

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 212.109 van 17 maart 2011
in de zaak A. 191.116/X-14.043.**

In zake : Katrien VEREECKE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Laurent Balcaen
kantoor houdend te 9000 GENT
Gebroeders Vandeveldestraat 99
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

Tussenkommende partij :

Myriam GROSSE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Maurice de Borman
kantoor houdend te 1050 BRUSSEL
Koninklijke Prinsstraat 85
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 15 januari 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 13 november 2008 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen waarbij het beroep van Myriam Grosse, ingesteld tegen het besluit van 17 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden en verbouwen van een appartementsgebouw (regularisatie) op een perceel gelegen te Koksijde (Oostduinkerke), Zeedijk, kadastraal bekend sectie A, nr. 1137, wordt ingewilligd op voorwaarde dat de verharding wordt verwijderd.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 21 april 2009. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 17 december 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurent Balcaen, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Maurice de Borman, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 14 september 2007 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt Myriam Grosse een stedenbouwkundige vergunning aan “voor de regularisatie van de uitbreiding en verbouwing van een appartementsgebouw” op een perceel gelegen aan de Zeedijk 505 te Koksijde en kadastraal bekend sectie A, nr. 1137.

Het voormelde gebouw is, volgens het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan Veurne-Westkust, gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, doch wel binnen het gebied van een vergunde verkaveling.

4. In de bij de voornoemde regularisatieaanvraag horende nota wordt onder meer het volgende gesteld:

“De aanvraag betreft de regularisatie van niet vergunde bouwwerken bij een meergezinswoning te Koksijde. Het betreft :

1. de inrichting van een woongelegenheid daar waar origineel kamers waren voorzien op de zolderverdieping;
2. de uitbouw van een standvenster boven het dakvlak aan de voorgevel voor inrichting van een berging en douchekamer bij voornoemde dakstudio;
3. de uitbouw van een standvenster boven het dakvlak aan de achtergevel met toegankelijk terras bij de woonkamer van voornoemde dakstudio;
4. het verwijderen van de bestaande terrasverharding in de tuinzone bij een appartement op het gelijkvloers;
5. de compartimentering van de trapzaal ten opzichte van voornoemde dakstudio en het plaatsen van een dakvlakraam voor rookevacuatie in voornoemde trapzaal.

(...)

De dakstudio wordt voorzien van alle comfort en omvat een open keuken, woonkamer, afzonderlijke inkomhal, ruime berging, douche- en toiletlokaal. De studio is bereikbaar via de centrale trapzaal vanaf de bestaande inkomhal op het gelijkvloers. De nuttige oppervlakte van de woongelegenheid bedraagt 49,40m²”.

5. Tijdens het openbaar onderzoek worden er twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekster.

Een deel van die bezwaren wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde als volgt weerhouden:

- “1. in vergelijking met de eerste aanvraag heeft de huidige aanvraag net dezelfde oppervlakte, enkel wordt de zolderverdiep intern anders ingedeeld.

Bespreking: Het bezwaar kan bijgetreden worden: de bijkomende woongelegenheid is zowel wat betreft totale oppervlakte als indeling niet geschikt om te verblijven. Een douchecel van nog geen 1.9m hoog, een totale oppervlakte van amper 50m², ... Zelfs als 2^{de} verblijf biedt dergelijk appartement onvoldoende verblijfskwaliteit en comfort.

Resultaat: Het bezwaar wordt weerhouden.

2. de eerste aanvraag werd door het CBS geweigerd omwille dat de wooneenheid te klein is, ook voor de dakuitbouwen werd geen regularisatie verleend.

Bespreking: Zie ook punt 1. De voornaamste weigeringsgrond betrof niet de dakuitbouwen, het is de totaliteit van de aanvraag die eerder werd geweigerd.

Resultaat: Het bezwaar klopt.

(...)

5. de gegevens omtrent de oppervlakte van de verschillende ruimtes zijn misleidend, de plannen vertonen geen aparte slaapkamer en badkamer. Volgens de aanvrager echter zou de nuttige oppervlakte 49.5m² bedragen waarvan 12.92m² voor de slaapkamer en 3.52m² voor de badkamer.

Bespreking: De plannen zijn vrij duidelijk. De afmetingen en functie van de ruimten staat duidelijk vermeld. Daar het een studio betreft is er geen aparte slaapkamer, en in plaats van een badkamer is er een douchecel. Evenwel staat op de plannen inderdaad een oppervlakteverdeling per ruimte die niet overeenkomt met de plannen.

Resultaat: Het bezwaar wordt weerhouden. Deze gegevens worden uit een eventuele vergunning gesloten.

6. in de nota wordt verwezen naar de regularisatie ‘compartimentering van de trapzaal ten opzichte van de studio’, dit wordt niet weergegeven op de plannen.

Bespreking: Het is inderdaad niet duidelijk wat de aanvrager hiermee bedoelt. Het enige verschil met betrekking tot de traphal, dat uit de plannen blijkt, is het plaatsen van een deur die de bijkomende woongelegenheid moet scheiden van de traphal. Enige duiding zou inderdaad veel kunnen verduidelijken.

Resultaat: het bezwaar wordt weerhouden

7. wijzigen aantal woongelegenheden heeft belangrijke gevolgen voor de woonkwaliteit en de goede ruimtelijke ordening en verwijst naar artikel 4 van het DRO (zeer beperkte oppervlakte, geluidshinder,...

Bespreking: Zoals eerder gesteld in het vorige dossier biedt de bijkomende woongelegenheid inderdaad weinig woon- of

verblijfscomfort. Zie ook punt 1. Wat betreft hinder kan echter bezwaarlijk worden gesteld dat één bijkomende woongelegenheden onaanvaardbare overlast zou bezorgen.

Resultaat: Het bezwaar wordt weerhouden voor wat betreft het niet-geschiktzijn van de bijkomende woongelegenheden voor wonen of verblijven, en verworpen voor wat betreft eventuele onaanvaardbare hinder

8. de oppervlakte van de zolderverdiep is te klein en verwijst naar de beslissing CBS dd. 26.03.2007. Bovendien heeft een groot gedeelte van de woongelegenheden een hoogte van slechts 1.8-1.9m. Bespreking: Zie ook punt 1. Niet alleen wat betreft de oppervlakte maar ook wat betreft de hoogte kan het bezwaar worden gevolgd. Volgens de oude bouwverordening van Oostduinkerke moeten verdiepingen een minimale hoogte van 2.4m hebben tussen vloer en plafond. Een vrij groot deel van de woongelegenheden voldoet daar niet aan (vb. douchecel, keuken).

Resultaat: Het bezwaar wordt weerhouden.

(...)

