 2) en de sanitaire toestellen (moeilijk voor mindervaliden).*

De kwaliteit van de units is aanvaardbaar (afgezien van bovenstaande praktische minpunten). Het betreft een krachtig en duidelijk concept, met in elke vleugel een centrale gang die op het einde natuurlijk belicht wordt, evenwel zonder ontmoetingsplekjes (lokale verbreding gang of een klein lokaaltje) afgezien van de polyvalente ruimte. Dit is een opvallend minpunt, te meer daar het om een gepensioneerd publiek gaat dat gediend is met informele ontmoetingen.

*Een belangrijk nadeel van het groenscherm met bomen op de rechterperceelsgrens (er is sprake van lei-linden) is dat dit vanaf de middag tot de avond schaduw zal werpen op de woningen van de ■■■. Anderzijds is het de vraag hoe hoog het groen best kan zijn om hinderlijke zichten te beperken. Het valt te begrijpen dat de **groenaanleg** sober gehouden wordt gezien het zicht op het kanaal en de open ruimte naastliggend.*

Gesteld kan worden dat het voorstel voor dit aspect beperkt maar aanvaardbaar is.

*Inzake brandpreventie gaf de **brandpreventiedienst** van Veurne op 10.01.12 **ongunstig advies**, waarbij een aantal fundamentele opmerkingen geformuleerd werden en aangepaste plannen nodig worden geacht vooraleer gunstig advies bekomen kan*

worden. De bewering van aanvrager dat het een aantal gemakkelijk oplosbare zaken betreft kan bijgetreden worden, anderzijds gaat het onder meer om een extra buitentrappenhuis aan de gevel bij de ■■■, wat bezwaarlijk als een zeer kleine wijziging beschouwd kan worden.

Een **openbaar onderzoek** werd gehouden, waarbij zes bezwaarschriften ingediend werden.

Het meest voorkomende bezwaar betreft het parkeer- en verkeersaspect. Andere aspecten zoals privacy, beschaduwing, brandpreventie en buitenaanleg werden boven reeds behandeld.

Besloten kan worden dat het in deze om een waardevol en knap concept gaat met evenwel nog **te veel juridische en ruimtelijke belemmeringen**. Deze dienen, gezien hun hoeveelheid en complexiteit, opgelost middels het indienen van een aangepast voorstel in eerste aanleg.

Vooraf de sociale last, de brandpreventie en de verenigbaarheid met de gemeentelijke verordening verdienen aandacht. Tevens dient voor een aantal praktische zaken meer rekening gehouden met de hoge leeftijd, doelpubliek is 75 tot 85 jaar, van de toekomstige bewoners.

Er wordt dan ook voorgesteld het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.
...”

Na de hoorzitting van 15 mei 2012 beslist de verwerende partij op 14 juni 2012 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“
...
2- Bouwdiepte

In art. 8 wordt de bouwdiepte op de verdieping opgegeven, 14m in huidig geval.

De bouwdiepte van het L-vormige gebouw is 15m. De bouwdiepte is een meter te diep.

De bouwdiepte wordt in de verordening gedefinieerd als de afstand tussen voor- en achtergevel.

Artikel 4.4.1 van de codex voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de dakvorm, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

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

-het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften

-de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd – de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied

Besloten kan worden dat de afwijkingen inzake bouwhoogte en bouwdiepte aanvaardbaar zijn. De hoogte sluit aan op de omgeving, de bouwdiepte van 15m doet zich enkel voor in het L-vormig deel van het gebouw, niet aan de straatzijde.

De PSA had nog opmerkingen over het aantal parkeerplaatsen, maar combineert ten onrechte de verplichtingen voor meergezinswoningen met die voor serviceflats uit artikel 13 van de verordening. De stelling van de raadsman van aanvrager is dan ook correct in die zin dat voor serviceflats een aparte regeling voorzien wordt, en de meerhoeveelheid van 20% niet van toepassing is.

