

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/S/1718/0823
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0287/SA

Verzoekende partij	de heer Francis DESCAMPS , met woonplaatskeuze te 8460 Westkerke, Brugsesteenweg 12
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partijen	1. de heer Geert KEMEL 2. mevrouw Christa LIERMAN vertegenwoordigd door advocaten Sander KAÏRET en Stijn VAN HULLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9930 Zomergem, Kerkstraat 1, bus 0102

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 december 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017.

De verwerende partij heeft haar beslissing van 9 februari 2017 ingetrokken en het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oudenburg van 20 september 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning en garages na afbraak van de bestaande toestand op een perceel gelegen te 8460 Westkerke (Oudenburg), Brugsesteenweg 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 843E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 27 maart 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 29 maart 2018 toe in de debatten. De voorzitter stelt op het eerste zicht vast dat het verzoek tot tussenkomst laattijdig is ingediend. Aan de tussenkomenende partijen wordt de mogelijkheid verleend om hierover tegenspraak te voeren.

2.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 24 april 2018.

De heer Francis DESCAMPS, in eigen persoon, voert het woord.
Advocaat Sander KAÏRET voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

III. FEITEN

1.

Op 14 april 2016 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning met dierenartsenpraktijk voor het achterste gedeelte van het terrein. Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 26 mei 2016 beroep aan bij de Raad. De Raad verwerpt dit beroep met het arrest van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0340.

Op 8 december 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenburg aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning en garages na afbraak van de bestaande toestand op het voorste gedeelte van het terrein. Nadat de aanvragers op 29 maart 2015 laten weten te verzaken aan de vergunning, stelt de verwerende partij op 21 april 2016 de afstand vast, verklaart zij het ingediende beroep zonder voorwerp en vernietigt zij de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 december 2015.

Op 1 september wordt het terrein notarieel gesplitst en kadastraal hernummerd tot perceel 843a en perceel 843b.

2.

De tussenkomende partijen dienen op 14 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenburg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een meergezinswoning en garages na afbraak van de bestaande toestand" op de percelen gelegen te 8460 Westkerke (Oudenburg), Brugsesteenweg 14 en kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 843a.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Diksmuide-Torhout', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 februari 1979 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg, 'Westkerke Centrum-Oost' goedgekeurd op 7 juli 1992, in een zone 1 voor gesloten bebouwing.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partijen.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 december 2016 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*Naar aanleiding van dossier 2016/26 voor het bouwen van een bedrijfswoning met dierenartsenpraktijk en loods werd in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgemerkt dat er een **legaliteitsbelemmering** voorligt nu er geen verkavelingsvergunning voorhanden is. In het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd het volgende hieromtrent aangehaald:*

...

*Deze **legaliteitsbelemmering** was de reden waarom de aanvragers in graad van beroep beslist hebben om afstand te doen van de door het college van burgemeester en schepenen verleende vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (dossier 2016/55).*

Voorliggende aanvraag is gelijk aan de vorige aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning (dossier 2016/55).

*Er is echter nog steeds geen verkavelingsvergunning voorhanden. Bijgevolg is er nog steeds sprake van een **legaliteitsbelemmering**. Het feit dat een verkavelingsvergunning noodzakelijk is kan niet omzeild worden door eerst de aanvraag in te trekken en dan later opnieuw eenzelfde aanvraag in te dienen voor het bouwen van een meergezinswoning.*

Bijgevolg is een verdere beoordeling van de aanvraag aan de overige wettelijke en reglementaire bepalingen irrelevant.

...”

Na de hoorzitting van 10 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 februari 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*Naar aanleiding van dossier 2016/26 voor het bouwen van een bedrijfswoning met dierenartsenpraktijk en loods werd opgemerkt dat er een **legaliteitsbelemmering** voorligt nu er geen verkavelingsvergunning voorhanden is. In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wordt dit herhaald aangezien er nu weer geen verkavelingsvergunning aanwezig is.*

*Op de hoorzitting wordt gesteld dat het niet hetzelfde is als de vorige keer. Op 1 september 2016 zijn de kadastrale percelen notarieel gesplitst en hernummerd zodat er **geen sprake meer is van enige verkavelingsplicht**. De oorspronkelijke kadastrale percelen zijn B295r, B295s en B321b. Deze zijn hernummerd tot 843a en 843b. Het perceel 843b is het perceel waarop een woning met dierenartsenpraktijk wordt opgericht en dit perceel is door de*

aanvrager geschonken aan zijn dochter. Het perceel 843a is het perceel waarop huidige aanvraag betrekking heeft.

De aanvraag heeft betrekking op de het bouwen van een meergezinswoning en er wordt dus geen stuk grond verkaveld voor woningbouw. De legaliteitsbelemmering uit het vorige dossier is notarieel opgelost en dit is niet van bij het begin van het dossier medegedeeld waardoor de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet anders kon dan opnieuw de legaliteitsbelemmering vaststellen. Het valt te betreuren dat de aanvrager dit niet duidelijker heeft gemaakt in het aanvraagdossier maar naar aanleiding van de hoorzitting is dit wel verduidelijkt en opgelost.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Diksmuide-Torhout** (KB 05.02.1979) gelegen in een **woongebied**. De aanvraag ligt in het **BPA 'Westkerke Centrum-Oost'** dd. 7 juli 1992 in een zone 1 gesloten bebouwing en voldoet hieraan.

Er worden **zes parkeerplaatsen** voorzien voor de meergezinswoning. Het BPA bepaalt dat er per appartement een parkeerplaats moet voorzien worden. Er worden vier parkeerplaatsen op het perceel zelf voorzien. De andere twee parkeerplaatsen bevinden zich op het aangrenzende perceel. In de schenkingsakte staat uitdrukkelijk vermeld dat twee parkeerplaatsen gelinkt zijn aan de meergezinswoning en dus niet mogen gebruikt worden voor de dierenartsenpraktijk. Deze parkeerplaatsen bevinden zich 7m verder, het is dan ook niet onmogelijk om deze te gebruiken.

Het BPA stelt dat de constructie op **0m dan wel op 3m van de zijperceelsgrens** moet geplaatst worden. De aanvraag voldoet hier aan. De woning van de beroepsindieners staat zeer dicht bij de perceelsgrens, maar de aanvrager kan hiervan niet de dupe zijn. Het is ook logischer om de constructie langs deze zijde op de perceelsgrens te plaatsen met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Langs deze kant is het immers mogelijk om eventueel nog aan te bouwen. Langs de andere kant grenst het perceel aan de Landweg zodat het onmogelijk is om hier een constructie aan te bouwen.

De aanvraag voldoet ook aan de voorschriften omtrent de **bouwdiepte**. Op het gelijkvloers is er sprake van maximaal 20m en op de verdiepingen 12m. Omtrent de bouwhoogte stelt het BPA dat er twee bouwlagen en een hellend dak mogelijk zijn. De bouwlagen mogen maximaal 3m per bouwlaag zijn. Het is duidelijk dat de aanvraag hieraan voldoet. Er zijn twee bouwlagen van elke 2m40 en dan een hellend dak waarin nog een volwaardige bouwlaag en een kleinere bouwlaag aanwezig is. De totale hoogte is 12m17, hetgeen niet buitensporig is in een centrumomgeving.

De beroepsindieners betwisten de wettigheid van het BPA. In essentie zou het BPA destijds niet correct bekend zijn gemaakt waardoor beroeper destijds niet de mogelijkheid heeft gehad om te reageren tegen de door het BPA voorziene bestemmingsmogelijkheden.

De deputatie kan in een administratieve beroepsprocedure geen uitspraak doen over de wettigheid van een BPA, het komt niet aan de deputatie toe toepassing te maken van de exceptie van onwettigheid conform **artikel 159 GW**. Zolang de onwettigheid van het BPA niet is vastgesteld, moet de aanvraag aan de voorschriften van het BPA te worden getoetst.

De beroepsindieners blijven herhalen dat de deputatie artikel 159 GW kan toepassen. In eerste instantie moet de deputatie vast te stellen dat de beroepsindieners **niet concreet aantonen** waarom het BPA onwettig zou zijn. Daarnaast herhaalt de deputatie nogmaals dat zij artikel 159 GW niet kan toepassen op het BPA.

...

De beroepsindieneer vreest ernstige schade door slagregen op de zijgevel. De deputatie ziet niet in op welke wijze slagregen voor schade en hinder kan zorgen. De zijgevel staat op de perceelsgrens maar de woning van de beroepsindieneer staat niet op de perceelsgrens. Het valt dus werkelijk niet te begrijpen hoe de beroepsindieneer hiervan hinder kan ondervinden. Dit wordt niet voldoende aannemelijk gemaakt. De regen die op deze zijgevel valt, zal in eerste plaats opgenomen worden door het metselwerk. Het is niet dat de regen van deze zijgevel zal stromen en daardoor een gigantische wateroverlast zal veroorzaken. Als er al slagregen op de grond loopt, zal deze dan ook op deze plaats infiltreren.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Zoals hierboven blijkt, voldoet de aanvraag aan de voorschriften van het BPA. Het BPA bevat al gedetailleerde voorschriften maar de deputatie meent dat niet alle onderdelen van de goede ruimtelijke ordening behandeld worden in het BPA.

*De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Westkerke. De aanvraag is **functioneel inpasbaar** in een centrum. Westkerke is een landelijke gemeente maar meergezinswoningen passen in deze gemeente. Rond de kerk bevinden zich reeds een aantal meergezinswoningen.*

*De meergezinswoning is gesitueerd langs de Brugsesteenweg, de verbindingsweg tussen Gistel en Jabbeke. Er komen zes appartementen waardoor de **mobiliteitsimpact** beperkt is. Er zullen verkeersbewegingen bijkomen maar de omliggende verkeerswegen kunnen dit zeker aan. Er worden zes parkeerplaatsen voorzien in het project, hetgeen in overeenstemming is met het BPA. Langs de Brugsesteenweg zelf kan ook nog geparkeerd worden, zodat eventuele bezoekers ook hun wagen kunnen parkeren.*

*Er worden zes woongelegenheden gecreëerd, dit is zeker niet overdreven en de **schaal** van de constructie is niet buitensporig. De meergezinswoning heeft het uitzicht van een grote gewone woning. Er zijn twee bouwlagen met een hoog hellend dak. In dit hellend dak zijn nog eens twee bouwlagen aanwezig. Het BPA bevat daar geen voorschriften over en de bouwhoogte is conform het BPA. De schaal van de constructie past dan ook binnen het BPA en past ook binnen de onmiddellijke omgeving. De woning van de beroepsindieneer is een woning met één bouwlaag en hellend dak maar aan de andere kant start een rij woningen met twee bouwlagen en hellend dak. Ook aan de overzijde wordt deze hoogte aangehouden. De constructie is dus niet vreemd in de omgeving.*

*De plaats van de aanvraag is **goed georiënteerd** ten opzichte van de beroepsindieneers. De plaats van de aanvraag situeert zich immers ten noordoosten. Bovendien bevindt er zich nu reeds een woning op de plaats van de aanvraag. Deze staat wel verder van de perceelsgrens en is iets minder hoog. Toch meent de deputatie dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder. De beroepsindieneer zal slechts een minimaal verlies van zonlicht ervaren. Zoals reeds gesteld, voldoet de aanvraag aan de voorschriften van het BPA met betrekking tot de bouwdiepte. Hieruit volgt dan ook dat het eventueel verlies aan zonlicht beperkt en aanvaardbaar is.*

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 6 appartementen. De aanvraag voorziet eveneens het bouwen van garages en een fietsenberging achteraan de plaats van de aanvraag. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Op de hoorzitting wordt gesteld dat het niet hetzelfde is als de vorige keer. Op 1 september 2016 zijn de kadastrale percelen notarieel gesplitst en hernummerd zodat er **geen sprake meer is van enige verkavelingsplicht**.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Diksmuide-Torhout** (KB 05.02.1979) gelegen in een **woongebied**. De aanvraag ligt in het **BPA 'Westkerke Centrum-Oost'** dd. 7 juli 1992 in een zone 1 gesloten bebouwing en voldoet hieraan. De beroepsindieners blijven herhalen dat de deputatie artikel 159 GW kan toepassen. In eerste instantie moet de deputatie vast te stellen dat de beroepsindieners **niet concreet aantonen** waarom het BPA onwettig zou zijn. Daarnaast herhaalt de deputatie nogmaals dat zij artikel 159 GW niet kan toepassen op het BPA.

De beroepsindiener vreest ernstige schade door **slagregen** op de zijgevel. De deputatie ziet niet in op welke wijze slagregen voor schade en hinder kan zorgen. De zijgevel staat op de perceelsgrens maar de woning van de beroepsindiener staat niet op de perceelsgrens. Het valt dus werkelijk niet te begrijpen hoe de beroepsindiener hiervan hinder kan ondervinden. Dit wordt niet voldoende aannemelijk gemaakt. De regen die op deze zijgevel valt, zal in eerste plaats opgenomen worden door het metselwerk. Het is niet dat de regen van deze zijgevel zal stromen en daardoor een gigantische wateroverlast zal veroorzaken. Als er al slagregen op de grond loopt, zal deze dan ook op deze plaats infiltreren.

De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Westkerke. De aanvraag is **functioneel inpasbaar** in een centrum. Westkerke is een landelijke gemeente maar meergezinswoningen passen in deze gemeente. Rond de kerk bevinden zich reeds een aantal meergezinswoningen.

De meergezinswoning is gesitueerd langs de Brugsesteenweg, de verbindingsweg tussen Gistel en Jabbeke. Er komen zes appartementen waardoor de **mobiliteitsimpact** beperkt is.

Er worden zes woongelegenheden gecreëerd, dit is zeker niet overdreven en de **schaal** van de constructie is niet buitensporig. De meergezinswoning heeft het uitzicht van een grote gewone woning. Er zijn twee bouwlagen met een hoog hellend dak. In dit hellend dak zijn nog eens twee bouwlagen aanwezig. Het BPA bevat daar geen voorschriften over en de bouwhoogte is conform het BPA. De schaal van de constructie past dan ook binnen het BPA en past ook binnen de onmiddellijke omgeving. De woning van de beroepsindiener is een woning met één bouwlaag en hellend dak maar aan de andere kant start een rij woningen met twee bouwlagen en hellend dak. Ook aan de overzijde wordt deze hoogte aangehouden. De constructie is dus niet vreemd in de omgeving.

De plaats van de aanvraag is **goed georiënteerd** ten opzichte van de beroepsindieners. De plaats van de aanvraag situeert zich immers ten noordoosten. Bovendien bevindt er zich nu reeds een woning op de plaats van de aanvraag. Deze staat wel verder van de perceelsgrens en is iets minder hoog. Toch meent de deputatie dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder. De beroepsindiener zal slechts een minimaal verlies van zonlicht ervaren.

...

De verzoekende partij stelt tegen deze beslissing bij de Raad een vordering tot schorsing en vernietiging in. De Raad schorst met het arrest van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0119 de tenuitvoerlegging van de beslissing van 9 februari 2017.

De politie beveelt de staking van de werken.

In een attest van ongekende datum stelt de burgemeester van de gemeente Oudenburg vast dat de huidige situatie onveilig is voor de omgeving en de openbare wegenis en meldt dit aan de verwerende partij.

De verwerende partij trekt op 26 oktober 2017 de beslissing van 9 februari 2017 in, verklaart het beroep opnieuw ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Bespreking van het dossier:

Voorafgaand

De deputatie verleende op 9 februari 2017 de stedenbouwkundige vergunning. Op 23 maart 2017 wordt een verzoek in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen houdende een beroep tot nietigverklaring met een vordering tot schorsing. Bij arrest van 3 oktober 2017, met nr. RvVb/S/1718/0119, beveelt de RvVb de schorsing van de stedenbouwkundige vergunning van 9 februari 2017. De beoordeling van de RvVb noopt de deputatie tot het intrekken bij onderhavig besluit van deze vergunning én het opnieuw beoordelen van de verenigbaarheid van de te vergunnen constructie met de goede ruimtelijke ordening.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*Naar aanleiding van dossier 2016/26 voor het bouwen van een bedrijfswoning met dierenartsenpraktijk en loods werd opgemerkt dat er een **legaliteitsbelemmering** voorligt nu er geen verkavelingsvergunning voorhanden is. In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wordt dit herhaald aangezien er nu weer geen verkavelingsvergunning aanwezig is.*

*Op de hoorzitting wordt gesteld dat het niet hetzelfde is als de vorige keer. Op 1 september 2016 zijn de kadastrale percelen notarieel gesplitst en hernummerd zodat er **geen sprake meer is van enige verkavelingsplicht**. De oorspronkelijke kadastrale percelen zijn B295r, B295s en B321b. Deze zijn hernummerd tot 843a en 843b. Het perceel 843b is het perceel waarop een woning met dierenartsenpraktijk wordt opgericht en dit perceel is door de aanvrager geschonken aan zijn dochter. Het perceel 843a is het perceel waarop huidige aanvraag betrekking heeft.*

De aanvraag heeft betrekking op de het bouwen van een meergezinswoning en er wordt dus geen stuk grond verkaveld voor woningbouw. De legaliteitsbelemmering uit het vorige dossier is notarieel opgelost en dit is niet van bij het begin van het dossier medegedeeld waardoor de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet anders kon dan opnieuw de legaliteitsbelemmering vaststellen. Het valt te betreuren dat de aanvrager dit niet duidelijker heeft gemaakt in het aanvraagdossier maar naar aanleiding van de hoorzitting is dit wel verduidelijkt en opgelost.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Diksmuide-Torhout** (KB 05.02.1979) gelegen in een **woongebied**. De aanvraag ligt in het **BPA 'Westkerke Centrum-Oost'** dd. 7 juli 1992 in een zone 1 gesloten bebouwing en voldoet hieraan.

Er worden **zes parkeerplaatsen** voorzien voor de meergezinswoning. Het BPA bepaalt dat er per appartement een parkeerplaats moet voorzien worden. Er worden vier parkeerplaatsen op het perceel zelf voorzien. De andere twee parkeerplaatsen bevinden zich op het aangrenzende perceel. In de schenkingsakte staat uitdrukkelijk vermeld dat twee parkeerplaatsen gelinkt zijn aan de meergezinswoning en dus niet mogen gebruikt worden voor de dierenartsenpraktijk. Deze parkeerplaatsen bevinden zich 7m verder, het is dan ook niet onmogelijk om deze te gebruiken.

Het BPA stelt dat de constructie op **0m dan wel op 3m van de zijperceelsgrens** moet geplaatst worden. De aanvraag voldoet hier aan. De constructie wordt gebouwd op de perceelsgrens zodat deze dicht bij de woning van beroepsindieners wordt ingeplant. Er zijn ruimtelijke redenen voorhanden die deze inplanting van de constructie afdoende verantwoorden. Vooreerst dient gewezen te worden dat de bouwplaats langs de andere zijde paalt aan een landweg, een private weg met openbaar karakter dat aansluit met de Brugsesteenweg. De landweg wordt gebruikt als ontsluiting voor een achtergelegen gebied waarin zich een 4-tal ééngezinswoningen en bedrijfsgebouwen situeren. Door de constructie te bouwen tot op de perceelsgrens met het perceel van de beroepsindieners wordt voor de gebruikers van de landweg een betere zichtbaarheid en betere manoeuvreerruimte gecreëerd. Deze landweg wordt immers door meerdere voertuigen en bedrijfsvoertuigen gebruikt om op en af te rijden naar de Brugsesteenweg. Zulks komt de ontsluiting van het achterliggende gebied, met een 4-tal ééngezinswoningen en bedrijfsgebouwen, alsook de verkeersveilige aansluiting van deze landweg met de Brugsesteenweg ten goede (er moet immers een voetpad en een fietspad worden gekruist bij het oprijden van de Brugsesteenweg). Het is ook logischer om de constructie langs deze zijde op de perceelsgrens te plaatsen met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Langs deze kant is het mogelijk om eventueel nog aan te bouwen, hetgeen mogelijkheden verschaft om tot een gelijklopende bouwlijn te komen voor wat betreft de voorgevel. Dit laatste zal de benaarding van een uniform straatbeeld ten goede komen. Langs de andere kant grenst het perceel aan de Landweg zodat het onmogelijk is om hier een constructie aan te bouwen, nog daargelaten de hierboven genoemde redenen van goede ruimtelijke ordening die verantwoorden waarom beter niet tot tegen de landweg wordt gebouwd.

De aanvraag voldoet ook aan de voorschriften omtrent de **bouwdiepte**. Op het gelijkvloers is er sprake van maximaal 20m en op de verdiepingen 12m. Omtrent de bouwhoogte stelt het BPA dat er twee bouwlagen en een hellend dak mogelijk zijn. De bouwlagen mogen maximaal 3m per bouwlaag zijn. Het is duidelijk dat de aanvraag hieraan voldoet. Er zijn twee bouwlagen van elke 2m40 en dan een hellend dak waarin nog een volwaardige bouwlaag en een kleinere bouwlaag aanwezig is. De totale hoogte is 12m17, hetgeen niet buitensporig is in een centrumomgeving.

De beroepsindieners betwisten de wettigheid van het BPA. In essentie zou het BPA destijds niet correct bekend zijn gemaakt waardoor beroeper destijds niet de mogelijkheid heeft gehad om te reageren tegen de door het BPA voorziene bestemmingsmogelijkheden.

De deputatie kan in een administratieve beroepsprocedure geen uitspraak doen over de wettigheid van een BPA, het komt niet aan de deputatie toe toepassing te maken van de

exceptie van onwettigheid conform **artikel 159 GW**. Zolang de onwettigheid van het BPA niet is vastgesteld, moet de aanvraag aan de voorschriften van het BPA te worden getoetst.

De beroepsindieners blijven herhalen dat de deputatie artikel 159 GW kan toepassen. In eerste instantie moet de deputatie vast te stellen dat de beroepsindieners **niet concreet aantonen** waarom het BPA onwettig zou zijn. Daarnaast herhaalt de deputatie nogmaals dat zij artikel 159 GW niet kan toepassen op het BPA.

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.

Volgens de **watertoetskaarten** van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de aanvraag buiten een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied" gelegen. Gelet op deze ligging mag er vanuit gegaan worden dat er voor de aanvraag geen schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zullen gegenereerd worden en dat er derhalve geen noodzaak is aan concrete preventieve maatregelen.

Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de **gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 5 juli 2013).

Er wordt een hemelwaterput van 10.000l voorzien en een infiltratievoorziening van 6.970l. De aanvraag voldoet aan de hemelwaterverordening. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat er **geen schadelijke effecten** op de waterhuishouding te verwachten zijn.

De beroepsindieners vreest ernstige schade door slagregen op de zijgevel. De deputatie ziet niet in op welke wijze slagregen voor schade en hinder kan zorgen. De zijgevel staat op de perceelsgrens maar de woning van de beroepsindieners staat niet op de perceelsgrens. Het valt dus werkelijk niet te begrijpen hoe de beroepsindieners hiervan hinder kan ondervinden. Dit wordt niet voldoende aannemelijk gemaakt. De regen die op deze zijgevel valt, zal in eerste plaats opgenomen worden door het metselwerk. Het is niet dat de regen van deze zijgevel zal stromen en daardoor een gigantische wateroverlast zal veroorzaken. Als er al slagregen op de grond loopt, zal deze dan ook op deze plaats infiltreren.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Zoals hierboven blijkt, voldoet de aanvraag aan de voorschriften van het BPA. Het BPA bevat al gedetailleerde voorschriften maar de deputatie meent dat niet alle onderdelen van de goede ruimtelijke ordening behandeld worden in het BPA.

De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Westkerke. De aanvraag is **functioneel inpasbaar** in een centrum. Westkerke is een landelijke gemeente maar meergezinswoningen passen in deze gemeente. Rond de kerk bevinden zich reeds een aantal meergezinswoningen dewelke zich op 50m van de bouwplaats bevinden. Ook aan de overzijde van de woning van de beroepsindieners is een meergezinswoning met minstens twee bouwlagen in aanbouw. Ook langs de andere zijde van de aan de

bouwplaats palende landweg zijn er woningen met twee bouwlagen. De constructie is functioneel inpasbaar ten aanzien van de woning van de beroepsindieners op het aanpalend perceel. De topgevels van de constructie zijn gelijkaardig van model als de topgevel van de woning van de beroepsindieners, hetgeen de constructie een uitzicht geeft van een grote woning.

*De meergezinswoning is gesitueerd langs de Brugsesteenweg, de verbindingsweg tussen Gistel en Jabbeke. Er komen zes appartementen waardoor de **mobilitateitsimpact** beperkt is. Er zullen verkeersbewegingen bijkomen maar de omliggende verkeerswegen kunnen dit zeker aan. Er worden zes parkeerplaatsen voorzien in het project, hetgeen in overeenstemming is met het BPA. Langs de Brugsesteenweg zelf kan ook nog geparkeerd worden, zodat eventuele bezoekers ook hun wagen kunnen parkeren.*

*Er worden zes woongelegenheden gecreëerd, dit is zeker niet overdreven en de **schaal** van de constructie is niet buitensporig. De meergezinswoning heeft het uitzicht van een grote gewone woning. Er zijn twee bouwlagen met een hoog hellend dak. In dit hellend dak zijn nog eens twee bouwlagen aanwezig. Het BPA bevat daar geen voorschriften over en de bouwhoogte is conform het BPA. De schaal van de constructie past dan ook binnen het BPA en past ook binnen de onmiddellijke omgeving. De woning van de beroepsindieners is een woning met één bouwlaag en hellend dak maar aan de andere kant start een rij woningen met twee bouwlagen en hellend dak. Ook aan de overzijde wordt deze hoogte aangehouden. De constructie is dus niet vreemd in de omgeving. De schaal van de constructie is niet buitensporig ten aanzien van de woning van de beroepsindieners. Zoals reeds aangegeven zijn de topgevels van de constructie gelijkaardig, doch iets hoger, als de topgevel van de woning van de beroepsindieners én is de achterbouw bestaande uit één bouwlaag met platdak. Het gelijkaardig uitzicht van de topgevels van de constructie en de woning van de beroepsindieners leidt ertoe dat er geen vermindering aan zicht, licht en bezonning is.*

*De plaats van de aanvraag is **goed georiënteerd** ten opzichte van de beroepsindieners. De plaats van de aanvraag situeert zich immers ten noordoosten, hetgeen op zich reeds doet besluiten dat de nieuwe constructie niet zal leiden tot een wezenlijke afname van bezonning dan wel licht en zicht. In het oosten, het zuiden (met inbegrip van de moestuinzone) en het westen komt er aldus geen belasting van de bezonning en belichting ingevolge de constructie op het perceel van de beroepsindieners. Er kan dan ook geen sprake zijn van een afname aan ruimtegevoel in hoofde van de beroepsindieners. Bovendien bevindt er zich nu reeds een woning op de plaats van de aanvraag. Deze staat wel verder van de perceelsgrens en is iets minder hoog. Toch meent de deputatie dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder. De beroepsindieners zal slechts een minimaal verlies van zonlicht ervaren. Zoals reeds gesteld, voldoet de aanvraag aan de voorschriften van het BPA met betrekking tot de bouwdiepte. Hieruit volgt dan ook dat het eventueel verlies aan zonlicht beperkt en aanvaardbaar is.*

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE EN VOORSTEL

*Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 6 appartementen. De aanvraag voorziet eveneens het bouwen van garages en een fietsenberging achteraan de plaats van de aanvraag. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.*

Op de hoorzitting wordt gesteld dat het niet hetzelfde is als de vorige keer. Op 1 september 2016 zijn de kadastrale percelen notarieel gesplitst en hernummerd zodat er **geen sprake meer is van enige verkavelingsplicht**.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Diksmuide-Torhout** (KB 05.02.1979) gelegen in een **woongebied**. De aanvraag ligt in het **BPA 'Westkerke Centrum-Oost'** dd. 7 juli 1992 in een zone 1 gesloten bebouwing en voldoet hieraan. De beroepsindieners blijven herhalen dat de deputatie artikel 159 GW kan toepassen. In eerste instantie moet de deputatie vast te stellen dat de beroepsindieners **niet concreet aantonen** waarom het BPA onwettig zou zijn. Daarnaast herhaalt de deputatie nogmaals dat zij artikel 159 GW niet kan toepassen op het BPA.

De beroepsindiener vreest ernstige schade door **slagregen** op de zijgevel. De deputatie ziet niet in op welke wijze slagregen voor schade en hinder kan zorgen. De zijgevel staat op de perceelsgrens maar de woning van de beroepsindiener staat niet op de perceelsgrens. Het valt dus werkelijk niet te begrijpen hoe de beroepsindiener hiervan hinder kan ondervinden. Dit wordt niet voldoende aannemelijk gemaakt. De regen die op deze zijgevel valt, zal in eerste plaats opgenomen worden door het metselwerk. Het is niet dat de regen van deze zijgevel zal stromen en daardoor een gigantische wateroverlast zal veroorzaken. Als er al slagregen op de grond loopt, zal deze dan ook op deze plaats infiltreren.

De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Westkerke. De aanvraag is **functioneel inpasbaar** in een centrum. Westkerke is een landelijke gemeente maar meergezinswoningen passen in deze gemeente. Rond de kerk bevinden zich reeds een aantal meergezinswoningen.

De meergezinswoning is gesitueerd langs de Brugsesteenweg, de verbindingsweg tussen Gistel en Jabbeke. Er komen zes appartementen waardoor de **mobiliteitsimpact** beperkt is.

Er worden zes woongelegenheden gecreëerd, dit is zeker niet overdreven en de **schaal** van de constructie is niet buitensporig. De meergezinswoning heeft het uitzicht van een grote gewone woning. Er zijn twee bouwlagen met een hoog hellend dak. In dit hellend dak zijn nog eens twee bouwlagen aanwezig. Het BPA bevat daar geen voorschriften over en de bouwhoogte is conform het BPA. De schaal van de constructie past dan ook binnen het BPA en past ook binnen de onmiddellijke omgeving. De woning van de beroepsindiener is een woning met één bouwlaag en hellend dak maar aan de andere kant start een rij woningen met twee bouwlagen en hellend dak. De topgevels van de meergezinswoning zijn van model gelijkaardig aan de woning van de beroepsindieners en heeft aldus het uitzicht van een grote woning. Ook aan de overzijde wordt een gelijkaardige hoogte aangehouden. De constructie is dus niet vreemd in de omgeving.

De plaats van de aanvraag is **goed georiënteerd** ten opzichte van de beroepsindieners. De plaats van de aanvraag situeert zich immers ten noordoosten. Bovendien bevindt er zich nu reeds een woning op de plaats van de aanvraag. Deze staat wel verder van de perceelsgrens en is iets minder hoog. Toch meent de deputatie dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder. De beroepsindiener zal slechts een minimaal verlies van zonlicht ervaren.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie stelt echter vast dat door de schorsing van de vergunning, afgeleverd door de deputatie op 9 februari 2017, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen het gebouw onafgewerkt staat. Het attest afgeleverd door de burgemeester bevestigt het gevaar voor de omgeving en de openbare wegenis van deze situatie. Daarom wordt de beslissing van 9 februari 2017 ingetrokken en vervangen door deze beslissing.

*Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij schetst de historiek van de gebeurtenissen. Aan de hand van een fotoreportage illustreert zij de bedrijvigheid die plaatsvond in uitvoering van de vergunning van 9 februari 2017. Zij stelt dat na de betekening van het eerste schorsingsarrest in ijtempo werd verder gewerkt, dit zelfs ondanks het bevel tot staken dat door de wijkpolitie werd uitgehangen. De verzoekende partij stelt geschokt te zijn dat de verwerende partij een nieuwe vergunning verleent omwille van de schorsing door de Raad en aan de hand van een attest van de burgemeester over het gevaar van het onafgewerkt gebouw voor de omgeving en de openbare wegenis. Op het ogenblik van de schorsing vertoonde het gebouw volgens de verzoekende partij geen begrijpelijk gevaar. De foto die bij het attest van de burgemeester werd gevoegd, is met zekerheid getrokken tussen 19/10/2017 en 23/10/2017 en dus na de kennisgeving van de schorsing. Het attest kan dus niet aanvaard worden als bewijs voor potentieel gevaar, maar bewijst anderzijds dat de aanvragers

het arrest van de schorsing en het bevel van de Raad aan hun laars laptten. Het is volgens de verzoekende partij dan ook een vals en onbehoorlijk voorwendsel om een nieuwe, bijna identieke vergunning te verkrijgen om de verdere afwerking van het ontwerp mogelijk te maken.

Alles wijst er volgens de verzoekende partij op dat de tussenkomende partijen nogmaals van plan zijn om niet te wachten op een nieuw verdict van de Raad. De ruwbouw is in ijtempo ver gevorderd, waarbij de dakwerken grotendeels zijn afgewerkt en de ramen en deuren snel zullen worden geplaatst. De tussenkomende partijen willen de verzoekende partij en de Raad klaarblijkelijk voor een voldongen feit plaatsen. Er is volgens de verzoekende partij dus hoogdringendheid om de vergunning opnieuw te schorsen. Zij verwijst naar de zaak 1516/RvVB/0625/A waar de dochter van de aanvrager een woning en een enorme loods heeft gebouwd zonder te wachten op een uitspraak door de Raad.

Als het bestreden project te ver gevorderd is, zal de verzoekende partij onherstelbare schade leiden zoals het verdwijnen van daglicht, toegenomen vochtigheid en groenaanslag door de schaduw, ernstige aantasting van het bestaand ruimtegevoel en woongenot, het verdwijnen van vrije ruimte in de onmiddellijke omgeving door de aanbouw van hoge gevels in een niet aanvaardbaar parement en zichthinder. Het project betreft een meergezinswoning die beduidend groter is dan de te slopen bebouwing en bovendien op de bestaande open ruimte wordt ingeplant.

2.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij niet aantoont dat zij het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kan afwachten op straffe van zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen. Zij beschrijft enkel dat de aanvrager verder doet met de werken en voegt foto's bij waaruit blijkt dat de volledige ruwbouw reeds is opgericht en het gebouw verder wordt afgewerkt. Dit toont volgens de verwerende partij aan dat de schadelijke gevolgen niet meer kunnen voorkomen worden met een schorsing. De schadelijke gevolgen kunnen immers nu al optreden.

Het kan volgens de verwerende partij betreurd worden dat de aanvrager een dergelijke houding aanneemt, maar de verwerende partij heeft geen handhavende bevoegdheid en kan hiertegen niet optreden. Op het moment van de schorsing heeft de burgemeester, in zijn verantwoordelijkheid als leidinggevende van de brandweerdiensten, aan de verwerende partij laten weten dat het niet verantwoord was om de constructie in deze toestand te laten staan. Bovendien bleek dat de Raad in zijn schorsingsarrest opmerkingen had gemaakt over de motivering van de goede ruimtelijke ordening, zodat de verwerende partij besloten heeft de beslissing in te trekken en een nieuwe beslissing te nemen met een bijkomende motivering.

Aangezien de werken uitgevoerd zijn en de constructie er staat, kan een schorsing volgens de verwerende partij geen nuttig effect meer hebben.

3.

De tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partij niet aantoont waarom een schorsing zou moeten worden opgelegd.

De tussenkomende partijen stellen dat zij een op heden uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning hebben welke hen toelaat om deze bouwwerken uit te voeren, zodat de verzoekende partij zich hier ten onrechte over beklaagt. De procedure voorziet in een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid indien de bouwwerken de verzoekende partij een imminent nadeel zouden bezorgen. De verzoekende partij heeft geen UDN-procedure ingesteld, zodat de vraag gesteld kan worden naar het belang bij de argumentatie. De schorsing van de voorgaande beslissing kan niet als valabel argument gelden aangezien deze beslissing is ingetrokken en een

nieuwe beslissing is verleend. De werken zijn uitgevoerd onder een geldige stedenbouwkundige vergunning en er ligt volgens de tussenkommende partijen geen bewijs voor dat zij het stakingsbevel van de politie zouden hebben miskend.

De tussenkommende partijen benadrukken verder dat het voorwerp van de vergunning is afgewerkt. Actueel worden de werken binnenin voltooid en wordt het laatste gevelschrijnwerk geplaatst. De Raad kan onmogelijk de schorsing uitspreken van een beslissing die reeds is uitgevoerd.

De verwijzing naar de andere zaak kan volgens de tussenkommende partijen ook geen soelaas bieden aangezien de Raad met een arrest van 12 december 2017 heeft geoordeeld dat de vernietigingsvordering ongegrond is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert, onder meer, dat een verzoekende partij moet overtuigen dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt.

De fotoreportage die de verzoekende partij bij haar aanvraag voegt, toont aan dat de meergezinswoning reeds werd opgericht. De tussenkommende partijen stellen in hun schriftelijke uiteenzetting dat er enkel nog binnenafwerking moet gebeuren en het laatste gevelschrijnwerk moet worden geplaatst. Op de zitting leggen de tussenkommende partijen een fotoreportage neer waaruit blijkt dat de meergezinswoning op heden volledig is afgewerkt. Tevens delen zij mee dat 5 van de 6 appartementen reeds zijn verhuurd. Dit wordt door de verzoekende partij niet betwist.

In die omstandigheden kan de schorsing van de tenuitvoerlegging geen nuttig effect meer hebben voor de verzoekende partij. Er valt immers niet in te zien hoe de schorsing van de bestreden vergunning de nadelen die volgens de verzoekende partij uit de bestreden beslissing volgen, met name visuele hinder, verlies van de open ruimte en zonlicht, groenaanslag door schaduw en een aantasting van het woonklimaat, op dit moment nog zou kunnen verhinderen of ongedaan maken.

Voor zover de tussenkommende partijen na de kennisgeving van het schorsingsarrest van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0119 nog verder uitvoering zou hebben gegeven aan de

vergunning van 9 februari 2017 en een schorsing van de huidige stedenbouwkundige vergunning mede hierdoor geen nuttig effect meer heeft, betreurt de Raad deze handelswijze van de tussenkomende partijen. Het uitvoeren van een door de Raad geschorste vergunning betreft echter een gegeven van handhaving, waarvoor de Raad echter niet bevoegd is en waarover hij zich niet kan uitspreken.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Jelke DE LAET

Pieter Jan VERVOORT