11. de uitbouw aan de achtergevel (dakkapel) zou dienst doen voor de inrichting van een berging en douchekamer. De dakkapel is ruimtelijk onaanvaardbaar + de ruimte is niet geschikt voor een douchecel (te laag en venster).

Bespreking: De dakkapel op zich is niet ruimtelijk onaanvaardbaar. Vele gebouwen hebben dergelijke constructie. Evenwel is de invulling van de ruimte eronder inderdaad niet aanvaardbaar. Zie ook punten 1 en 8.

Resultaat: Het bezwaar wordt deels weerhouden”.

6. Op 17 december 2007 weigert het voormelde college de gevraagde regularisatievergunning om de volgende redenen:

“Gelet dat de aanvraag een regularisatie betreft van een bijkomende woongelegenheden onder het dak van een bestaande gekoppelde tweegezinswoning;

Gelet dat de oppervlakte van het appartement en de indeling in het bijzonder, onvoldoende verblijfskwaliteit biedt, dat een vrij groot deel van de bijkomende woongelegenheden een hoogte van slechts 1.8-1.9m heeft, bijvoorbeeld ter hoogte van de douchecel en de keuken wat strijdig is met de oude bouwverordening van Oostduinkerke die een min. hoogte van 2.40 m tussen vloer en plafond voorschrijft, wat het geheel niet geschikt maakt voor wonen of verblijven;

Gelet de bezwaren en de beoordeling ervan;

Verordeningen

- Gemeentelijke politieverordening op het bouwen goedgekeurd 12/06/1936 (voor Koksijde)
- Gemeentelijke bouwverordening goedgekeurd 07/01/1933 (voor Oostduinkerke)

- Gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004
- Gemeentelijke verordening voor afsluitingen goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 april 2004:
- Gemeentelijke verordening inzake afbakening van de zones in de gemeente Koksijde waar van 1 juli tot en met 31 augustus niet mag gebouwd worden, goedgekeurd door de bestendige deputatie op 13 mei 2004.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake integrale toegankelijkheid, goedgekeurd door de bestendige deputatie op 29 juni 2006 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29/01/2007

Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling 1, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. In het bijzonder zijn de bepalingen van het art. 8 hier relevant. Het voorliggende project moet worden getoetst aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid zoals deze worden voorgehouden in het hiervoor vermelde decreet. Gelet dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt en de bijkomende verharding niet wordt toegestaan doorstaat de aanvraag de watertoets.

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”.

7. Tegen de voormelde weigeringsbeslissing stelt de tussenkomende partij administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen.

8. Op 13 november 2008 neemt de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen de thans bestreden beslissing. Daarin wordt onder meer het volgende overwogen:

“a. Juridische grondslag en beoordeling

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Koksijde, in de Zeedijk 505.

Het ontwerp voorziet in het regulariseren van een appartementsgebouw. Er werden dakuitbouwen gerealiseerd die niet vergund waren, en een bijkomende woonegelegenheid voorzien op de zolder.

Het betreft een regularisatiedossier, dat in een vorige aanvraag geweigerd werd door het college op 26.03.07. Volledigheidshalve dient opgemerkt dat de dakstudio reeds 40 jaar bestaat zonder probleem.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

De provinciale verordening inzake toegankelijkheid is niet van toepassing op aanvragen met minder dan vijf woongelegenheden.

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 heeft immers een beperkte verharde oppervlakte, er is zelfs geen bijkomende verharding. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

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

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De argumenten van beroeper kunnen bijgetreden worden waar gesteld wordt dat de dakstudio 49,15m² nuttige oppervlakte zal bevatten, met alle nodige comfort. Stellen dat de aanvraag in strijd is met een oude bouwverordening heeft weinig zin. Bovendien worden in Koksijde vaker vergunningen afgeleverd voor kleinere studio's.

Een openbaar onderzoek werd gehouden, waarbij twee bezwaarschriften ingediend werden, en tal van bezwaren opgeworpen. Hierbij dient opgemerkt dat het college in zijn weigeringsbeslissing de bezwaren samenvatte tot 19 items, wat veel is.

Een deel zijn dan ook van burgerrechtelijke aard, zoals geluidsoverlast e.d.. Een aantal technische aspecten kunnen niet beoordeeld worden zonder de precieze samenstelling en eigenschappen van de materialen te kennen, wat in deze fase van de procedure niet aan de orde is.

Een analyse van de plannen zelf leert dat alle ruimtes een redelijke afmeting hebben, al dient in deze studio een bed geplaatst in de berging of de woonkamer, of in de nis in de keuken.

Betreffende de brandpreventie stelt bezwaarindiener dat op de plannen geen compartimentering van de trapzaal t.o.v. de studio weergegeven wordt. De plannen vermelden evenwel een rookkoepel en een Rf-deur. Het betreft in deze een laagbouw, met de hoogste

vloer op minder dan 10m, waarbij de compartimentering redelijk eenvoudig is. Trouwens, elke eigenaar dient sowieso te voldoen aan de Belgische Normen terzake, los van de stedenbouwkundige vergunning. Tenslotte is het zo dat het uitvoeringsbesluit betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, dd 28.05.04, geen gewag maakt van aanduidingen van compartimenteringen.

Dat de een of andere functie onder een dakkapel niet aanvaardbaar is, is geheel subjectief. Gezien het ontbreken van een verordening terzake kan bezwaarlijk overal 240cm geëist worden.

Een dakstudio heeft vanzelfsprekend niet overal die hoogte.

Dat de verharding in de tuinzone niet vergund is kan kloppen, wat bevestigd wordt door het schepencollege in zijn bespreking van de bezwaren, en stelt dat getwijfeld kan worden aan de bestemming als terras omdat de verharding afhelt naar de straat. Deze verharding kan makkelijk gebruikt worden als autostandplaats, wat niet toegestaan kan worden in de voortuinstrook.

Daar waar in eerste aanleg het bezwaar wordt weerhouden, is dit moeilijk te begrijpen, omdat de aanvraag op het inplantingsplan duidelijk voorziet in het verwijderen van de verharding, en ook op foto 4 de verharding duidelijk aangegeven wordt. Het verwijderen van de verharding, zoals voorzien in de aanvraag, neemt het voorwerp van het bezwaar weg, dat dan ook zonder grond is.

De overige bezwaren zijn eveneens ongegrond. Het standpunt en de argumentatie van het schepencollege in eerste aanleg kan voor wat betreft deze bezwaren bijgetreden worden.

Zes bezwaren werden in eerste aanleg weerhouden, wat slechts een derde is. Na onderzoek en bespreking blijken geen van de bezwaren gegrond. Een blik op de foto's leert dat hetgeen in deze ter regularisatie aangevraagd wordt ruimtelijk geen probleem is in deze hoogdense aan de zeedijk gesitueerde omgeving.

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

c. Conclusie

Zes bezwaren werden in eerste aanleg weerhouden, wat slechts een derde is. Na onderzoek en bespreking blijken geen van de bezwaren gegrond, zoals boven beschreven. Een blik op de foto's leert dat hetgeen in deze ter regularisatie aangevraagd wordt ruimtelijk geen probleem is in deze hoogdense aan de zeedijk gesitueerde omgeving".

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

9. Wat de tijdigheid van het beroep betreft, wordt in het verzoekschrift onder meer het volgende betoogd:

“Het bestreden besluit van 13 november 2008 werd bij schrijven van haar voormalige raadsman (Mr. Frank Vanden Berghe) van 18 november 2008 (ontvangen op 21 november 2008) aan mevrouw Vereecke ter kennis gebracht”.

10. De tussenkomende partij werpt in het verzoekschrift tot tussenkomst op dat het beroep op 19 januari 2009, en derhalve laattijdig, werd ingesteld.

11. De verzoekster repliceert onder meer dat “het verzoekschrift tot annulatie werd ingediend op 15 januari 2009 (zie postbewijs (...)) en niet op 19 januari 2009”.

12. Het onderhavig beroep werd ingesteld met een op 15 januari 2009 ter post aangetekend verzonden verzoekschrift en niet, zoals de tussenkomende partij voorhoudt, op 19 januari 2009. Het beroep werd binnen de beroepstermijn ingediend.

De exceptie is ongegrond.

V. Onderzoek van het enig middel

Standpunt van de partijen

13. De verzoekster roept in een enig middel de schending in van “artikel 19, § 3 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke (goedgekeurd op 7 januari 1933), de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake integrale toegankelijkheid (goedgekeurd op 29 juni 2006), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van

bestuurshandelingen”, alsook van “de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het legaliteitsbeginsel”:

“doordat de deputatie naar aanleiding van de verlening van de bestreden vergunningsbeslissing van 17 december 2007 oordeelde dat de aangevraagde bouwwerken in overeenstemming zijn met de wettelijke bepalingen en verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening en hierbij totaal abstractie maakte van de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke en de provinciale verordening inzake integrale toegankelijkheid;

terwijl elke vergunningsverlenende overheid iedere vergunningsaanvraag moet onderwerpen aan een feitelijk onderzoek met betrekking tot de wettigheid van de aanvraag, de ruimtelijke stedenbouwkundige inpasbaarheid en de goede ruimtelijke ordening en dit voldoende dient te motiveren in haar beslissing zelf.

Zodat de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen schendt.

Toelichting

Luidens artikel 19, lid 3 van het KB van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen kan een vergunning slechts worden afgegeven voor zover de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overeenkomstig de vaste rechtspraak van uw Raad dient uw Raad in het kader van haar legaliteitstoezicht na te gaan of de vergunningverlenende overheid de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen heeft vermeld waarop zij haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen (...).

In casu staat vast dat de deputatie zich bij haar onderzoek naar de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op feitelijk en rechtens foutieve motieven heeft gebaseerd.

1. Aangaande de gelding van de gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke van 7 januari 1933 en de provinciale verordening inzake de toegankelijkheid van gebouwen van 19 januari 2007

De deputatie gaat er verkeerdelijk van uit dat noch de gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke, noch de provinciale verordening inzake de integrale toegankelijkheid van gebouwen van toepassing zouden zijn op onderhavige beslissing.

1.1. Aangaande de bouwverordening van Oostduinkerke

In de bestreden beslissing van de deputatie wordt aangaande de oude bouwverordening voor Oostduinkerke (goedgekeurd op 7 januari 1933) simpelweg geponeerd dat het ‘weinig zin’ heeft daarmee rekening te houden:

‘(...) De argumenten van beroeper kunnen bijgetreden worden waar gesteld wordt dat de dakstudio 49,15 m² nuttige oppervlakte zal bevatten, met alle nodige comfort. Stellen dat de aanvraag in strijd is

met een oude bouwverordening heeft weinig zin. Bovendien worden in Koksijde vaker vergunningen afgeleverd voor kleinere studio's. (...)'

Het behoeft weinig betoog dat die overweging absoluut niet afdoende is om tot het besluit te kunnen komen dat de bouwverordening niet langer van toepassing zou zijn. Er moet daarentegen worden vastgesteld dat de bouwverordening nog niet werd opgeheven, zodat deze op vandaag nog steeds geldt.

Deze vaststelling is belangrijk, nu artikel 35 van de bouwverordening voorschrijft dat de verdiepingen van een gebouw een minimale hoogte moeten hebben van 2,4 m:

'De verdiepen der gebouwen dienende tot de inwoning mogen niet minder dan 2.40m hoogte hebben genomen tusschen het plafond en de vloeren. Deze hoogte zal moeten ten minste 3 meter zijn voor hotels, koffiehuzen, enz.'

Voor de beoordeling van de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is dit nochtans uitermate belangrijk, nu slechts 15 m² van de 49,25 m² oppervlakte van de zolderverdieping de vereiste minimum-hoogte van 2,4 m heeft. Het is duidelijk dat een appartement/studio, waarvan slechts 15 m² de minimum-hoogte haalt, niet voldoende woonkwaliteit kan bieden en derhalve de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet kan doorstaan.

De motivering van de deputatie aangaande de oude bouwverordening van Oostduinkerke is dan ook niet draagkrachtig en fout.

1.2. Aangaande de provinciale verordening inzake integrale toegankelijkheid

De deputatie meent dat haar eigen provinciale stedenbouwkundige verordening inzake integrale toegankelijkheid (goedgekeurd door de deputatie op 29 juni 2006, BS 29 januari 2007) niet van toepassing zou zijn op huidige aanvraag, aangezien het gebouw minder dan vijf woonentiteiten zou bevatten. Er wordt derhalve geen rekening mee gehouden.

Die visie is fout.

Het gaat immers om een 'koppelwoning', waar per gekoppelde woning initieel twee appartementen vergund waren (...). Door de laatste vergunningsbeslissing van de deputatie werd een vijfde woonentiteit vergund. Dit wil zeggen dat de provinciale verordening wel degelijk van toepassing is. Enkel meergezinswoningen met minder dan 5 woonentiteiten worden immers uit het toepassingsgebied van de verordening gesloten. Het staat vast dat de aanvraag had moeten worden getoetst aan de voorschriften van de verordening, hetgeen niet is gebeurd.