Wat de fietsen- en vuilnisberging betreft, wijst raadsman terecht op een licht gewijzigd plan dat lopende de procedure werd bezorgd, maar waarover niets vermeld staat in het verslag van de PSA.

Het plan werd aangepast in die zin dat het vuilnislokaal en de fietsenberging zich niet meer in de kelder verdieping bevindt, maar als een soort pergola in de tuin met toegang via de ■■■, wat een elegante oplossing is.

De deputatie kan het verslag van de PSA evenmin bijtreden wat de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid betreft.

Het decreet Grond-en Pandenbeleid (GPD) is gewijzigd bij decreet van 23 december 2011. Art. 7.3.12/1 van het gewijzigde GPD, ingevoerd bij art. 49 van het wijzigingsdecreet van 23 december 2011, voorziet:

In afwijking van art. 4.1.14/1, ten eerste en ten tweede, (...) zijn bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen worden opgericht (...) niet onderworpen aan de norm sociaal woonaanbod als vermeld in afdeling 2 van hoofdstuk 2 van titel 1 van boek 4, of aan een norm bescheiden woonaanbod als vermeld in hoofdstuk 1 van titel 2 van boek 4, voor zover de betrokken vergunningsaanvragen in eerste administratieve aanleg worden ingediend uiterlijk op de datum waarop de Vlaamse Regering haar goedkeuring hecht aan het besluit dat de aanvullende erkenningsvoorwaarden vastlegt voor groepen van assistentiewoningen in de zin van het woonzorgdecreet van 13 maart 2009. (...)

Op vandaag heeft de Vlaamse Regering haar goedkeuring nog niet gehecht aan het besluit waarvan sprake. Op vandaag zijn bouwprojecten waarbij, zoals te dezen, uitsluitend erkende serviceflats worden aangevraagd, dus nog niet onderworpen aan het GPD. Het overgangsregime slaat daarbij niet enkel op aanvragen die door erkende zorgvoorzieningen zijn ingediend na de inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet van 23 december 2011 (op 6 februari 2012) maar ook op aanvragen die vóór 6 februari zijn ingediend maar op vandaag nog niet zijn beoordeeld zoals de huidige aanvraag.

Inzake brandpreventie gaf de brandpreventiedienst van Veurne op 10.01.12 ongunstig advies, waarbij een aantal fundamentele opmerkingen geformuleerd werden en aangepaste plannen nodig worden geacht vooraleer gunstig advies bekomen kan worden.

De bewering van aanvrager dat het een aantal gemakkelijk oplosbare zaken betreft kan bijgetreden worden. Het plan werd aangepast en voor advies aan de brandweer

voorgelegd, die voorwaardelijk gunstig advies gaf.

Dit wijzigende plan is zonder twijfel te beschouwen als een (zeer) beperkte aanpassing: het gaat om kennelijk bijkomstige zaken die geen negatieve impact hebben op de omwonenden.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een woonzone, 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.

...

Wat betreft het feit dat er geen inspanningen zouden worden gedaan om de gang te verbreden en plekjes te voorzien om te verpozen of voor informele contacten, werd ter hoorzitting verduidelijkt dat het gaat om een doelbewuste keuze. Bedoeling is dat de bewoners elkaar zoveel mogelijk opzoeken in de kamers zelf of in de collectieve polyvalente ruimte. Deze ruimte is niet enkel bestemd voor georganiseerde ontmoetingen maar functioneert ook als dagdagelijks ontmoetingscentrum, zithoek en cafetaria.

Ook om veiligheidsredenen worden geen hoekjes halfweg de gang voorzien. In de gangen is geen permanent toezicht, terwijl er in de polyvalente ruimtes altijd iemand aanwezig is van het personeel.

Het groenplan is beperkt, al is het niet onbestaande. Een groenscherm met streekeigen bomen wordt voorzien op beide scheidinglijnen links en rechts. Een nadeel van het groenscherm met bomen op de rechterperceelsgrens (in een voorstelling voor de gecoro is sprake van lei-linden) is dat dit vanaf de middag tot de avond schaduw zal werpen op de woningen van de ■■■.

Anderzijds is het de vraag hoe hoog het groen best kan zijn om hinderlijke zichten te beperken. Het valt te begrijpen dat de groenaanleg sober gehouden wordt gezien het zicht op het kanaal en de open ruimte naastliggend. Gesteld kan worden dat het voorstel beperkt maar aanvaardbaar is.

Een openbaar onderzoek werd gehouden, waarbij zes bezwaarschriften ingediend werden.

Het meest voorkomende bezwaar betreft het parkeer- en verkeersaspect. Gesteld wordt dat de verkeerssituatie onvoldoende bestudeerd werd. Opgemerkt dient dat naar aanleiding van voorafgaande besprekingen de toegang tot de, overigens qua omvang beperkte ondergrondse parking, op een verbeterde plaats voorzien wordt, aan de zijde van de ■■■. Indien ook voldoende parkeerplaatsen ondergronds voorzien worden blijft een treffelijke omgevingsaanleg mogelijk en is dit bezwaar ongegrond. Het aantal parkeerbewegingen zal beperkt blijven, voor dergelijke centra wordt slechts 1 parkeerplaats per 3 flats voorzien, en deze zullen dan nog voornamelijk door bezoekers gebruikt worden, vaak niet op dagelijkse basis.

In een van de zes bezwaarschriften wordt een afsluiting gevraagd omwille van twee honden. Het betreft eerder een vraag dan een bezwaar, dit eerder praktische probleem kan geregeld worden tussen beide partijen.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 15 juni 2012 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld met een ter post aangetekende brief van 31 juli 2012.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt dan ook, conform artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO, over het vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

De verzoekende partij heeft haar beslissing om in rechte te treden gevoegd bij haar verzoekschrift en zij beschikt dan ook over de vereiste hoedanigheid om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schendingen in van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, artikel 4.4.1 VCRO, artikel 8 van de stedenbouwkundige verordening nr. 1, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de motivering van bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag duidelijk één groot functioneel samenhangend gebouw beoogt dat dus logischerwijze één voorgevel heeft, en dat het perceel over de volledige diepte volgebouwd wordt.

De achtergevel bevindt zich, volgens de verzoekende partij, veel verder dan 14 meter van de voorgevel van het gebouw in de ■■■■.

Artikel 8 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening laat, volgens de verzoekende partij, een maximale bouwdiepte op de verdieping van 14 meter toe en er is, volgens de verzoekende partij, geen beperkte afwijking, zodat artikel 4.4.1 VCRO niet kan toegepast worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij de bouwdiepte verkeerd berekent vanuit de ■■■, terwijl de stedenbouwkundige verordening nergens bepaalt dat de bouwdiepte moet berekend worden van aan de straatzijde.

De verwerende partij verwijst naar de doelstelling van de verordening. Het L-vormig gedeelte ligt in het binnengebied. De verwerende partij meent dan ook dat de toepassing van de bouwdiepte op het binnengebied afbreuk doet aan het straatbeeld/beeldkwaliteit van de stad en dat er anders over beslissen betekent dat een binnengebied nooit meer ontwikkeld kan worden.

3.

De tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe dat het gebouw functioneel gezien inderdaad één geheel is, maar dat er ruimtelijk sprake is van een voorgebouw en een achterliggend gebouw.

De tussenkomenende partij stelt dan ook dat er een combinatie is van drie voorgevels met drie corresponderende achtergevels.

De tussenkomenende partij verwijst verder naar artikel 18 van de verordening, waaruit zij afleidt dat een ruime afwijking ook mogelijk is. De tussenkomenende partij stelt dat dit ook aangewezen is, omdat er anders op het volledig grondgebied van de stad geen grootschalige bebouwing meer mogelijk is.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat een gebouw normaal maar één voorgevel en één achtergevel heeft.

De begrippen 'voorgevel' en 'achtergevel' worden niet gedefinieerd in de stedenbouwkundige verordening, maar de voorgevel is dan, volgens de verzoekende partij, de gevel van het gebouw waar meestal de (hoofd)ingang gelegen is, die uitgaat op de straat en uit de bij de bestreden beslissing gevoegde plannen blijkt dan dat de voorgevel aan de ■■■ gelegen is.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing stelt met betrekking tot de bouwdiepte van het project:

“... ”

Besloten kan worden dat de afwijkingen inzake bouwhoogte en bouwdiepte aanvaardbaar zijn. De hoogte sluit aan op de omgeving, de bouwdiepte van 15m doet zich enkel voor in het L-vormig deel van het gebouw, niet aan de straatzijde.

“... ”

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1 van de stad Veurne bepaalt in artikel 8:

“... ”

Bouwdiepte op de verdieping

Voor de open bebouwing (4 vrije gevels) langs de invalswegen en aan de waterkant: max. 20m

Voor alle overige bebouwing: max. 14m
...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1 definieert in artikel 1 de bouwdiepte op de verdieping als volgt:

“...
= de afstand, horizontaal gemeten tussen het buitenvlak van de voorgevel en het buitenvlak van de corresponderende achtergevel.
...”

De verordening bevat geen definities voor de begrippen “voorgevel” en “achtergevel”, die de Raad dan ook interpreteert in hun spraakgebruikelijke betekenis: een “voorgevel” is de gevel van een gebouw die aan de straatkant zichtbaar is en een “achtergevel” is de gevel aan de achterzijde van het gebouw.

2.

De Raad oordeelt dat uit de plannen duidelijk blijkt dat het door de bestreden beslissing vergund gebouw één geheel is, zowel functioneel als ruimtelijk (ook de aanvraag heeft betrekking op één serviceflatgebouw).

Het gebouw heeft dan ook maar één voorgevel, en geen drie (verschillende) voorgevels, zoals de verwerende partij en de tussenkomende partij stellen, die verwijzen naar ‘verschillende delen’ van (weliswaar) “het (ene) gebouw”.

De Raad oordeelt dat de voorgevel, die uiteraard geldt voor het volledig door de bestreden beslissing vergund gebouw, gelegen is aan de ■■■ en dat de bouwdiepte dan ook vanaf deze gevel berekend moet worden.

3.

De bestreden beslissing schendt artikel 8 van de gemeentelijke bouwverordening nr. 1 door uit te gaan van drie verschillende voorgevels en bouwdieptes, waarbij telkens een bouwdiepte van 15 meter wordt gemeten vanaf de verschillende voorgevels, terwijl de bouwdiepte moet berekend worden vanaf de voorgevel aan de ■■■.

Wanneer dit als gevolg heeft dat het binnengebied niet ontwikkeld kan worden, vloeit dat rechtstreeks voort uit artikel 8 van de gemeentelijke verordening.

4.

De tussenkomende partij verwijst nog naar artikel 18 van de gemeentelijke bouwverordening, op basis waarvan, volgens haar, een ruimere afwijking mogelijk is.

De verwerende partij past in de bestreden beslissing echter niet artikel 18 van de gemeentelijke verordening toe, maar verleent expliciet alleen op basis van de beperkte afwijkmogelijkheid van artikel 4.4.1 VCRO de bestreden vergunning omdat zij er van uitgaat dat het gebouw meerdere voorgevels heeft en daarom een beperkte afwijking (15 meter) op de door de gemeentelijke verordening bepaalde bouwdiepte van 14 meter “tussen het buitenvlak van” deze voorgevels “en het buitenvlak van de corresponderende” achtergevels wordt toegestaan, terwijl het gebouw maar één voorgevel en één achtergevel heeft.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een serviceflat na afbraak van een woning met bijgebouwen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 8 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS