Provincie
West-Vlaanderen
Door mensen gedreven

DIENST VERGUNNINGEN
Sectie Ruimtelijke Ordening
Nr. 38016/102/B/2009/157

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN,

Gelet op artikel 2 van het Provinciedecreet van 9 december 2005;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals meermaals gewijzigd;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009, hierna genoemd "Codex", en haar uitvoeringsbesluiten;

Gelet op het besluit van de Deputatie van 1 oktober 2009 waarbij delegatie wordt verleend voor het horen van partijen inzake beroepen over stedenbouwkundige vergunningsaanvragen;

Gelet op het beroep ingesteld door mr. Frank Vanden Berghe ns. nv. DUINENVELD, Houtmarkt 8, Kortrijk, tegen de beslissing dd. 4 mei 2009 van het college van burgemeester en schepenen te Nieuwpoort houdende weigering van de vergunning tot het bouwen van 4 meergezinswoningen "Residentie de 4 Seizoenen", gelegen Elisalaan 54-60, Nieuwpoort, kadastraal bekend Nieuwpoort 2 AFD, sectie D, nr(s) 0429H;

Gelet op de betekening van de beslissing op 4 juni 2009; dat het beroep werd ingediend bij aangetekend schrijven en per post verzonden op 15 juni 2009; dat het beroep werd ingediend binnen de decretaal voorziene termijn en bijgevolg ontvankelijk is;

Bespreking van het dossier

1. Feitelijke gegevens en omschrijving van de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, kadastraal bekend sectie D nr. 0429H, gelegen Elisalaan 54-60, Nieuwpoort.
Het *ontwerp* voorziet het bouwen van 4 meergezinswoningen "Residentie de 4 Seizoenen".

Door het college van burgemeester en schepenen werd op 15 januari 2008 ontvangstbewijs van de bouwaanvraag afgeleverd.

Het *gewestplan* Veurne-Westkust (KB 06.12.1976), situeert het ontwerp in een woongebied.
Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag ligt niet in een *BPA*.

De aanvraag ligt in een dd. 13 juni 1964 vergunde *verkaveling*.

Er werd een *openbaar onderzoek* gehouden van 25 januari tot 25 februari 2008.
Er werden 9 bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaren handelen over :
- volgens bepalingen verkaveling Simli is er slechts één eengezinsvilla met één verdieping en één dakverdieping per perceel toegelaten;
- inbreuk op woonkwaliteit en privacy van omwonenden;
- inkijk mogelijk door geringe afstand tot perceelsgrens;
- bouwvrije strook wordt niet gerespecteerd;
- 4 bouwlagen in tegenstelling tot recent opgerichte gebouwen van 3 bouwlagen;
- waardevermindering voor omliggende bebouwing;
- geen in- en uitritten voorzien in J. Ensorlaan en R. Dhaeselaan;
- voorstel 3 of 4 losstaande blokken te voorzien;
- wat met verwaarloosde villa Tyvaert en oud schooltje.

Het voorafgaand *advies van het schepencollege* was gunstig mits de bouwvrije groenzone van 8 m tussen rooilijn en gebouwen niet als parkeerplaats wordt ingericht of gebruikt.

Het advies van *Natuur en Bos* was gunstig voor ontbossing van 3950 m² mits aanvrager een bosbehoudsbijdrage van 15.642 euro stort.
Het advies van *Wegen en Verkeer* was gunstig mits de voorgevel wordt opgericht op 8 m achter de grens van het openbaar domein.
Het advies van de *Brandweer* was gunstig met voorwaarden.

Het *advies* dd. 30 maart 2009 van de *gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar* was *ongunstig* en luidt als volgt :
...
BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING
Het betreft de bouw van vier meergezinswoningen in de geëigende zone van het gewestplan.

Overwegende dat de Elisalaan aan de zuidzijde gekenmerkt wordt door gelijkaardige bebouwing van appartementsvilla's met twee bouwlagen en dakvorm; dat de Elisalaan de overgang vormt tussen de grootschalige appartementsbouw in Nieuwpoort-bad en de residentiële villawijken; dat voorliggend gabariet een overgang vormt tussen de twee bebouwingsschalen waarbij de Elisalaan de grens vormt;

Overwegende dat voorliggend ontwerp aansluit bij de recent gebouwde appartementsvilla's aan de linkerzijde van de bouwplaats (res. Vivaldi, Chopin, Amadeus, Verdi); dat evenwel onder het dak een duplex wordt voorzien in tegenstelling tot de buurgebouwen aan de linkerzijde; dat het merendeel van de meergezinswoningen gelegen in het bouwblok (langs de Elisalaan) rechts van de bouwplaats (res. Atrina, Aulica) gekenmerkt wordt door duplexen in het dak; dat uit de voorgelegde motivatie van de architect blijkt dat de bestaande gebouwen van de 4 recent gebouwde appartementsvilla's in de Elisalaan (res. Vivaldi, Chopin, Verdi, Amadeus) en voorliggend ontwerp ruim onder de ingebeelde lijn tussen de nokken Elisalaan 46 (res. Cortina) en Nieuwlandplein 2 (res. Atrina) gelegen zijn (zie bijlage 'studie volgens de algemene waterpassing van de gebouwen in de Elisalaan'); dat de hoogte van de gebouwen vergelijkbaar is met de bestaande bebouwing aan de zuidzijde langs de Elisalaan; dat ook de inplantingswijze gelijkaardig is aan deze van de buurgebouwen; dat akkoord gegaan wordt met de ruimtelijke overwegingen van het college van burgemeester en schepenen;

Art. 192 § 2 DRO stelt het volgende : Tot het in artikel 191, § 1, derde lid, 4°, vermelde deel van het vergunningenregister volledig is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, bestaat er een vermoeden dat een verkavelingsvergunning voor een niet-bebouwd deel van een verkaveling die dateert van voor 22 december 1970, vervallen is;

Overwegende dat het deel bedoeld in art. 191 § 1, derde lid, 4°, vermelde deel van het vergunningenregister van Nieuwpoort tot op heden nog niet werd goedgekeurd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar; dat er binnen de verkaveling wel degelijk eigenaars van onbebouwde loten zich hebben gemeld; dat conform art. 192 DRO derhalve alle onbebouwde kavels van de volledige verkaveling niet definitief komen te vervallen; dat voor de betreffende onbebouwde loten 246, 247, 248, 249 een vermoeden van verval blijft bestaan; dit vermoeden blijft bestaan zolang het deel bedoeld in art. 191 § 1, derde lid, 4°, vermelde deel van het vergunningenregister van Nieuwpoort niet werd goedgekeurd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar;

Overwegende dat de mogelijkheid bestaat dat de verkaveling komt te herleven voor de betreffende loten; dat de verkaveling aldaar alzijdig afgewerkte eengezinswoningen voorziet; dat voorliggend ontwerp fundamenteel in strijd is met deze verkavelingsvoorschriften gezien meergezinswoningen worden beoogd; dat bij herleving van de verkaveling voor de betreffende loten juridisch een probleem ontstaat; dat derhalve dit vermoeden dient uitgesloten te worden door middel van een gedeeltelijke goedkeuring van het vergunningenregister voor deze verkaveling; dat bij de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar m.b.t. de gedeeltelijke goedkeuring van het vergunningenregister aangaande voorliggende verkaveling duidelijkheid zal geschapen worden over het al dan niet vervallen zijn van de betreffende loten.

ALGEMENE CONCLUSIE
Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen.

Op 4 mei 2009 beslist het college van burgemeester en schepenen tot *weigering* van de vergunning.
Deze beslissing werd aan betrokkene genotificeerd op 4 juni 2009.

2. Beroepsargumenten

De dd. 23 juni 2009 toegestuurde nota is als volgt gemotiveerd :
de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar respecteert het decretale vermoeden van verval van de verkaveling niet. De aanvraag dient getoetst aan de gewestplanbestemming en is volledig in overeenstemming met deze bestemming.

De beroeper verzocht om gehoord te worden. Partijen werden behoorlijk tot de zitting uitgenodigd. De beroeper, architect en zijn raadsman waren aanwezig en werden gehoord in hun middelen op 15 september 2009 door de gouverneur-voorzitter Paul Breyne, en de gedeputeerden Patrick Van Gheluwe, Bart Naeyaert.
De belangrijkste aanvullende argumenten kunnen als volgt worden samengevat:

- Raadsman: Nieuw weigeringsgrond → afstand t.o.v. achter kavelgrens. Raadsman schetst omgeving aan de hand van foto's. De hele discussie over verval van de verkaveling (wettelijk vermoeden van verval). Afstand tot achterkavelgrens werd besproken met gemeente moest 5m bedragen cfr. Verkaveling. Afstand moet bekeken

worden vanaf terras volgens toegevoegde nota. Terrein van bouwplaats ligt lager dan achtergelegen simli-wijk reliëf wordt aangewend om verdiep lager te liggen. 5m ook voor meergezinswoning hierdoor mogelijk. Enige klager heeft garages op 1ste laag → dus geen probleem van inkijk. Afstand overal meer dan 5m volgens raadsman. Onmiddellijk naastliggende appartement gebouwen slechts op 3 m (werd als aanvaardbaar beschouwd de gemeente en stedenbouw).

- Architect: Afstand t.o.v. achterkavelgrens besproken met gemeente en stedenbouw. Gemeente vroeg 5m achteraan. Snede over Elisalaan wordt toegelicht. Overgang naar Simli-wijk (afbouw). Aanpalend project diende als referentie. Min 5,90m t.o.v. de achterkavelgrens genomen →meer dan de opgelegde 5m. Net achter project hoogste punt van de simli-wijk.
- Bijkomende stukken worden neergelegd (nota + foto's). Vraag van raadsman om via voorwaarden te vergunnen vermits planaanpassingen niet meer mogelijk zijn.

3. Inhoudelijke bespreking

a. *Juridische grondslag en beoordeling*

De *plaats van de aanvraag* is een onbebouwd bebost perceel gelegen langs de Elisalaan en gelegen tussen de R. D'Haesestraat en de James Ensorlaan in Nieuwpoort. De Elisalaan is een gewestweg bestaande uit een breed voetpad, een parkeerstrook, een tweevaksbaan en een trambedding. De omgeving ten noorden van de Elisalaan wordt gekenmerkt door de hoge appartementsgebouwen van Nieuwpoort-bad. De percelen die ten zuiden grenzen aan de Elisalaan zijn hoofdzakelijk bebouwd met vrijstaande appartementsvilla's bestaande uit 2 bouwlagen met hellend dak. Deze gebouwen vormen de overgang naar de meer residentiële bebouwing van de wijk Simli, die gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen. Ten oosten van de bouwplaats werden recent 4 appartementsgebouwen vergund bestaande uit 2 bouwlagen + een dakverdieping. Verderop ten westen van de bouwplaats zijn er meergezinswoningen bestaande uit 2 bouwlagen + duplexen in de dakverdieping.

Het *ontwerp* voorziet het bouwen van 4 meergezinswoningen met ondergrondse garages. Elke meergezinswoning bestaat uit 11 appartementen. Voor het ganse project worden er bijgevolg 44 appartementen voorzien. De appartementsgebouwen bestaan aan de voorkant uit 2 bouwlagen + hellend dak, waarin twee lagen in duplexvorm voorzien worden. Naar de achtergelegen eengezinswoningen toe wordt een duidelijke afbouw gerealiseerd, zodat hier slechts sprake is van 1 bouwlaag + 2 lagen in het dak.
De appartementsgebouwen worden ingeplant op minimum 8 m van de rooilijn.
De appartementsgebouwen hebben alle 4 een bouwdiepte van 20 m, een kroonlijsthoogte van 5,46 m en een nokhoogte van 12,39 m. Aan de achterzijde bedraagt de kroonlijsthoogte slechts 2,58 m.
Tussen de twee middelste appartementsgebouwen wordt een hellend vlak voorzien dat vanaf de Elisalaan toegang biedt tot een ondergrondse parking bestaande uit 2 niveaus.
In de ondergrondse garage worden er 72 enkele en 20 dubbele parkeerplaatsen voorzien. In totaal worden er bijgevolg 112 parkeerplaatsen voorzien. Er zijn dus minstens 2 parkeerplaatsen per woning. Er worden ook 2 fietsenbergingen voorzien.
Als dakbedekking worden oranje-rode tegelpannen gebruikt en voor de gevels wordt wit geschilderd metselwerk voorzien.

Bouwplaats is volgens het *gewestplan* gelegen in een woongebied.
De plaats van aanvraag maakt tevens deel uit van een verkaveling (loten 246, 247, 248 en 249), vergund door het schepencollege op 13 juni 1964, waarvoor een bijzondere vervalregeling van toepassing is. Artikel 7.5.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt namelijk dat er een vermoeden bestaat dat de verkaveling voor de onbebouwde kavels is vervallen totdat het gemeentelijk vergunningenregister is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Deze regeling werd door de decreetgever ingevoerd teneinde klaarheid te scheppen omtrent de geldigheid van verkavelingen verleend vóór 22 december 1970. Hiertoe dienden de eigenaars van dergelijke onbebouwde kavels binnen 3 maanden na de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999, zich te melden bij het schepencollege. Indien de eigenaar zich niet had gemeld, dan was de verkaveling voor de onbebouwde kavel definitief vervallen. Indien de eigenaar zich wel binnen die termijn had gemeld, dan moet het schepencollege nagaan of de verkavelingsvergunning al dan niet is vervallen overeenkomstig de bijzondere vervalregeling. Alleen wanneer de verkavelingsvergunning overeenkomstig de vervalregels niet vervallen is, worden alle onbebouwde kavels opgenomen in het vergunningenregister. Op dit ogenblik beschikt de gemeente Nieuwpoort nog niet over een goedgekeurd vergunningenregister. De deputatie heeft beslist dat verkavelingen van vóór 1970 wat betreft onbebouwde percelen op grond van het voormalige artikel 192 (huidig artikel 7.5.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) als vervallen moeten worden beschouwd. In artikel 7.5.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt nu ook toegevoegd dat het vermoeden van verval enkel van toepassing is op verkavelingen die vanaf 22 december 1970 geen voorwerp hebben uitgemaakt van een verkavelingswijziging die geleid heeft tot een vermeerdering of een vermindering van het aantal kavels of tot een herverkaveling. Dit is een nieuw gegeven t.o.v. het voormalige artikel 192 van het DRO. Uit telefonische navraag bij de technische dienst van de gemeente blijkt echter dat er voor betreffende verkaveling Simli II geen verkavelingswijzigingen vergund werden vanaf 22 december 1970. Er werden enkel wijzigingen vergund die dateren van vóór deze datum. Bijgevolg moet de verkaveling voor wat betreft deze onbebouwde loten als vervallen beschouwd worden. De bezwaren waarbij wordt gesteld dat de aanvraag moet worden getoetst aan de verkavelingsvoorschriften, zijn dan ook ongegrond. Links van de plaats van de aanvraag werden recent ook gelijkaardige appartementsgebouwen vergund.

Uit navraag bij de technische dienst van de gemeente blijkt dat ook voor deze loten de redenering gevolgd werd dat de verkaveling als vervallen moet worden beschouwd.
Bijgevolg moet de aanvraag worden getoetst aan de voorschriften van het gewestplan met name dat van woongebied. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan mits de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De *provinciale verordening inzake toegankelijkheid* is van toepassing. Er kan opgemerkt worden dat het niet aangewezen is om een helling met een hellingsgraad van 6% net voor de toegangsdeur van de appartementsgebouwen te voorzien. Bovenaan en onderaan elke helling moet er een horizontaal bordes (rustpunt) aangelegd zijn van minimum 1,50 m lengte.

De *gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake perceelsafsluitingen, de grootte van de percelen en uitzicht van de gebouwen in de residentiële wijk Simli* is niet van toepassing op de aanvraag. In artikel 1 van de verordening staat expliciet vermeld dat voor de toepassing van deze verordening onder de simli-wijk verstaan wordt: het

gebied tussen de Elisalaan-zuid met uitzondering van de percelen die palen aan de Elisalaan, ... Deze verordening is echter wel van toepassing voor de achtergelegen percelen.

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 *watertoets* is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.
Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De percelen die rechtstreeks grenzen aan de zuidkant van de Elisalaan worden gekenmerkt door gelijkaardige bebouwing van appartementsvilla's bestaande uit 2 bouwlagen + hellend dak. Deze appartementsvilla's vormen een overgang tussen de grootschalige appartementsbouw van Nieuwpoort-bad ten noorden en de residentiële Simli-wijk ten zuiden. Deze overgang krijgt ook vorm in het project. Aan de kant van de Elisalaan bestaan de appartementen uit 2 bouwlagen met duplexen in de dakverdieping. Naar de achtergelegen eengezinswoningen van de Simli-wijk toe wordt een duidelijke afbouw gerealiseerd zodat hier slechts 1 bouwlaag + 2 lagen in het dak voorzien worden.
Uit een bijkomende motivatie van de architect blijkt dat voorliggend ontwerp ruim onder de ingebeelde lijn tussen de nokken Elisalaan 46 en Nieuwlandplein 2 gelegen zijn. De bouwhoogte en de typologie van de appartementsvilla's zijn bijgevolg vergelijkbaar met de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Elisalaan.
Links van de plaats van de aanvraag werden recent ook gelijkaardige appartementsgebouwen vergund.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 9 bezwaarschriften ingediend. Deze handelen o.a. over feit dat er te dicht bij de achterste perceelsgrens wordt gebouwd, waardoor inkijk mogelijk wordt. Een van de eigenaars van de achtergelegen eengezinswoningen, die rechtstreeks palen aan de plaats van de aanvraag, diende hieromtrent bezwaar in. Ook de eigenaar van de woning gelegen in de Constant Permekelaan 5 haalde dit argument aan in zijn bezwaarschrift. In de beoordeling van de bezwaarschriften van de technische dienst van de gemeente wordt geoordeeld dat de privacy niet aangetast wordt gezien de voldoende ruime afstand van minstens 5 m van de buurpercelen. Deze redenering kan echter niet bijgetreden worden. De terrassen op de verdieping worden ingeplant op minder dan 5 m van de achterste perceelsgrens. De bezwaren die handelen over het te dicht inplanten van de terrassen op de verdieping, waardoor inkijk op de achtergelegen percelen ontstaat, kunnen dan ook als gegrond worden beschouwd. Met betrekking tot de overige bezwaren kan de beoordeling van de technische dienst van de gemeente gevolgd worden.

De aanvraag kan bijgevolg enkel als aanvaardbaar beschouwd worden indien de terrassen op de verdieping aan de achtergevel ingekort worden tot een diepte van 0,90 m zodat de afstand tot de achterste perceelsgrens steeds minimum 5 m bedraagt.

Een afstand van 5 m t.o.v. de achterste perceelsgrens is voldoende rekening houdende met de omgeving. Een afstand van 5 m t.o.v. de achterkavelgrens komt courant voor in deze omgeving. Voordeel is ook dat de 4 meergezinswoningen gelegen zijn ten noorden van de achtergelegen eengezinswoningen van de Simli-wijk en dat er een duidelijke afbouw is naar de eengezinswoningen toe en dat het maaiveld van de aanpalende eengezinswoningen ten zuiden beduidend hoger ligt dan het maaiveld van het voorliggende ontwerp.

c. Conclusie

Bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in een woongebied.
De plaats van aanvraag maakt tevens deel uit van een verkaveling (loten 246, 247, 248 en 249), vergund door het schepencollege op 13 juni 1964, waarvoor een bijzondere vervalregeling van toepassing is. Artikel 7.5.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt namelijk dat er een vermoeden bestaat dat de verkaveling voor de onbebouwde kavels is vervallen totdat het gemeentelijk vergunningenregister is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.
Op dit ogenblik beschikt de gemeente Nieuwpoort nog niet over een goedgekeurd vergunningenregister. Verkavelingen van vóór 1970 wat betreft onbebouwde percelen op grond van het voormalige artikel 192 (huidig artikel 7.5.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) dienen als vervallen moeten worden beschouwd.

Bijgevolg moet de aanvraag worden getoetst aan de voorschriften van het gewestplan met name dat van woongebied. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan mits de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De provinciale verordening inzake toegankelijkheid is van toepassing. Er kan opgemerkt worden dat het niet aangewezen is om een helling met een hellingsgraad van 6% net voor de toegangsdeur van de appartementsgebouwen te voorzien. Bovenaan en onderaan elke helling moet er een horizontaal bordes (rustpunt) aangelegd zijn van minimum 1,50 m lengte.

De terrassen op de verdieping worden te dicht bij de achterste perceelsgrens ingeplant zodat onaanvaardbare inkijk bij de achtergelen woningen van de Simli-wijk zal ontstaan. De bezwaren die handelen over het te dicht inplanten van de terrassen op de verdieping, kunnen dan ook als gegrond worden beschouwd. De aanvraag kan enkel als aanvaardbaar beschouwd worden indien de terrassen op de verdieping aan de achtergevel ingekort worden tot een diepte van 0,90 m zodat de afstand tot de achterste perceelsgrens steeds minimum 5 m bedraagt.

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Patrick VAN GHELUWE, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door mr. Frank Vanden Berghe ns. nv. DUINENVELD, Houtmarkt 8, Kortrijk, tegen de beslissing dd. 4 mei 2009 van het college van burgemeester en schepenen te Nieuwpoort houdende weigering van de vergunning tot het bouwen van 4 meergezinswoningen "Residentie de 4 Seizoenen", gelegen Elisalaan 54-60, Nieuwpoort, kadastraal bekend Nieuwpoort 2 AFD, sectie D, nr(s) 0429H, wordt **ontvankelijk en gegrond** verklaard.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend mits

- **De terrassen op de verdieping aan de achtergevel worden ingekort tot een diepte van 0,90 m zodat de afstand tot de achterste perceelsgrens steeds minimum 5 m bedraagt;**
- **De toegang tot de 4 appartementsgebouwen voldoet aan artikel 5 en artikel 8 van de provinciale verordening inzake toegankelijkheid.**

Art. 2: Afschrift van dit besluit wordt per beveiligde zending aan iedere belanghebbende partij bezorgd.

Art. 3: In toepassing van artikel 4.7.23 §4 Codex wordt op bevel van de burgemeester de beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft.

Waren aanwezig: de heer Paul Breyne, provinciegouverneur-voorzitter;
de heren Dirk De fauw, Patrick Van Gheluwe, mevrouw Marleen Titeca-Decraene, de heren Gunter Pertry, Bart Naeyaert en Guido Decorte, leden
de heer Hilaire Ost, provinciegriffier.

Brugge, 14 januari 2010.

De provinciegriffier,
(get.) Hilaire OST

De provinciegouverneur-voorzitter,
(get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
De adjunct-adviseur,

Pieter Dewulf

AANDACHT!Deze vergunning stelt niet vrij van eventuele andere vergunningsplicht.

- Er mag van deze vergunning gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. (art. 4.7.23 §5 Codex)

- Tegen deze vergunning is een jurisdictioneel beroep mogelijk bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Het verzoekschrift dient te gebeuren per beveiligde zending binnen 30 dagen na deze van de betekening, respectievelijk aanplakking van deze beslissing op volgend adres: Raad voor Vergunningsbetwistingen, Phoenixgebouw, Koning Albert II-Laan 19, 1210 Brussel.

- De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege. (art. 4.5.1 §2 Codex)

- Tot waarborg van uitvoering van de last in het kader van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid kan in voorkomend geval van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning eerst gebruik worden gemaakt vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankoopoptie ten voordele van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur wordt verleend. (art. 4.2.6 §2 Decreet grond- en pandenbeleid)

- In het kader van de energieprestatieregelgeving, wordt het volgende **energieprestatie-dossiernummer** toegekend 38016_G_2008_7 Dit nummer moet worden meegedeeld bij de indiening van de startverklaring, uiterlijk acht dagen voor de aanvang van de werkzaamheden en bij de latere EPB-aangifte. (voor meer informatie : zie infofiche in bijlage).

- **Verval van de vergunning**
  Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
  1. de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
  2 de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
  3 de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

  De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

  Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

  §2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.