De motivering van de deputatie is derhalve gesteund op een verkeerde feitelijke beoordeling van de aanvraag en is dus fout en niet draagkrachtig. Nochtans dient de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de vaste rechtspraak van uw Raad gebaseerd te zijn op een correcte beoordeling van alle feitelijke aspecten die aan het dossier verbonden zijn (...).

2. Afwezigheid van deugdelijke motieven ter onderbouwing van de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening

Bovendien moet worden vastgesteld dat de motieven die door de deputatie naar voor worden gebracht om de stelling te onderbouwen dat de

aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening - stelling die haaks staat op de visie van het college van burgemeester en schepenen van Koksijde die tot twee maal toe in niet mis te verstane bewoordingen oordeelde dat de aanvraag niet in overeenstemming was met de goede ruimtelijke ordening - geenszins draagkrachtig zijn, wel integendeel.

De 'motivering' van de deputatie is in essentie niets meer dan een aantal algemene, niet draagkrachtige en zelfs foutieve overwegingen, die absoluut geen afdoende motivering vormen voor de conclusie dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening (...):

'(...) De argumenten van beroeper kunnen bijgetreden worden waar gesteld wordt dat de dakstudio 49,15 m² nuttige oppervlakte zal bevatten, met alle nodige comfort. Stellen dat de aanvraag in strijd is met een oude bouwverordening heeft weinig zin. Bovendien worden in Koksijde vaker vergunningen afgeleverd voor kleinere studio's.

Een openbaar onderzoek werd gehouden, waarbij twee bezwaarschriften ingediend werden, en tal van bezwaren opgeworpen. Hierbij dient opgemerkt dat het college in zijn weigeringsbeslissing de bezwaren samenvatte tot 19 items, wat veel is.

Een deel zijn dan ook van burgerrechtelijke aard, zoals geluidsoverlast e.d. een aantal technische aspecten kunnen niet beoordeeld worden zonder de precieze samenstelling en eigenschappen van de materialen te kennen, wat in deze fase van de procedure niet aan de orde is.

Een analyse van de plannen zelf leert dat alle ruimtes een redelijke afmeting hebben, al dient in deze studio een bed geplaatst in de berging of de woonkamer, of in de nis in de keuken.

Betreffende de brandpreventie stelt bezwaarindiener dat op de plannen geen compartimentering van de trapzaal t.o.v. de studio weergegeven wordt. De plannen vermelden evenwel een rookkoepel en een Rf-deur. Het betreft in deze een laagbouw, met de hoogste vloer op minder dan 10m, waarbij een compartimentering redelijk eenvoudig is. Trouwens, elke eigenaar dient sowieso te voldoen aan de Belgische Normen terzake, los van de stedenbouwkundige vergunning. Tenslotte is het zo dat het uitvoeringsbesluit betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, dd 28.05.04, geen gewag maakt van aanduidingen van compartimenteringen.

Dat de een of de andere functie onder een dakkapel niet aanvaardbaar is, is geheel subjectief. Gezien het ontbreken van een verordening terzake kan bezwaarlijk overal 240 cm geëist worden. Een dakstudio heeft vanzelfsprekend niet overal die hoogte.

Dat de verharding in de tuinzone niet vergund is kan kloppen, wat bevestigd wordt door het schepencollege in zijn bespreking van de bezwaren, en stelt dat getwijfeld kan worden aan de bestemming als terras omdat de verharding afhelt naar de straat. Deze verharding kan makkelijk gebruikt worden als autostandplaats, wat niet toegestaan kan worden in de voortuinstrook.

Daar waar in eerste aanleg het bezwaar wordt weerhouden, is dit moeilijk te begrijpen, omdat de aanvraag op het inplantingsplan duidelijk voorziet in het verwijderen van de verharding, en ook op foto 4 de verharding duidelijk aangegeven wordt. Het verwijderen van de verharding, zoals voorzien in de aanvraag, neemt het voorwerp van het bezwaar weg, dat dan ook zonder grond is.

De overige bezwaren zijn eveneens ongegrond. Het standpunt en de argumentatie van het schepencollege in eerste aanleg kan voor wat betreft deze bezwaren bijgetreden worden.

Zes bezwaren werden in eerste aanleg weerhouden, wat slechts een derde is. Na onderzoek en bespreking blijken geen van deze bezwaren gegrond. Een blik op de foto's leert dat hetgeen in deze ter regularisatie aangevraagd wordt ruimtelijk geen probleem is in deze hoogdense aan de zeedijk gesitueerde omgeving.

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

c. Conclusie

Zes bezwaren werden in eerste aanleg weerhouden, wat slechts een derde is. Na onderzoek en bespreking blijken geen van deze bezwaren gegrond, zoals boven beschreven. Een blik op de foto's leert dat hetgeen in deze ter regularisatie aangevraagd wordt ruimtelijk geen probleem is in deze hoogdense aan de zeedijk gesitueerde omgeving.

(...)'

Geen enkele van deze motieven is draagkrachtig:

- Aangaande de oppervlakte van het appartementje wordt in algemene termen geponeerd dat alle ruimtes een redelijke afmeting hebben, niettegenstaande een bed moet worden geplaatst in een berging of in een nis in de keuken. Verder wordt in even algemene nietszeggende bewoordingen gewezen op het feit dat in Koksijde nog dergelijke kleine appartementen/studio's zouden worden vergund.

Die motieven zijn absoluut ontoereikend in het licht van de beoordeling van de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt immers niet uitgelegd waarom de deputatie van oordeel is dat de oppervlakte van het appartement voldoende is om afdoende woonkwaliteit te bieden. Nergens wordt gesproken over de oppervlakte van de diverse ruimtes, de hoogtes ervan, de lichtinval, de potentiële verluchting van de ruimtes, etc.

Nochtans is (het gebrek aan) de oppervlakte van het appartementje het essentiële element bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van huidige aanvraag en was dit het weigeringsmotief van het college van burgemeester en schepenen bij de vorige twee weigeringsbeslissingen (...).

Evenzeer onbegrijpelijk is de overweging van de deputatie dat de stelling dat 'een of andere functie onder een dakkapel niet aanvaardbaar is' geheel subjectief is. De invulling van het begrip ruimtelijke ordening vertoont uiteraard een zekere graad van subjectiviteit, nu het aan het college van burgemeester en schepenen toekomt om de aanvraag te toetsen aan de inpasbaarheid van de aanvraag in de plaatselijke omgeving. Het is

derhalve altijd een ‘subjectieve’ beoordeling, die evenwel goed onderbouwd dient te zijn, hetgeen - in tegenstelling met onderhavige vergunningsbeslissing - het geval was bij de weigeringsbeslissingen van het schepencollege.

De deputatie maakt eveneens totaal abstractie van het feit dat slechts een 15-tal m² van het appartementje een hoogte van 2,4 m haalt. De rest van het appartementje haalt slechts een hoogte van 1,8 m tot 1,9 m, hetgeen niet wordt vermeld. Dit zou niet van belang zijn, nu er geen verordening is die een minimum-hoogte voorschrijft. Niet alleen is dit fout, want er is de bouwverordening voor Oostduinkerke uit 1933, die een minimum-hoogte van 2,4 m voorschrijft, maar bovendien is het geenszins vereist dat er een verordening is die een minimum-hoogte voorschrijft. De overheid moet/kan immers ook zonder een verordening de verschillende aspecten van de goede ruimtelijke ordening (onder meer de vrije hoogte van een appartement) beoordelen.

- Evenmin kan worden begrepen hoe het feit dat slechts één derde van de bezwaren werd weerhouden door het schepencollege, een argument zou kunnen vormen ten gunste van de bestreden beslissing. Het is immers voldoende dat er één gegrond bezwaar zou zijn om te doen besluiten tot de niet-conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.
- Tenslotte kan ook de motivering aangaande de brandpreventie geenszins worden begrepen. Enerzijds schijnt de deputatie te bevestigen dat de plannen effectief geen compartimentering van de studio ten opzichte van de trapzaal weergeven, terwijl zij anderzijds van oordeel is dat die compartimentering redelijk eenvoudig te realiseren valt en de bouwheer sowieso (ook buiten de stedenbouwkundige vergunning om) dient te voldoen aan de brandveiligheidsnormen. Met andere woorden, de deputatie erkent ergens het gebrek aan de plannen, maar koppelt er geen gevolg aan. Ook op dat vlak is de motivering derhalve niet draagkrachtig, zelfs tegenstrijdig.

Uit voorgaande moet dan ook worden besloten dat de deputatie de feitelijke en juridische elementen van de aanvraag niet op een correcte manier heeft beoordeeld. De deputatie kon dan ook in alle redelijkheid niet besluiten dat de aanvraag verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. Hiermee staat eveneens vast dat de overheid de aanvraag op een kennelijk onzorgvuldige manier heeft behandeld.

Anticipatief wenst de verzoekende partij in dit verband op te merken dat uw Raad in het kader van haar marginale toetsingsbevoegdheid perfect kan oordelen dat de overheid niet in alle redelijkheid kon beslissen dat de aanvraag verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. In het kader van haar marginale toetsingsbevoegdheid, kan de Raad van State immers de onwettigheid vaststellen van een kennelijk onredelijke beslissing (...).

Het enig middel is gegrond”.

“Vooreerst meent verzoekende partij dat de deputatie geen rekening hield met de Bouwverordening voor Oostduinkerke van 7 januari 1933 (...). Verzoekende partij leest betrokken verordening echter te eng: de stedenbouwkundige situatie anno 2008 is in geen enkel geval nog te vergelijken met deze van 1933.

Niet alleen was de druk op de Kust in het interbellum onbestaande, bovendien was het verschijnsel meergezinswoning onbekend. Op zolderverdiepingen werd bij de opmaak van de verordening nooit gewoond. Anno 2008 worden in nagenoeg alle meergezinswoningen uitbouwen gerealiseerd en wordt de zolderverdieping nagenoeg altijd gebruikt als woonlaag. De nuttige oppervlakte van de studio bedraagt 49,15 m², wat een zeer aanvaardbare (en vandaag de dag zelfs ruime!) oppervlakte is voor een studio. Maar uiteraard zit men onderdak met een deel schuine wanden, zodat de hoogte inderdaad niet overal 2,40 m bedraagt. Verzoekende partij zoekt spijkers op laag water. Genoemde verordening werd evolutief geïnterpreteerd door de deputatie omdat de gemeenteraad die de verordening in 1933 vaststelde het verschijnsel van wonen op de zolderverdieping niet kende. In punt 3b ‘Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening’ stelt de deputatie zelfs expliciet dat de verordening niks stelt over dakkapellen. Dit onderdeel van het middel is ongegrond.

Vervolgens meent verzoekende partij dat het bestreden besluit abstractie maakt van de provinciale verordening toegankelijkheid (...). Dit is correct: de provinciale verordening is immers niet van toepassing op meergezinswoningen met minder dan 5 woongelegenheden (artikel 2, §2, derde lid). In casu gaat het om twee koppelwoningen: enerzijds een koppelwoning met twee woongelegenheden, anderzijds een koppelwoning met drie woongelegenheden (oorspronkelijk twee woongelegenheden). Dit blijkt overduidelijk uit de plannen en in het bijzonder uit het inplantingsplan (...): het gaat om twee aparte percelen met een ander kadastrummer (respectievelijk 1137 en 1140). Beide gebouwen hebben ook elk een aparte ingang (...). Ook dit onderdeel van het middel is ongegrond.

Verzoekende partij verwijt de deputatie ook afwezigheid van deugdelijke motieven ter onderbouwing van de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening. Nochtans is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening vrij ruim in het bestreden besluit. Verzoekende partij valt over het feit dat de deputatie de omschrijving van de oppervlakte beperkt. Niettemin wordt in het bestreden besluit de oppervlakte (49,15 m² nuttige oppervlakte) opgegeven en de beoordeling gemaakt dat, na een analyse van de plannen, alle ruimtes een redelijke oppervlakte hebben. Het kan geenszins de bedoeling zijn dat de vergunningverlenende (overheid) elke ruimte gaat beschrijven en motiveren waarom deze al dan niet ruim genoeg zijn. De motivering moet in haar geheel bekeken worden. De stelling dat een of andere functie onder een dakkapel niet aanvaardbaar is, subjectief is, vindt verzoekende partij onbegrijpelijk. Toch stelt de deputatie zeer duidelijk dat een blik op de foto's leert dat hetgeen ter regularisatie aangevraagd wordt ruimtelijk geen probleem vormt. De foto's spreken voor zich: dakuitbouwen zijn de regel in de straat! Het is trouwens volstrekt onbegrijpelijk waarom een sinds meer dan 40 jaar (!) bestaande situatie -

die verzoekende partij sinds de aankoop van haar woongelegenheden in 1974 bekend is - plots een ruimtelijk probleem kan vormen.

Verzoekende (partij) verwijst nogmaals naar de verordening uit 1933 en de daarin vermelde minimale hoogte. De deputatie wil hier nogmaals herhalen dat wonen onder dak onbestaande was anno 1933 en dat de verordening geen regels voorziet voor dakuitbouwen. Eisen dat woongelegenheden onder dak overal een oppervlakte hebben van 2,40 m is dan ook onwerkbaar. Schuine wanden zijn eigen aan wonen onder dak. Geen enkele woongelegenheden onder dak heeft overal een oppervlakte van 2,40 m.

Het bestreden besluit is afdoende gemotiveerd zodat ook dit onderdeel van het middel ongegrond is.

Het enig middel is ongegrond”.

15. De tussenkommende partij betoogt wat volgt:

“Volstrekt ten onrechte voert Mevrouw Vereecke aan dat de Bestendige Deputatie zich bij haar onderzoek naar de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op feitelijk en rechtens foutieve motieven zou hebben gebaseerd.

1. Aangaande de gelding en de naleving van de oude bouwverordening van Oostduinkerke van 07/01/1933

Mevrouw Vereecke houdt voor dat de Deputatie ervan uitging dat de gemeentelijke verordening niet van toepassing zou zijn.

De Bestendige Deputatie stelde evenwel niet dat deze verordening niet van toepassing zou zijn; er werd enkel op gewezen dat het, gelet op de omstandigheden, niet opgaat een strikte toepassing te vereisen:

‘[...] De argumenten van beroeper kunnen bijgetreden worden waar gesteld wordt dat de dakstudio 49,15 m² nuttige oppervlakte zal bevatten met alle nodige comfort. Stellen dat de aanvraag in strijd is met een oude bouwverordening heeft weinig zin. Bovendien worden in Koksijde vaker vergunningen afgeleverd voor kleinere studio’s. [...]

Terecht wees de Bestendige Deputatie er dus op dat de dakstudio 49,15 m² nuttige oppervlakte zal bevatten met alle nodige comfort en dat in Koksijde vaker vergunningen worden afgeleverd voor kleinere studio’s.

In haar beroepschrift had verzoekster ten titel van voorbeeld verwezen naar een recent vergund nieuwbouwdossier (residentie YZZIS) waarin studio’s worden voorzien met een oppervlakte van niet meer dan 27,25 m².

Verder wijst de Bestendige Deputatie erop dat ‘een dakstudio vanzelfsprekend niet overal die hoogte heeft’, waarbij wordt verwezen naar de in de oude verordening vereiste hoogte van 2,40 m.

Het is inderdaad niet meer dan logisch dat het dak aan de zijanten schuin afloopt. Van de totale oppervlakte van 49,15 m² bereikt iets meer dan 20 m² trouwens wel degelijk deze vereiste hoogte.

Daarbij moet rekening worden gehouden met het feit dat het vergunnen van studio’s met een totale oppervlakte van 27,25 m², zijnde niet veel meer

dan de oppervlakte die in dit geval wel degelijk de vereiste hoogte heeft, blijkbaar probleemloos gebeurt.

Op basis hiervan werd dan ook terecht geoordeeld dat het niet opgaat een strijdigheid met de oude bouwverordening voor te houden.

2. Aangaande de gelding van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 29/06/2006

Ten onrechte wordt in het verzoekschrift tot nietigverklaring aangevoerd dat de Bestendige Deputatie ten onrechte stelt dat de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid niet van toepassing is op aanvragen met minder dan vijf woongelegenheden, zoals in casu.

Volgens Mevrouw Vereecke moeten nl. de appartementen in de halfopen villa waarin de werkzaamheden werden uitgevoerd worden samengeteld met de appartementen in de halfopen villa die er tegenaan werd gebouwd.

Dergelijke motivering gaat uiteraard niet op, aangezien de twee gebouwen volledig gescheiden zijn en er op geen enkele manier van de ene naar de andere woning kan worden gegaan, zelfs niet via de ondergrondse garages.

Dit blijkt ook duidelijk uit de bouwplannen: op het inplantingsplan werden de twee gebouwen aangeduid: gebouw n° 1137 en gebouw n° 1140. Deze twee gebouwen bevinden zich op twee verschillende percelen. (...)

Op de foto's is eveneens te zien dat de twee gebouwen elk een aparte ingang en huisnummer hebben. (...)

Bovendien betreft het twee aparte mede-eigendommen. Het reglement van mede-eigendom van de villa in kwestie betreft inderdaad enkel de woongelegenheden in deze villa: het appartement op het gelijkvloers, dit op de eerste verdieping en de dakstudio. (...)

Het gebouw in kwestie bevat dus drie woongelegenheden en de Bestendige Deputatie kwam bijgevolg tot het terecht besluit dat de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid in dat geval niet van toepassing is, aangezien de aanvraag minder dan vijf woongelegenheden betreft.

3. Aangaande de voorgehouden afwezigheid van deugdelijke motieven ter ondersteuning van de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening

Ten onrechte wordt verder aangevoerd dat de motieven ter ondersteuning van de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening niet draagkrachtig zijn en dat de motivering zou bestaan uit 'een aantal algemene, niet draagkrachtige en zelfs foutieve overwegingen'.

De beslissing maakt evenwel onder meer melding van de volgende overwegingen, die wel degelijk draagkrachtig zijn en waarin de situatie concreet wordt uiteengezet:

- 'De argumenten van beroeper kunnen bijgetreden worden waar gesteld wordt dat de dakstudio 49,15 m² nuttige oppervlakte zal bevatten met alle nodige comfort.'
- 'Bovendien worden in Koksijde vaker vergunningen afgeleverd voor kleinere studio's.'
- 'Een analyse van de plannen zelf leert dat alle ruimtes een redelijke afmeting hebben, al dient in deze studio een bed geplaatst in de berging op de woonkamer of in de nis in de keuken.'

- 'De plannen vermelden evenwel een rookkoepel en een RF deur. Het betreft in deze een laagbouw, met de hoogste vloer op minder dan 10 m., waarbij de compartimentering redelijk eenvoudig is.'
- 'Een blik op de foto's leert dat hetgeen in deze ter regularisatie aangevraagd wordt, ruimtelijk geen probleem is in deze hoogdense aan de zeedijk gesitueerde omgeving.'

Uit deze overwegingen blijkt dat de Bestendige Deputatie de plannen grondig heeft geanalyseerd en de foto's heeft bekeken. Het is onder meer op basis hiervan dat zij terecht tot het besluit is kunnen komen dat het voorstel passend is in zijn omgeving en verenigbaar met de ruimtelijke ordening.

De opmerkingen van Mevrouw Vereecke aangaande de motivatie van de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening betreffen onder meer:

- de oppervlakte van de dakstudio:

Aangezien wordt aangegeven dat de plannen werden geanalyseerd en aangezien blijkt dat op basis daarvan een conclusie werd getrokken (cf. hierboven geciteerde passages), was de Bestendige Deputatie uiteraard niet verplicht om bv. de oppervlaktes van de verschillende ruimtes te vermelden, zoals Mevrouw Vereecke blijkbaar schijnt te menen (...).

- de invulling van de ruimte onder de dakkapel:

Waar het Schepencollege zonder meer had besloten dat het bezwaar i.v.m. de dakkapel deels weerhouden moest worden omdat 'de invulling van de ruimte eronder niet aanvaardbaar was', besloot de Bestendige Deputatie dat dit geen probleem vormde, waarbij erop werd gewezen dat dergelijke beoordeling geheel subjectief is: 'Dat de een of andere functie onder een dakkapel niet aanvaardbaar is, is geheel subjectief'. Volstrekt ten onrechte meent Mevrouw Vereecke dat de Bestendige Deputatie dit had moeten motiveren. Verzoekster ziet niet in waarom, aangezien net wordt benadrukt dat deze beoordeling subjectief is en dus van persoon tot persoon afhangt, temeer daar het Schepencollege evenmin enige motivatie gaf en zomaar besloot dat het 'niet aanvaardbaar' was.

- de hoogte van de dakstudio:

De Bestendige Deputatie maakt, in tegenstelling tot hetgeen mevrouw Vereecke voorhoudt, geenszins abstractie van het feit dat niet de volledige dakstudio een hoogte heeft van 2,40 m. In tegendeel wordt beklemtoond: 'Een dakstudio heeft vanzelfsprekend niet overal die hoogte.'

- de brandpreventie:

Wat betreft het bezwaar aangaande het feit dat op de plannen geen compartimentering van de trapzaal t.o.v. de studio wordt weergegeven, wijst de Bestendige Deputatie erop dat het uitvoeringsbesluit betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dd. 28/05/2004 geen gewag maakt van aanduidingen van compartimenteringen. Geenszins is het dus zo dat de Bestendige Deputatie 'ergens het gebrek aan de plannen' erkent, in tegenstelling tot hetgeen Mevrouw Vereecke stelt in haar verzoekschrift (...).

Op basis hiervan moet dan ook worden besloten dat de motivatie van de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening wel degelijk afdoende is en dat de Bestendige Deputatie op basis van de overwegingen opgenomen in de beslissing van 13/11/2008 dus wel degelijk kon oordelen dat de aanvraag perfect verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening”.

16. De verzoekster stelt in de memorie van wederantwoord nog wat volgt:

“De argumenten van de verwerende en de tussenkomen de partij kunnen niet overtuigen.

1. Aangaande de gemeentelijke bouwverordening van Oostduinkerke

De redenering van de verwerende en de tussenkomen de partij komt in essentie hierop neer dat de kwestieuze verordening niet of ‘niet te eng’ mag worden toegepast, aangezien het zou gaan om een verouderde en gedateerde verordening, die tot stand is gekomen in een periode, waarin er nog geen sprake was van bewoning in dakverdiepingen. Hoe ‘eng’ die verordening al dan niet mag worden toegepast, wordt in het midden gelaten.

Het spreekt voor zich dat die redenering juridische grondslag mist.

De gemeentelijke verordening is momenteel - bij gebrek aan uitdrukkelijke opheffing ervan - nog steeds van kracht. Dat die tot stand is gekomen in een tijdsperiode, waarin de stedenbouwkundige context anders was, klopt, maar is in deze irrelevant. Evenmin relevant is het gegeven dat de verordening niets voorziet aangaande dakuitbouwen. De verordening is juridisch bindend en dient te worden toegepast.

Het tegenovergestelde beweren zou impliceren dat de vergunningverlenende overheid een vrijbrief krijgt om naar haar eigen goeddunken gemeentelijke en juridisch bindende verordeningen al dan niet - of ‘een beetje’ - toe te passen. Dit kan uiteraard niet de bedoeling zijn.

Ook het gegeven dat in Koksijde kleinere studio’s zouden worden vergund, is, naast niet bewezen, uiteraard totaal irrelevant voor de gelding van de betrokken stedenbouwkundige verordening.

Voor het overige kan worden verwezen naar de uiteenzetting van de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift.

2. Aangaande de provinciale verordening inzake integrale toegankelijkheid

Volgens de verwerende en de tussenkomen de partij zou het betrokken gebouw niet onder de toepassing vallen van de provinciale verordening inzake integrale toegankelijkheid, nu het zou gaan om twee tegen elkaar gebouwde koppelwoningen met resp. 2 en 3 woongelegenheden en niet om één meergezinswoning met 5 woongelegenheden. Er wordt hierbij ondermeer gewezen op het feit dat de twee woningen een apart huisnummer hebben, op een apart kadastraal perceel staan en aparte basisaktes hebben.

Die visie kan niet worden gevolgd.

Het kwestieuze gebouw werd destijds als 1 dubbele villa met vier appartementen vergund (stedenbouwkundige vergunning van 16 december 1964 (...)). Het gaat dus niet om twee villa’s die tegen elkaar werden gebouwd, maar wel om één dubbele villa met (initieel) vier appartementen.

Het gebouw werd als één geheel opgevat, hetgeen ook blijkt uit de (symmetrische) architectuur ervan. Het gegeven dat er twee ingangen zijn en een aparte basisakte is voor de toepassing van de provinciale verordening irrelevant. Stedenbouwkundig gezien vormt het gebouw ontegensprekelijk één geheel, zodat het voor de toepassing van de provinciale verordening inzake integrale toegankelijkheid als één meergezinswoning moet worden beschouwd.

Door de bestreden vergunningsbeslissing werd een vijfde woonentiteit vergund, zodat de aanvraag had moeten worden getoetst aan de provinciale verordening. Dit is niet gebeurd.

Voor het overige verwijst de verzoekende partij naar haar uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift.

3. Aangaande de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Voorts zouden de door de deputatie naar voor gebrachte motieven ter onderbouwing van de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wel deugdelijk en draagkrachtig zijn. De deputatie zou niet verplicht geweest zijn om de oppervlakte van elke ruimte in de studio te onderzoeken en te beoordelen. De motivering zou globaal genomen afdoende zijn geweest, temeer in de gemeente Koksijde studio's met een kleinere oppervlakte zouden zijn vergund.

Deze argumentatie kan niet overtuigen.

Vaststelling is en blijft dat de motivering van de deputatie niets meer is dan een aantal vage, niet-draagkrachtige en zelfs foutieve overwegingen, die geen concrete toetsing inhouden van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Nochtans dient de vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen waarop haar beslissing is gesteund, te vermelden en dient uit de motivering te blijken dat zij is uitgegaan van feitelijk en rechtens correcte motieven.

Dit is hier duidelijk niet het geval.

Zo blijft het onbegrijpelijk dat de deputatie poneert dat alle ruimtes een redelijke afmeting hebben, ook al dient een bed te worden geplaatst in een berging of in een nis in de keuken. Dergelijke motivering is - zeker gelet op het feit dat er wel degelijk een gemeentelijk bouwreglement bestaat die een minimale hoogte van de verdiepingen voorschrijft - ontegensprekelijk tegenstrijdig en derhalve foutief. Uiteraard is ook de overweging dat, gezien het ontbreken van een verordening terzake - terwijl er (nogmaals) wel degelijk één is - niet kan worden geëist dat er overal een vrije hoogte van 2,40 m is, fout.

De verzoekende partij verwacht dan ook niet dat de vergunningverlenende overheid de oppervlakte van elke ruimte uitvoerig gaat onderzoeken en beschrijven. Zij verwacht wel - en mag dat ook verwachten - dat de vergunningverlenende overheid de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onderzoekt op basis van correcte gegevens en uitgangspunten.

Welnu, de argumenten die door de deputatie worden weergegeven, zijn zodanig onderling tegenstrijdig en foutief dat in alle redelijkheid niet kan worden besloten dat de aanvraag op een ernstige manier werd getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. De weerlegging van de verwerende en de tussenkomende partij kan aan die vaststelling geen afbreuk doen.

Noch de verwerende, noch de tussenkomende partij slagen er immers in aan te tonen dat de ‘motieven’ van de deputatie deugdelijke motieven zijn, die een basis kunnen vormen voor de beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening van de deputatie. Zij volstaan zonder meer met een verwijzing naar de algemene overwegingen die in de bestreden beslissing werden weergegeven, die volgens hen afdoende zou zijn. Punt. Zij antwoorden evenwel niet op de kritiek van de verzoekende partij dat die motieven onderling tegenstrijdig, foutief en niet draagkrachtig zijn.

Zo blijft de vaststelling dat de weergegeven motieven aangaande de oppervlakte van het appartement - essentieel element bij de beoordeling van de huidige aanvraag en hét weigeringsmotief van de bouw aanvraag door het college van burgemeester en schepenen - totaal ontoereikend en kennelijk onredelijk zijn. Evenzeer blijft de visie van de deputatie dat de onaanvaardbaarheid van ‘één of andere functie onder een dakkapel’ geheel subjectief is, kennelijk niet draagkrachtig.

De deputatie kon dan ook in alle redelijkheid niet beslissen dat de aanvraag verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij verwijst voor het overige naar haar uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift.

Het middel is kennelijk gegrond”.

Beoordeling

17. Geen van de partijen betwist dat de gemeentelijke bouwverordening van 7 januari 1933 van Oostduinkerke van kracht is.

Luidens artikel 35 van die verordening mogen “verdiepen der gebouwen dienende tot de inwoning (...) niet minder dan 2,40 m. hoogte hebben genomen tusschen het plafond en de vloeren. Deze hoogte zal moeten ten minste 3 meter zijn voor hotels, koffiehuisen, enz”.

De kwestieuze dakstudio moet als een verdieping van een gebouw “dienende tot de inwoning” in de zin van de voormelde bepaling worden beschouwd.

18. In zake de toepassing van de voormelde bepaling op het gevraagde, stelt de bestreden beslissing wat volgt:

“De argumenten van beroeper kunnen bijgetreden worden waar gesteld wordt dat de dakstudio 49,15m² nuttige oppervlakte zal bevatten, met alle nodige comfort. Stellen dat de aanvraag in strijd is met een oude bouwverordening heeft weinig zin. Bovendien worden in Koksijde vaker vergunningen afgeleverd voor kleinere studio’s”.

19. Uit de voorgaande overwegingen blijkt dat de bestreden beslissing de onder randnummer 17 geciteerde verordenende bepaling miskent. De omstandigheid dat “in Koksijde vaker vergunningen (worden) afgeleverd voor kleinere studio’s” laat niet toe om aan deze verordenende bepaling voorbij te gaan. Evenmin kan de niet-toepassing van deze bepaling als een door de verwerende partij aangevoerde “evolutieve interpretatie” worden begrepen “omdat de gemeenteraad die de verordening in 1933 vaststelde het verschijnsel van wonen op de zolderverdieping niet kende”. De tussenkomen partij beroept zich in de laatste memorie ten onrechte op het gelijkheids- en het vertrouwensbeginsel tegen de voormelde uitdrukkelijke verordeningsbepaling in.

20. Gelet op het suppletoir karakter van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, moet het middel afgeleid uit de schending ervan geacht worden te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, dat aan de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze opgelegd in de eerstgenoemde wet.

Om te voldoen aan die motiveringsplicht, moet de vergunningverlenende overheid in haar beslissing duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeven waarop zij haar beslissing steunt, zodat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen door na te gaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die zowel in rechte als in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen.

Uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet, in geval van een regularisatievergunning, duidelijk blijken dat die beoordeling niet heeft moeten wijken voor het gewicht van de voldongen feiten.

21. In zake de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening bevat de bestreden beslissing de volgende overwegingen:

“Een analyse van de plannen zelf leert dat alle ruimtes een redelijke afmeting hebben, al dient in deze studio een bed geplaatst in de berging of de woonkamer, of in de nis in de keuken.

(...)

Dat de een of andere functie onder een dakkapel niet aanvaardbaar is, is geheel subjectief. Gezien het ontbreken van een verordening terzake kan bezwaarlijk overal 240cm geëist worden.

Een dakstudio heeft vanzelfsprekend niet overal die hoogte.

(...)

Een blik op de foto's leert dat hetgeen in deze ter regularisatie aangevraagd wordt ruimtelijk geen probleem is in deze hoogdense aan de zeedijk gesitueerde omgeving”.

22. De voormelde overwegingen, waarin geen enkele concrete afmeting van het gevraagde wordt gereveleerd, doen geenszins blijken van een afdoende in concreto-beoordeling van het gevraagde in het licht van de goede plaatselijke aanleg, waaronder ook de woonkwaliteit moet worden begrepen. De overweging in het bestreden besluit dat alle ruimtes een redelijke afmeting hebben “al dient in deze studio een bed geplaatst in de berging of de woonkamer, of in de nis in de keuken”, is allerm minst van aard om anders te oordelen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 13 november 2008 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen waarbij het beroep van Myriam Grosse, ingesteld tegen het besluit van 17 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden en verbouwen van een appartementsgebouw (regularisatie) op een perceel gelegen te Koksijde (Oostduinkerke), Zeedijk, kadastraal bekend sectie A, nr. 1137, wordt ingewilligd op voorwaarde dat de verharding wordt verwijderd.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeventien maart 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens