

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 3 december 2019 met nummer RvVb-S-1920-0307  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0972-SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. mevrouw <b>Vicky BRUYER</b></li><li>2. de heer <b>Roelof WINTER</b></li><li>3. de heer <b>Cristian DEFFRENNES</b></li><li>4. de heer <b>Marnix POLLET</b></li><li>5. de heer <b>Bram HAERHOUT</b></li><li>6. de heer <b>Paul DE FRAEYE</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Bart BRONDERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b></p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Steve RONSE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B</p>
Tussenkomenende partij	<p>de nv <b>SKYLINE EUROPE</b></p> <p>vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein de Herten, Hertsbergsestraat 4</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 14 augustus 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 juni 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 5 november 2018 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een omgevingsvergunning verleend voor bouwen van 141 assistentiewoningen met bijhorende parkeermogelijkheden op de percelen gelegen te 8670 Koksijde, Veurnelaan 61, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 0736C en 0736F.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 september 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter laat de tussenkomende partij met een beschikking van 18 oktober 2019 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 12 november 2019.

Advocaat Bart BRONDERS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Leandra DECUYPER *loco* advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Saartje SPRIET voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

## III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 13 juli 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor “*het bouwen van 141 assistentiewoningen met bijhorende parkeermogelijkheden*” op de percelen gelegen te 8670 Koksijde, Veurnelaan 61.

De aanvraag beoogt het oprichten van 141 assistentiewoningen in drie afzonderlijke gebouwen na het slopen van de bestaande bebouwing, die in functie stond van een organisatie voor zeeklassen.

De verzoekende partijen wonen of zijn eigenaar van een perceel in de onmiddellijke omgeving van het betrokken terrein.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Veurne-Westkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 6 december 1976 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 augustus 2018 tot en met 1 september 2018, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 20 augustus 2018 ongunstig. De beoordeling luidt onder meer als volgt:

“ ...

### **Bespreking boscompensatie**

*Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 2283 m<sup>2</sup> wenst te ontbossen. Op het perceel is 6100m<sup>2</sup> bos aanwezig. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 2283 m<sup>2</sup>; 38172 van de bebossing op het perceel zal als bos behouden worden. Hiervan valt 1280m<sup>2</sup> onder de vrijstellingsregeling waardoor nog 1003m<sup>2</sup> dient gecompenseerd te worden. De compensatiefactor bedraagt 1,5 cfr. eerder gecorrigeerd compensatieformulier*

met kenmerk COMP/17/0039/WV. Het compensatieformulier werd aangepast. Het te betalen bedrag bedraagt € 5.365,02 ipv € 8.127,48. Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurd compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer 18-212983.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepast compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons Agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

### **Bespreking stedenbouwkundige vergunning**

Voorliggende aanvraag betreft de bouw van een complex met 141 assistentiewoningen en een ondergrondse parkeergarage. De werken gaan gepaard met een ontbossing en een vegetatiewijziging.

De onbebouwde zone bestaat centraal uit duinvegetaties (open duin en duingrasland) omgeven door een houtige vegetatie bestaande uit bomen en struweelsoorten. De vegetatie die valt onder de toepassing van het bosdecreet op perceel 736C wordt gedeeltelijk gerooid. Hiervoor werd een financiële boscompensatie uitgewerkt. Het boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd.

Op de percelen 716E14 en 736C komt waardevolle duinvegetatie voor, met name witte duinen (aangeduid op de biologische waarderingskaart als dd) en duingraslanden (aangeduid op de bwk als hd). Conform artikel 7 van het vegetatiebesluit is het wijzigen van deze vegetaties verboden. Deze onbebouwde percelen met duinvegetatie situeren zich in woongebied en zijn volledig omsloten door bebouwde percelen. Het was vroeger een speelzone bij het vakantiehuis Villa Mathilde op perceel 736F. Momenteel wordt het gebouw niet meer gebruikt en kent de zone een verruiging. De aanvrager wenst de onbebouwde zone te ontwikkelen en vraagt een vegetatiewijziging aan. De aanvrager stelt dat het vroegere gebruik, de bestemming van de gronden en de reeds volledig bebouwde omgeving waardoor het duinperceel sterk geïsoleerd is gelegen, de inname van een deel van dit gebied door bebouwing kan rechtvaardigen. ANB volgt deze redenering maar vindt dat de schade die ontstaat aan de verboden te wijzigen vegetatie op een alternatieve manier dient te worden hersteld zoals oorspronkelijk ook overeen gekomen in dit dossier.

### **Afwijking verwijderen verboden te wijzigen vegetatie**

In tegenstelling tot het oorspronkelijke dossier bevat deze aanvraag geen voorstel meer tot natuurherstel van het verlies aan verboden te wijzigen vegetatie. De aanvrager oordeelt op basis van een eigen juridische interpretatie dat dit niet hoeft. Het Agentschap kan hiermee niet akkoord gaan. Doordat er geen natuurherstelmaatregelen worden voorgesteld, is de afwijkingsaanvraag onvolledig en kan een afwijking op dit verbod niet toegestaan worden.

De redenering dat de procedure op het verbod op het wijzigen van vegetatie niet van toepassing is omdat het om onvermijdbare schade gaat, klopt niet. Dit zou immers in se

*betekenen dat verboden te wijzigen vegetaties in woongebied niet langer verboden te wijzigen zouden zijn.*

*Het Agentschap betwist hier niet de primauteit van de planbestemming zoals bepaald in artikel 9 van het Natuurdecreet maar dat betekent niet dat verboden te wijzigen vegetaties zomaar kunnen verdwijnen. Het doel van Natuurdecreet (art.8) en het vegetatiewijzigingsbesluit (art.7) is immers een standstill na streven voor dergelijke vegetaties. Daarom is in het vegetatiewijzigingsbesluit ook **uitdrukkelijk** een compensatieregeling voorzien.*

*Conform art. 9 van het vegetatiebesluit kan de aangevraagde vegetatiewijziging worden uitgevoerd op basis van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd met toepassing van de wetgeving op de ruimtelijke ordening na advies van het Agentschap indien er uitdrukkelijk voldaan is aan de bepalingen van artikel 14 van het decreet, inzake de zorgplicht, artikel 16 van het decreet, inzake het vermijden van vermijdbare natuurschade of 36ter van het decreet, inzake de bescherming van speciale beschermingszones. Het advies van het Agentschap bekijkt én de aspecten van de zorgplicht én of er voldaan is aan de criteria om een afwijking te verlenen voor een vegetatiewijziging.*

*Over de aanvraag tot afwijking van het verbod op vegetatiewijziging stelt §2 van art. 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu: "Opdat een afwijkingsaanvraag als volledig kan worden beschouwd, dient ze te beantwoorden aan de voorwaarden die vermeld zijn in artikel 12."*

*Het laatste gegeven dat volgens art. 12 (eerste lid) moet zijn opgenomen in een afwijkingsaanvraag is: "in voorkomend geval voorstellen van compenserende maatregelen voor natuurherstel of – ontwikkeling".*

*Over de beslissing over de afwijkingsaanvraag wordt gesteld dat moet rekening gehouden worden met de criteria, vermeld in artikel 15, § 2.*

*En artikel 15 §3 stelt dat "De beslissing kan bestaan in het verlenen van de vergunning, het weigeren ervan, of het voorwaardelijk verlenen van deze vergunning. De voorwaarden kunnen betrekking hebben op onder meer de aard, de omvang of de hoeveelheid van de voorziene activiteit, evenals eventueel op compensatiemaatregelen voor natuurherstel of -ontwikkeling."*

*Uit het voorgaande volgt dus dat de aanvraag voorstellen van compenserende maatregelen voor natuurherstel of –ontwikkeling moet bevatten indien nodig, en ook dat de beslissing zelf (en dus ook het advies dat met oog op die beslissing wordt genomen) voorwaarden kan bevatten die betrekking hebben op compensatiemaatregelen voor natuurherstel of –ontwikkeling.*

*Aangezien de natuurherstelmaatregelen werden geschrapt kan het Agentschap dan ook geen gunstig advies meer verlenen.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 5 november 2018 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 21 december 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 maart 2019 om het beroep in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Met verwijzing naar het hiervoor aangehaald advies van het agentschap voor Natuur en Bos, wordt geoordeeld dat de aanvraag de natuurtoets niet doorstaat.

Tijdens de hoorzitting van 12 maart 2019 delen de tussenkomende partij en het agentschap voor Natuur en Bos mee dat zij een akkoord bereiken omtrent een herstelmaatregel.

Bij besluit van de adjunct-directeur “*adviezen & vergunningen van het Agentschap voor Natuur en Bos in Oost- en West-Vlaanderen*” van 27 mei 2019 wordt een individuele afwijking toegestaan voor het verwijderen van duinvegetatie, onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- *Er wordt natuurherstel uitgevoerd op de percelen gelegen te Middelkerke, 11<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nrs 564A, 564C, 565B, 568N, 559W4 en 566.*
  - *Het natuurherstel bestaat uit een verschrallingsbeheer ingesteld door Natuurpunt vzw via stopzetting van bemesting en instelling van een maai- of begrazingsbeheer.*
  - *Het natuurherstel wordt opgestart binnen een periode van één maand na het verwijderen van de duinvegetatie op het perceel gelegen te Koksijde, 3<sup>de</sup> afdeling, sectie A, nr. 736c in uitvoering van bovenvermelde omgevingsvergunning, waarvoor de afwijking wordt verleend.*
  - *De uitvoerder beschikt over de nodige vergunningen en ontheffingen die nodig zijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen.*
- ...”

In een aanvullend verslag van 29 mei 2019 adviseert de provinciale omgevingsambtenaar opnieuw ongunstig. De conclusie luidt onder meer als volgt:

“ ...

*Het oprichten van assistentiewoningen is functioneel inpasbaar in een omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. Toch moet de kritische opmerking gemaakt worden of de plaats van de aanvraag wel de aangewezen locatie is voor de oprichting van assistentiewoningen. De plaats van de aanvraag ligt op ruime afstand van voorzieningen zoals winkels, bank, ....*

*De bouwdichtheid verschilt zeer sterk met de omliggende bebouwing. Ook de typologie is anders. Rondom de bouwplaats zijn vrijstaande eengezinswoningen gebouwd met uitzondering van de overzijde van de straat waar gesloten en halfopen eengezinswoningen opgericht/in aanbouw zijn. De aanvraag voorziet in een meergezinswoning. Hierbij zijn woongelegenheden op iedere bouwlaag voorzien. Het bestaande vakantiehuis steekt qua hoogte en grondinname schril af ten opzichte van de omringende bebouwing. Op vandaag vormt het een schaalbreuk met de omliggende bebouwing die hoofdzakelijk bestaat uit vrijstaande woningen met 1 bouwlaag en een dak. Het ontwerp voorziet in een bestendiging van de grote hoogte ter hoogte van de Veurnelaan en de Berglaan. Het gebouw AW1 telt 3 tot 4 bouwlagen. De hoogte steekt sterk af bij de naastliggende woning in de Veurnelaan die 1 bouwlaag telt. Niet alleen tellen de gebouwen meer bouwlagen, ook de grondoppervlakte van de gebouwen is zeer veel groter. De schaalbreuk met de omgevende bebouwing wordt alleen maar vergroot. Ook met de bebouwing aan de overzijde van de Berglaan is er een groot contrast.*

*Hoewel een inspanning gedaan is om de leefruimtes op de centrale open ruimte te oriënteren zijn er toch nog terrassen en leefruimtes gericht naar de naastliggende bebouwing. Dit geeft aanleiding tot inkijk. Ook de invloed op de mobiliteit is van belang. Het aantal bijkomende verkeersbewegingen per dag bedraagt volgens de berekeningen 342 (zowel bewoners, bezoekers als leveringen). Dit komt volgens de studie overeen met 14 tot 18 bijkomende verplaatsingen in de spits. Dit zal volgens de mobiliteitstoets geen significant effect hebben op de doorstroming. In de mobiliteitstoets wordt aangegeven dat als optimalisatie een pendelbus kan ingezet worden om de bewoners naar het centrum of de hoofdhalt van het openbaar vervoer te brengen. Hieruit blijkt toch ook dat de bereikbaarheid met het openbaar vervoer op zich niet optimaal is.*

*Het voorzien van 141 assistentiewoningen op een terrein dat omringd wordt door alleenstaande eengezinswoningen heeft een te grote ruimtelijke impact op de omgeving. Er wordt zeer veel oppervlakte ingenomen en de gebouwen zijn ook veel hoger dan de omliggende bebouwing. De schaalbreuk met de omgeving is te groot.*

*...*

Na de hoorzitting van 11 juni 2019 verleent de verwerende partij een omgevingsvergunning. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

*“ ...*

*De aanvraag omvat het verwijderen van duinvegetatie. De plaats van de aanvraag is op ca. 240 m gelegen van het habitatrichtingsgebied ‘Duingebieden inclusief IJzermond en Zwin’. De plaats van de aanvraag is op ca. 220 m gelegen van het vogelrichtingsgebied ‘Westkust’. De plaats van de aanvraag is op ca. 270 m gelegen van het VEN-gebied ‘Westkust’. In het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar wordt gesteld dat er geen afwijking voorligt van de minister om de duinvegetatie te kunnen verwijderen. Er ontstaat aldus een legaliteitsbelemmering.*

*Net voor de hoorzitting van 11 juni 2019 wordt de afwijking goedgekeurd door ANB, namelijk op 27 mei 2019. Deze afwijking wordt verleend onder enkele voorwaarden, die ook overgenomen worden in deze vergunning:*

- Er wordt natuurherstel uitgevoerd op de percelen gelegen te Middelkerke, 11de afdeling, sectie B, nrs 564A, 564C, 565B, 568N, 559W4 en 566.*
- Het natuurherstel bestaat uit een verschalingsbeheer ingesteld door Natuurpunt vzw via stopzetting van bemesting en instelling van een maai- of begrazingsbeheer.*
- Het natuurherstel wordt opgestart binnen een periode van één maand na het verwijderen van de duinvegetatie op het perceel gelegen te Koksijde, 3de afdeling, sectie A, nr. 736c in uitvoering van bovenvermelde omgevingsvergunning, waarvoor de afwijking wordt verleend.*

*Dit heeft dan ook tot gevolg dat de legaliteitsbelemmering niet meer voorligt en de duinvegetatie mag verwijderd worden. De afwijking werd afdoende gemotiveerd door ANB, deze motivering wordt overgenomen door de deputatie en volstaat duidelijk als **natuurtoets**.*

*...*

*Het Agentschap beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de afwijkingsaanvraag. Aangezien de afwijking werd goedgekeurd, is het niet meer aan de deputatie om na te gaan of de afwijking in orde is. Zowel procedureel als inhoudelijk werd dit bekeken door ANB en goedgekeurd.*

*...*

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

*Het voorzien van assistentiewoningen is een bijzondere vorm van wonen waarbij voor de oudere bewoners een aantal bijkomende voorzieningen worden aangeboden. In voorliggende aanvraag is het niet zo duidelijk welke bijkomende diensten zullen aangeboden worden. Enerzijds is er een cafetaria en anderzijds een gemeenschapsruimte.*

*Het voorzien van wonen past zich in de omgeving die gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen en een denser woonproject (het Zandkasteeltje) dat in oprichting is aan de overzijde van de straat.*

*De aanvraag is **functioneel inpasbaar** in de omgeving.*

*Het ontwerp op zich is mooi vormgegeven. Onder meer de duingrotto en de oriëntatie van de assistentiewoningen op de gemeenschappelijke binnentuin zijn een meerwaarde voor het project zelf.*

*Quasi alle bezwaarindieners achten het geplande project qua **schaal en omvang** niet inpasbaar in de bestaande omgeving en ook de provinciaal omgevingsambtenaar had een opmerking omtrent de schaal van het project.*

*Bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het project in de omgeving kan er geen abstractie worden gemaakt van de op heden bestaande (te slopen) gebouwen op de plaats van de aanvraag. Deze gebouwen zijn sedert 1962 aanwezig en wijken af in schaal van de omliggende villawoningen en gekenmerkt worden door een functie van gemeenschapsvoorzieningen. De aanwezigheid van een grootschalig volume maakt reeds jaren deel uit van het straatbeeld. Er kan dan ook niet zomaar gesteld worden dat het aangevraagde te groot en te veel is voor de omgeving.*

*De aanvrager geeft in de beschrijvende nota bij zijn aanvraag terecht aan dat in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied reeds een aanzienlijk hogere woondichtheid wordt nagestreefd, zoals blijkt uit het recent aan de overzijde van de bouwplaats langs de Veurnestraat vergunde project "Zandkasteeltje" dat voorziet in een woonerf met hoofdzakelijk gesloten en halfopen éengezinswoningen, opgebouwd uit twee bouwlagen en een sterk hellende dak met onder dit dak een volwaardige woonlaag.*

*De projectsite onderscheidt zich gelet op zijn huidige functie, bebouwing en locatie van de omgeving en vormt als het ware een geïsoleerde oase in de bebouwde omgeving, die zich leent tot een aanwending die bijdraagt aan een verhoogd **ruimtelijk rendement** in overeenstemming met de bestemming van het perceel als woongebied.*

*De nieuwe gebouwen zijn qua **bouwhoogte en gabariet** in overeenstemming met die van de bestaande constructies op het terrein. Vooreerst wordt opgemerkt dat de gebouwen AW2 en AW3 slechts twee bouwlagen hebben. Deze gebouwen wijken dan ook niet af van het aantal bouwlagen die kenmerkend zijn voor de villa's in de onmiddellijke omgeving van het project.*

*Het gebouw AW1 voorziet weliswaar 3 à 4 bouwlagen, maar dit wordt gerealiseerd binnen de kroonlijsthoogte van de bestaande te slopen gebouwen.*

*Enkel langs de Berglaan wordt een 4<sup>e</sup> bouwlaag voorzien. De bouwlagen bouwen af naar de eengezinswoningen van de Veurnelaan toe. Het gebouw wordt bovendien deels teruggetrokken ten aanzien van de aanpalende en overliggende woningen langsheen de*

*Veurnelaan en Berglaan. De afwijking van het aantal bouwlagen in vergelijking met de onmiddellijke omgeving wordt gecompenseerd in het licht van de verruimde afstand tussen de nieuwe gebouwen en omringende percelen. Dit zorgt er voor dat er geen onaanvaardbare hinder wordt veroorzaakt.*

*Dat de wooncapaciteit op het perceel wordt gemaximaliseerd en de bestaande bouwvolumes aanzienlijk worden uitgebreid, impliceert niet dat daarmee de draagkracht van het perceel en/of de leefbaarheid van onmiddellijke omgeving in het gedrang wordt gebracht, noch dat de verhouding van perceeloppervlakte met bouwvolume en programma buitenproportioneel zou zijn in vergelijking met de onmiddellijke omgeving.*

*De op basis van de aanvraag gerealiseerde verdichting is in verhouding tot de totale oppervlakte van het perceel, nu ondanks de bijkomende grondinname slechts een oppervlaktebezetting van 29,165% wordt gerealiseerd.*

*De schaalbreuk ten aanzien van de onmiddellijke omgeving en de impact van de bouw en exploitatie op het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt in belangrijke mate gecompenseerd door het **natuurlijk reliëf** op het perceel. De verhoogde duinruggen met waardevolle duinvegetatie worden behouden en het reliëfverschil evenals de ruime afstand tot de omliggende percelen blijven behouden waardoor de impact niet onaanvaardbaar is voor de omgeving.*

*De aanvrager heeft een **mobiliteitstoets** uitgevoerd waaruit het volgende kan geconcludeerd worden:*

*"Effect op de omgeving*

*Het effect van de projectontwikkeling heeft een beperkte tot geen invloed op de omgeving. Tijdens het drukste spitsuur, het avondspitsuur, zal de ontwikkeling 20 bijkomende gemotoriseerde verplaatsingen genereren.*

*Deze autoverplaatsingen zullen geen significant effect hebben op de doorstroming in de omgeving.*

*Ook het effect op de leefbaarheid zal beperkt zijn. Voor de omliggende lokale wegen bedraagt de leefbare capaciteit 500 pae/uur (beide richtingen). Een verhoging van 20 auto's in het drukste uur heeft dus nauwelijks invloed op de leefbaarheid van de omgeving.*

*Parkeerterrein op de site*

*Een parking van 65 ondergrondse parkeerplaatsen + één standplaats voor kleine / korte leveringen en 3 parkeerplaatsen bovengronds zal ruimschoots voldoen aan de parkeervraag.*

*Gezien de gunstige ligging van de projectsite ten opzichte van een uitgebouwd fietsnetwerk, dienen duurzame vervoersmiddelen maximaal gestimuleerd te worden voor alle doelgroepen."*

*Het projectgebied wordt ontsloten via de Veurnelaan, lokale weg type III, welke een leefbaarheids capaciteit heeft van 250 rijbewegingen per rijrichting. Ook de bestaande site wordt reeds via deze weg ontsloten.*

*Uit de mobiliteitstoets blijkt dat deze voldoende gemotiveerd werd opgemaakt zodat er niet moet getwijfeld worden aan de gemaakte berekeningen. De stijging van de capaciteit op de omliggende wegen zal op basis van de bijgebrachte berekeningen niet dermate groot*



*zijn dat zij de leefbare capaciteit van de omliggende wegen in de woonwijk overschrijdt en/of significant beïnvloedt.*

*De aanvraag heeft betrekking op 141 assistentiewoningen, waarvoor 68 parkeerplaatsen, 1 standplaats voor kleine / korte leveringen en 65 fietsenstallingen worden voorzien. 65 parkeerplaatsen worden ondergronds ingericht, waarvan 4 voor minder mobiele. Bovengronds worden vlak bij de inrit 3 parkeerplaatsen voor kort parkeren voorzien, waarvan 1 voor minder mobiele.*

*De aanvraag overstijgt het minimaal aantal parkeerplaatsen dat uit hoofde van de gemeentelijke parkeerverordening dient te worden voorzien en wordt maximaal op het projectterrein zelf opgevangen. Er kan dan ook naar alle redelijkheid en in het licht van de te verwachten verkeersbewegingen worden aangenomen dat de parkeerdruk op de omgeving niet significant wordt verhoogd.*

*De mate van **inkijk** van beperkt tot een aanvaardbaar niveau. Zoals hoger reeds toegelicht, wordt het natuurlijk reliëf behouden en is er een ruime afstand tot de perceelsgrenzen. De assistentiewoningen worden ook zo ingericht zodat de slaapkamers uitkijken op de aanpalende percelen. Dit zorgt automatisch voor een mindere mate van inkijk. De sociale leeffuncties zijn gericht naar het binnengebied. Er wordt eveneens voorzien in een winterharde groenbuffer. De deputatie is dan ook van oordeel dat de inplanting, de inrichting en het aanwezige groen ervoor zorgt dat het project niet onaanvaardbaar is.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

###### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen stellen dat zij, met uitzondering van de tweede verzoekende partij, wonen naast de bouwplaats. Ze betogen dat het grootschalig en niet in de omgeving passend vergunde bouwproject, waarbij een massief en hoog volume zal worden gerealiseerd en het bestaande binnenduigebied wordt bebouwd, overlast en hinder op het vlak van onder meer inkijk, zicht, licht en geluid zal teweegbrengen en het woonklimaat of toekomstig woonklimaat in belangrijke mate in negatieve zin zal veranderen. Ze voegen er nog aan toe dat het vergunde project een vermindering van de waarde van de eigendommen als gevolg zal hebben.

De verwerende partij werpt op:

“ ...

*Verzoekende partijen stellen vrij algemeen dat zij eigenaar of mede-eigenaar zijn van een perceel dat grenst aan de bouwplaats, met algemene vermelding: ‘het grootschalig en niet in de omgeving passend vergunde bouwproject, waarbij een massief en hoog volume zal worden gerealiseerd en het bestaande duinengebied wordt bebouwd, zal overlast en hinder op het vlak van onder meer inkijk, zicht, licht en geluid teweegbrengen en zal het woonklimaat of toekomstig woonklimaat voor de verzoekende partijen in belangrijke mate in negatieve zin veranderen’.*

*Er worden geen foto's aangereikt – dan pas enkel onder het vierde middel – noch wordt planmatig aangegeven waar elke verzoekende partij precies haar eigendom zou hebben (waarvan de eigendomsbewijzen evenmin worden voorgelegd). Pas onder het vierde middel wordt een schematisch overzicht gegeven.*

*Zo blijkt alvast het onbebouwd kadastraal perceel van tweede verzoekende partij, 3 AFD A716E niet te bestaan: er moet minstens nog een bijkomend cijfer volgen op A716E. Indien het vierde middel bekeken wordt, kan pas vastgesteld worden waar dit perceel zich bevindt: het blijkt om een klein stuk duinenrug met duinenvegetatie te gaan, waarvan tweede verzoekende partij in het verzoekschrift zelf zegt dat dit onaangeroerd zou moeten blijven...*

*Het loutere nabuurschap - samen met bovenstaande algemene zinssnede - zou naar zeggen van verzoekende partijen volstaan teneinde hun belang aan te tonen.*

*Verzoekende partijen geven aldus niet individueel weer welke nadelige gevolgen zij persoonlijk zullen lijden tengevolge van de aanvraag.*

*Nochtans is dit de algemeen geldende regel in Uw rechtspraak (...)*

...

*Eenieder zou de algemene argumenten van verzoekende partijen kunnen opwerpen, zodat de aangehaalde nadelen niet voldoende persoonlijk worden gemaakt.*

*Het is trouwens onmogelijk dat de aantasting van de beweerde inkijk, zichten, lichten en geluid (met woonkwaliteit op zich) voor iedere verzoekende partij precies hetzelfde zou zijn. De ligging van ieders perceel zou dit moeten uitklaren in relatie tot de aanvraag.*

*Het is niet aan Uw Raad om zelf op zoek te gaan naar de beweerde hinder. Ook onder het vierde middel wordt hier vrij snel overgegaan.*

*Daar wordt gewag gemaakt van een zevende beroeper, die evenwel niet (langer) opkomt voor Uw Raad.*

*Het loutere nabuurschap verleent daarbij niet automatisch het nodige belang aan een verzoekende partij:*

*De verzoekende partij lijkt zonder meer aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat is gelegen naast of in de nabijheid van het project haar op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. Die stelling kan niet worden bijgetreden.*

*Conclusie : elk van de verzoekende partijen gewaagt niet van een afdoende persoonlijk belang waardoor het verzoekschrift onontvankelijk is.*

...

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Op grond van artikel 105, §2, eerste lid, 2° OVD kan “*het betrokken publiek*” een beroep instellen bij de Raad tegen een in laatste administratieve aanleg genomen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning.

Artikel 2, eerste lid, 1° OVD definieert het begrip ‘betrokken publiek’ als volgt:

*“elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn”*

2.

Het aangevraagde beoogt het oprichten van drie afzonderlijke gebouwen voor 141 assistentiewoningen. Het eerste gebouw (AW1 – 80 units) omvat tot 4 bouwlagen. Het tweede gebouw (AW2 – 40 units) bestaat uit drie bouwlagen en het derde gebouw (AW3 – 21 units) uit twee bouwlagen.

De verzoekende partijen situeren hun eigendom ten aanzien van het betrokken terrein op pagina 39 van hun verzoekschrift. Uit de grafische voorstelling blijkt dat de percelen van de verzoekende partijen zijn gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het beoogde project.

Er kan nauwelijks ontkend worden dat het aangevraagde een grootschalig karakter heeft en daardoor een impact kan hebben op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partijen die in de onmiddellijke buurt wonen. Er kan ook aangenomen worden dat het aangevraagde gevolgen kan hebben voor het aangrenzend onbebouwd perceel van de tweede verzoekende partij, die het perceel beschouwt als haar toekomstige woonomgeving.

Met andere woorden overtuigt het betoog van de verzoekende partijen dat zij gevolgen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

## **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*

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

*Er bestaat geen enkele twijfel dat de aanvrager de thans vergunde werken ook zal uitvoeren. De hoegrootheid van het project en de respectievelijke investering om de site te verwerven, de reeds gevolgde procedure met herhaalde indiening van hetzelfde project, de omstandigheid dat het project in onderscheiden gedeelten als beleggingsproduct op de markt zal worden aangeboden ter financiering van het project, laten in redelijkheid niet toe te veronderstellen dat de aanvrager zal wachten op het verloop van de vernietigingsprocedure om een aanvang te nemen met de realisatie van het project.*

*Het instellen van een beroep tot vernietiging bij de Raad is niet schorsend, zodat de verzoekende partijen niet kunnen veronderstellen dat de aanvrager niet zal starten met de uitvoering van de vergunde werken en een uitspraak over het beroep zal afwachten.*

*De uitvoering van de vergunde werken zal onmiddellijk een invloed hebben op privacy en de leefwereld van de verzoekende partijen. Te meer dat bij de aanvang van de werken de duinpanne met de bijhorende duinvegetaties zeer snel kunnen worden vernietigd. Op enkele uren tijd kan een bulldozer deze vegetaties onherstelbaar vernietigen. Het valt immers te verwachten dat voor de werfinrichting de duinpanne zal worden gebruikt, zodat ook het sloopmateriaal hierop kan worden gesorteerd of gestockeerd.*

*De bouwwerkzaamheden van het grootschalig project zal enkele jaren duren en veel hinder veroorzaken in de nabije omgeving, waar de verzoekende partijen wonen. Alleen al de aanvang van de werken zal een onmiddellijk gevolg hebben op de waarde van de eigendommen van de verzoekende partijen en de belevingswaarde ernstig aantasten. Indien de bouwwerken zouden worden uitgevoerd lopende de vernietigingsprocedure zal bij een latere vernietiging van de bestreden beslissing onherstelbare schade aan de projectsite zijn aangebracht, die een voorafname zouden betekenen aan een latere vergunningsaanvraag waarbij geen rekening meer zou dienen te worden gehouden met de bestaande waardevolle duinvegetaties.*

*De vordering is derhalve hoogdringend, zodat de schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden bevolen.*

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*Verwerende partij meent dat de vordering van verzoekende partijen niet de vereiste hoogdringendheid vertoont.*

*Het arrest van de Raad van State nr. 244.521 van 16 mei 2019 is niet transposeerbaar naar huidige zaak. In het arrest van de Raad van State werd immers een vordering tot schorsing ingesteld van de tenuitvoerlegging van de beslissing van het afdelingshoofd van de afdeling Handhaving, departement Omgeving van de Vlaamse overheid van 12 december 2018, waarbij het beroep aangetekend bij de Vlaamse minister tegen het besluit van de toezichthouder van 22 oktober 2018 houdende het opleggen van bestuurlijke maatregelen, onontvankelijk werd bevonden.*

*Als gevolg van de bestreden beslissing was het besluit tot de oplegging van bestuurlijke maatregelen met dwangsommen van 3.000 euro per vastgestelde inbreuk met een maximum van 100.000 euro, definitief. Dienvolgens oordeelde de Raad van State:*

...

*De omstandigheden in huidige zaak zijn geheel anders. Laat staan dat verzoekende partijen hun algemeen verwoorde schadelijke gevolgen concreet aannemelijk maken. Hierover valt weinig te lezen in het verzoekschrift.*

*Verder kan door de mogelijke start van de werken niet zomaar de zaak als hoogdringend bestempeld worden. Onder dit aspect wordt door de verzoekende partijen de rekening van de aanvrager gemaakt op gebied van investeringen e.d., terwijl verzoekende partijen niets op zichzelf dienaangaande betrekken.*

*Vooreerst is uit het verzoekschrift duidelijk op te maken dat de werken nog niet gestart zijn bij opmaak van huidige vordering.*

*Verzoekende partijen tonen alvast niet aan dat een vernietigingsprocedure niet kan afgewacht worden.*

*Aangaande de doorlooptijd van een vernietigingsprocedure en de duurtijd van de werken in uitvoering heeft Uw Raad reeds geoordeeld:*

*...*

*Verder moet de vereiste urgentie beoordeeld worden op het moment van het indienen van het verzoekschrift tot schorsing. Uw Raad oordeelde dienaangaande eerder als volgt:*

*...*

*Er moet vastgesteld worden dat verzoekende partijen, in hun inleidend verzoekschrift, op geen enkele wijze aannemelijk hebben gemaakt dat er, op het ogenblik van het instellen van de vordering tot schorsing, redenen waren om de zaak sneller te behandelen. Van enige uitvoering der werken was toen geheel nog geen sprake en in wezen beperken verzoekende partijen zich tot de vaststelling dat de werken kunnen uitgevoerd worden. Het loutere feit dat een vergunning uitvoerbaar wordt en de werken kunnen uitgevoerd worden, maakt een zaak niet hoogdringend.*

*Verzoekende partijen falen in hun aanvoeringslast, hetgeen opnieuw al volstaat om de gevorderde schorsing af te wijzen.*

*Noch de VCRO, noch het decreet en procedurereglement dewelke de werking van Uw Raad regelen, voorzien in de mogelijkheid om als het ware “anticipatieve / preventieve schorsingsberoepen” in te dienen. Reeds op het ogenblik van het instellen van de vordering tot schorsing moeten de redenen voorhanden zijn om de zaak sneller te behandelen, quod certa non in casu.*

*Ten derde wordt de leefwereld en privacy van verzoekende partijen vermeld onder de hoofding ‘hoogdringendheid’, zonder opnieuw effectief voor elke verzoekende partij de persoonlijke vermeende hinder aan te brengen.*

*Zoals onder de onontvankelijkheid van huidig verzoek betoogd, stelt Uw rechtspraak – onder meer in het arrest RvVb/S/1718/0371 van 19 december 2017:*

*De Raad stelt vast dat de verzoekende partij **nalaat uiteen te zetten waaruit de hinder voor haar concreet bestaat.** [..]*

*[eigen markering]*

*Dit geldt tevens ten aanzien van het opgeworpen verlies van duinvegetatie. In welke mate heeft het aangevoerd verlies van duinvegetatie impact op het eigen perceel van elke verzoekende partij?*

*Dit wordt slechts summier en gedeeltelijk belicht onder het vierde middel van het verzoekschrift.*

*Het (beperkt) verlies aan duinvegetatie wordt bovendien opgevangen door het opleggen van bijzondere voorwaarden in de bestreden beslissing.*

*Een objectief recht op het ongewijzigd blijven van uitzicht bestaat overigens niet; evenmin een erfdiensbaarheid van uitzicht en zonlicht;*

*Zelfs indien de werken reeds in uitvoering zouden zijn, kan geenszins een onmiddellijke impact op de privacy en leefwereld van verzoekende partijen ontwaard worden. Het project voorziet in ondergrondse garages zodat deze eerst zullen moeten uitgevoerd worden. Het uitzicht op nieuwe gebouwen en de inkijk is dus nog lang niet aan de orde, mede gelet op de omvang van het project.*

*Nog daargelaten de vaststelling dat het vermeende “verstoorde zicht met inkijk” voor alle verzoekende partijen onmogelijk betrekking kan hebben op alle drie de gebouwen, tonen verzoekende partijen - waar dus zelfs ook niet aannemelijk gemaakt wordt hoelang de “reële doorlooptijd” bij Uw Raad is – geheel niet aan dat de door hun gevreesde gevolgen niet kunnen vermeden worden in een normale vernietigingsprocedure. Hoogstens baseren verzoekende partijen zich louter op eigen en verkeerde assumpties.*

*Te meer de opgeworpen nadelen aangaande privacy en leefwereld zich evident maar kunnen stellen eens de gebouwen al volledig gerealiseerd (en zelfs bewoond) zijn.*

*Zoals daarenboven genoegzaam is geweten, komt aan een vernietigingsprocedure voor Uw Raad sowieso ook wel een feitelijke schorsende werking toe. Verkopen lopende een vernietigingsprocedure zijn gewoon onmogelijk.*

*Een schorsingsvordering kan bovendien niet aangewend worden om in de plaats te treden van een herstellvordering of een stakingsbevel.*

*...*

*De grootschaligheid van een project is daarbij ook irrelevant om de hoogdringendheid te ondersteunen.*

*Ook na het verlaten van het MTHEN-criterium, blijft het vereist dat (a) een verzoekende partij hinder aantoonst en (b) hinder van een zekere zwaarwichtigheid aantoonst, dit laatste o.m. in acht genomen de plaatselijke context en de verwachtingen die uit die context kunnen afgeleid worden.*

*Er worden in deze dus woongebouwen op een daartoe bestemd perceel in woongebied, naast andere woningen, vergund.*

*Het aanvoeren van nadelen die zo goed als inherent zijn aan een bebouwde omgeving, kan in principe geen dringende behandeling verantwoorden.*

*Naast de inplanting van de gebouwen op een aanvaardbare afstand van de perceelsgrenzen (zie visualisaties), worden de assistentiewoningen zo ingericht dat de slaapkamerfuncties steeds uitgeven op de naburige percelen en de sociale leeffuncties naar het binnengebied worden georiënteerd. Ten aanzien van de aanpalende terreinen wordt evenzeer in een winterharde groenbuffer voorzien.*

*Verzoekende partijen maken hier volledig abstractie van (onder het vierde middel).*

*Visueel is het project volledig afgeschermd van de buurpercelen gelet op de uitgesproken groenbuffer rondom, in samenhang met het omringend hoger duinreliëf.*

*Met deze milderende maatregel moet evident ook rekening gehouden worden.*

*Het moge duidelijk zijn dat verzoekende partijen - die in woongebied verder natuurlijk ook geen ongestoord recht op uitzicht op een bouwperceel kunnen voorhouden - werkelijk onmogelijk een nadeel kunnen claimen dat zou maken dat de vernietigingsprocedure niet kan afgewacht worden.*

*Hierbij komt dat op de bouwsite reeds een groot gebouwencomplex staat.*

*Op het perceel is er steeds een zekere hoogbouw geweest, zodat de claim van verzoekende partijen inzake uitzicht natuurlijk nog een pak holler klinkt.*

*Alwaar op heden geen bebouwing aanwezig was, blijft de hoogte beperkt tot twee bouwlagen.*

*Het moge duidelijk zijn dat van verzoekende partijen op het vlak van “uitzicht”, in het licht van de voorgaanden, en de bestaande omgeving enige tolerantie kan en moet gevraagd worden, tolerantie die haaks staat op het aanvaarden van dit nadeel als zijnde afdoende zwaarwichtig om een schorsing te verantwoorden. Realiteit is dat er op het perceel altijd een zekere hoogbouw was, alwaar er vier bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag voorzien is.*

*Vraag is evenzeer of verzoekende partijen wel afdoende diligent zijn geweest, gezien pas op 19 augustus 2019 het verzoek tot schorsing werd ontvangen ter griffie van Uw Raad terwijl de bestreden beslissing reeds werd geregistreerd op het omgevingsloket op 3 juli 2019.*

*Of met andere woorden, het verzoek tot schorsing werd ongeveer op de 42<sup>ste</sup> dag na registratie van de bestreden beslissing verstuurd. Dit wil zeggen dat quasi de volledige beroepstermijn om een gewone vernietiging te vorderen, door verzoekende partijen werd genomen om de vordering tot schorsing in te stellen. Is de zaak dan wel hoogdringend?*

*Dit klemmt des te meer gezien de vordering tot schorsing meer dan 50 pagina's telt hetgeen niet past in een hoogdringende procedure, waarbij de uiteenzetting voor iedereen bij een snelle lezing evident moet zijn.*

*Conclusie : verzoekende partijen maken geenszins enige hoogdringendheid aannemelijk.  
...*

De tussenkomenende partij stelt:

*“ ...*

*Voor zover de verzoekende partijen verwijzen naar de uitvoerbaarheid van de vergunning en het lange procesverloop die de aanvraag reeds heeft gekend, heeft uw Raad reeds geoordeeld dat het gegeven dat de tussenkomenende partij over een uitvoerbare vergunning beschikt en de vrees dat de bouwheer de bouwwerken snel zal aanvatten verwijzend naar de grote vertragingen die het project reeds heeft opgelopen niet volstaat om aan te tonen dat er sprake is van de vereiste hoogdringendheid.*

*Ook de loutere aannamen dat de tussenkomende partij een aanvang zal nemen met de werken en een loutere verwijzing naar de doorlooptijd van een procedure bij de Raad kan op zich geen verantwoording uitmaken voor de toepassing van de procedure bij hoogdringendheid.*

*De loutere verwijzing van de verzoekende partijen naar de kans op een snelle vooruitgang van de werken bij start van de werken kan niet volstaan om de noodzaak tot schorsen te verantwoorden.*

*Verder oordeelde uw Raad ook dat de omstandigheid dat de vergunningsbeslissing die wordt bestreden mede het rooien van een bos / bomen tot voorwerp heeft, niet impliceert dat elke vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging ervan per definitie hoogdringend is en dat de verzoekende partijen in voorkomend geval van hun stelplicht zouden zijn ontheven. Zoals terecht door Uw Raad gesteld wordt van de verzoekende partijen nog altijd verwacht dat zij de impact, omvang en waarachtigheid van de nadelige gevolgen die zij vrezen te zullen ondergaan met de nodige precisie omschrijven.*

*Het feit dat de bestreden beslissing ook een vergunning inhoudt voor het verwijderen van de duinpanne met de bijhorende duinvegetaties impliceert bijgevolg niet dat de vordering tot schorsing hoogdringend is.*

*De verzoekende partijen stellen dat de vergunde aanvraag én dan concreet het verwijderen van de duinpanne en duinvegetatie een belangrijke impact heeft op hun privacy en leefwereld. Die aangevoerde impact wordt niet concreet inzichtelijk gemaakt. Op geen enkele wijze maakt de verzoekende partij haar huidig uitzicht concreet, noch toont ze aan op welke wijze dit uitzicht door het beoogde project zal gewijzigd worden. Er moet worden opgemerkt dat de duinvegetatie op de duinruggen grenzend aan de percelen van de verzoekende partijen wordt behouden. Nu de duinvegetatie op de duinruggen wordt behouden en de duinpanne lager is gelegen kan niet worden ingezien hoe zij enige ernstige hinder zouden kunnen ervaren. Voor zover zij stellen inkijk te hebben, zal deze eventuele hinder – quod non – zich slechts voordoen op het ogenblik van ingebruikname van de gebouwen. Gezien de omvang van de bouwwerkzaamheden, zal de afhandeling van de vernietigingsprocedure zeker niet te laat komen.*

*Voor wat het beweerde financiële nadeel m.n. een waardevermindering van de woningen van de verzoekende partijen betreft, heeft Uw Raad in het verleden meermaals geoordeeld dat een financieel nadeel op zich geen motief vormt om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden, en in elk geval dermate omvangrijk moet zijn dat de verzoekende partij de duur van de vernietigingsprocedure niet zal kunnen overbruggen. Een financieel nadeel is in principe herstelbaar.*

*De tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partijen de vermeende financiële schade niet verder duiden of concretiseren, zodat haar stelling een loutere theoretische aanname lijkt zonder enige onderbouwing.*

*Bovendien moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen de waardevermindering wijten aan de werkzaamheden die enkele jaren in beslag zullen nemen en niet aan het project zelf.*

*...*



## *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 uitvoering van de bestreden beslissing omvat het verwijderen van duinvegetatie en het rooien van 2.283 m<sup>2</sup> bos in en rondom de duinpanne die op het terrein aanwezig is. Er kan aangenomen worden dat deze werken kunnen uitgevoerd worden bij de aanvang van de werken en onherstelbaar zijn.

De woningen van de derde, vierde en zesde verzoekende partij grenzen aan de hiervoor vermelde duinpanne, zoals blijkt uit de grafische voorstelling die opgenomen is onder het vierde middel in het verzoekschrift. Dit middel bevat ook foto's met zichten op de thans aanwezige bomen en andere natuurelementen ter hoogte van de duinpanne. Het kan niet ontkend worden dat het verwijderen van de bestaande natuurelementen de leefomgeving voor de derde, vierde en zesde verzoekende partij zal wijzigen. In die mate overtuigt het betoog van de verzoekende partijen. De argumentatie van de tussenkomende partij dat niet alle bomen worden gerooid en dat de duinpanne lager is gelegen, doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststelling.

4.

Er is dan ook 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.

## **B. Ernstige middelen**

### **Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, van artikel 4.3.3 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het materieel en formeel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij motiefloos voorbijgaat aan het advies van het agentschap voor Natuur en Bos van 20 augustus 2018, in de mate dat het betrekking heeft op de ontbossing van een oppervlakte van 2.283 m<sup>2</sup>. Ze verwijzen daarbij onder meer naar de verplichtingen van artikel 4.3.3 VCRO en van artikel 90bis Bosdecreet.

De verwerende partij neemt het standpunt in dat zij het later aangepast voorstel van het agentschap voor Natuur en Bos opgenomen heeft in de bestreden beslissing. Dit voorstel zou het eerder advies van het agentschap vervangen.

De tussenkomen partij wijst erop dat het advies van het agentschap voor Natuur en Bos gunstig is voor de boscompensatie en dat het boscompensatieformulier deel uitmaakt van de aanvraag en daardoor “mee werd vergund”.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt op het eerste gezicht niet betwist dat de aanvraag verplichtte tot het inwinnen van het advies van het agentschap voor Natuur en Bos, waardoor de verzoekende partijen niet ten onrechte verwijzen naar de verplichtingen die voortvloeien uit artikel 4.3.3 VCRO.

Artikel 4.3.3, lid 1 VCRO bepaalt:

*“Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.”*

Uit deze bepaling volgt onder meer dat de verwerende partij het advies van het agentschap voor Natuur en Bos bij haar beoordeling over de aanvraag diende te betrekken.

2.

In het advies van 20 augustus 2018 oordeelt het agentschap voor Natuur en Bos over twee onderscheiden elementen van de aanvraag, met name over het ontbossen van een oppervlakte van 2.283 m<sup>2</sup> én over het verwijderen van verboden te wijzigen vegetatie. Het agentschap adviseert gunstig over het boscompensatievoorstel en ongunstig over de verwijdering van duinvegetatie zonder natuurherstel.

Het agentschap stelt in dit advies dat indien de vergunningverlenende overheid de omgevingsvergunning toch toekent, de volgende voorwaarden “letterlijk” in de omgevingsvergunning moeten worden opgenomen:

*“- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 18-212983*

*- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2283 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*

*- De resterende bosoppervlakte (3817 m<sup>2</sup>) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*

- *Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.*
- *De bosbehoudsbijdrage van € 5.365,02 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.”*

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de tussenkomende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure een aanvraag heeft ingediend tot het bekomen van een individuele afwijking ingediend voor “*het verwijderen van duinvegetatie voor woningbouw op een perceel Koksijde, 3<sup>de</sup> afdeling, sectie A, nr 736c (opp 9080 m<sup>2</sup>)*”. Op 27 mei 2019 wordt de gevraagde afwijking verleend waarbij ook voorwaarden worden opgelegd.

Uit het voorgaande blijkt op het eerste gezicht duidelijk dat er door het agentschap voor Natuur en Bos voorwaarden worden opgelegd voor de gevraagde ontbossing en in de beslissing van 27 mei 2019 voorwaarden worden opgelegd voor de gevraagde verwijdering van duinvegetatie. Op het eerste gezicht is even duidelijk dat de beslissing van 27 mei 2019 enkel betrekking heeft op de gevraagde verwijdering van duinvegetatie. Het standpunt van de verwerende partij dat deze beslissing in de plaats komt van het advies van 20 augustus 2018 over de boscompensatie kan op het eerste gezicht derhalve niet aangenomen worden.

3.

De bestreden beslissing bevat wel een beoordeling en voorwaarden over de verwijdering van duinvegetatie, maar niet over de gevraagde ontbossing. De beoordeling en de voorgestelde voorwaarden in het advies van het agentschap voor Natuur en Bos over de gevraagde ontbossing, komen op geen enkele wijze aan bod in de bestreden beslissing. Het blijkt op het eerste gezicht dus niet dat de verwerende partij het advies van het agentschap voor Natuur en Bos over de gevraagde ontbossing bij haar beoordeling heeft betrokken.

De tussenkomende partij verduidelijkt niet op welke bepaling of beginsel ze steunt om te stellen dat het boscompensatievoorstel is vergund doordat het deel uitmaakte van de aanvraag. Dergelijke bepaling of beginsel is de Raad op het eerste gezicht ook niet bekend.

4.

Het eerste middel is in de aangegeven mate ernstig.

## **Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikel 26bis en 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Natuurdecreet), van artikel 15, §1, 6° van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsbesluit), van artikel 36 OVD *juncto* artikel 26 bis, §1 en artikel 36ter, §4 Natuurdecreet, van artikel 4.3.3 VCRO, van het materieel en formeel motiveringsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In essentie bekritisieren de verzoekende partijen de overweging in de bestreden beslissing dat er geen beroepsgrievens zijn over de beoordeling in eerste administratieve aanleg van de screeningsnota en deze nota dus niet opnieuw moet worden beoordeeld, terwijl de verwerende partij de vergunningsaanvraag in haar totaliteit moet onderzoeken. Ze stellen dat de verwerende

partij daardoor, ten onrechte, ook niet vaststelde dat er een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets ontbrak in de aanvraag. Ze wijzen ook op het voorwaardelijk karakter van het advies van het agentschap voor Natuur en Bos over een passende beoordeling, dat niet nodig wordt bevonden indien er geen bemaling nodig is *“terwijl uit de aanvraag niet met zekerheid blijkt dat er geen bemaling zal plaatsvinden”*.

De verwerende partij repliceert dat uit de bestreden beslissing blijkt dat zij de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen over de screening tot de hare maakt. Ze stelt dat artikel 36ter van het Natuurdecreet niet relevant is aangezien het project geen gevolgen kan hebben op een speciale beschermingszone. Voorts wordt verwezen naar het advies van het agentschap voor Natuur en Bos waarin gesteld wordt dat de aanvraag geen onvermijdbare en onherstelbare schade zal veroorzaken op voorwaarde dat er geen bemaling nodig is. Volgens de verwerende partij heeft de aanvrager duidelijk gemaakt dat dat laatste niet nodig is. Tenslotte wordt gesteld dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing heeft aangesloten bij de natuurtoets van het agentschap voor Natuur en Bos.

De tussenkomende partij verwijst naar de MER-toets in de bestreden beslissing waarin de verwerende partij de overwegingen van de beslissing in eerste administratieve aanleg bijtreedt. Vervolgens stelt de tussenkomende partij dat een onderzoek van de screeningsnota niet hoeft te worden opgenomen in een afzonderlijke paragraaf en dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening verschillende hinderaspecten worden onderzocht. De tussenkomende partij verwijst voor de verscherpte natuurtoets en de passende beoordeling naar het advies van het agentschap voor Natuur en Bos en stelt dat in dit advies terecht wordt opgemerkt dat er geen bemaling wordt voorzien.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

1.1

Artikel 4.3.2 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM) maakt een onderscheid tussen categorieën van projecten waarvoor een project-MER moet worden opgesteld, categorieën van projecten waarvoor een project-MER of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting moet worden opgesteld en categorieën van projecten waarvoor een project-MER of een project-MER-screeningsnota moet worden opgesteld. Het luidt, zoals van toepassing op het ogenblik van de bestreden beslissing, onder meer als volgt:

*“§ 1. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER moet worden opgesteld.*

*(...)*

*§ 2bis. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.*

*(...)*

*§ 4. De Vlaamse Regering kan de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, nader definiëren. Op grond van die criteria moet het mogelijk zijn uit te maken of aan een bepaald project, dan wel aan een verandering daarvan, al dan niet aanzienlijke milieueffecten verbonden kunnen zijn.*

*(...)”*

Artikel 2 van het MER-besluit, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013, luidt onder meer als volgt:

*“§ 1. De categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, § 1, § 2, § 2bis, § 3 en § 3bis, van het decreet al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, zijn vermeld in bijlage I, bijlage II en bijlage III van dit besluit.*

*(...)*

*§ 6. Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.*

*De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project.*

*§ 7. De overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag beslist geval per geval over die project-m.e.r.-screeningsnota's. Ze beslist op basis van de selectiecriteria, vermeld in bijlage II van het decreet.”*

Artikel 4.3.3, §2 van het DABM, in zijn toepasselijke versie, luidt als volgt:

*“§ 2. In de gevallen, vermeld in artikel 4.3.2, § 2bis en § 3bis, waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, neemt de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag of de overheid bevoegd voor de vraag tot omzetting krachtens artikel 390 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, een beslissing of er een project-MER moet worden opgesteld. Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag respectievelijk op het ogenblik van het onderzoek van de vraag tot omzetting. De beslissing dat al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, wordt openbaar gemaakt door de vergunningverlenende overheid. De Vlaamse Regering kan verder inzake de project-m.e.r.-screening nadere regels vaststellen en kan de vorm en de inhoudelijke elementen van de project-m.e.r.-screeningsnota bepalen.*

*Er moet geen milieueffectrapport over het project worden opgesteld als de overheid, vermeld in het eerste lid, oordeelt dat:*

*1° een toetsing aan de criteria van bijlage II uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of*

*2° vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.”*

Artikel 52, laatste lid van het Omgevingsvergunningsdecreet (hierna: OVD) bepaalt dat de deputatie voor haar ambtsgebied bevoegd is in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 63 OVD bepaalt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, de vergunningsaanvraag in haar totaliteit onderzoekt.

## 1.2

Voor de projecten van de bijlage III van het DABM geldt derhalve dat de initiatiefnemer een project-MER-screeningsnota kan indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de aanvraag. Het betreft volgens de toelichting in de parlementaire voorbereiding een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan wordt aangetoond, hetzij, dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project, hetzij, dat er vroeger een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (*Parl.St. VI.Parl. 2011-2012, nr. 1463/1, 4-7*).

Het komt vervolgens toe aan de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag om een screeningsbeslissing te nemen, dit is een beslissing of er al dan niet een project-MER moet worden opgesteld. Die overheid dient bij die beoordeling de criteria te hanteren van bijlage II van het DABM, die het afwegingskader vormen bij het nemen van een screeningsbeslissing. De vergunningverlenende overheid kan beslissen dat er geen milieueffectrapport over het aangevraagd project moet worden opgesteld indien een toetsing aan de criteria van bijlage II DABM uitwijst dat het project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, of indien er vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

## 1.3

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvrager een screeningsnota heeft gevoegd bij de aanvraag.

De MER-screening in de bestreden beslissing luidt als volgt:

*“De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project- m.e.r.-screening, meer bepaald bv. punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag betreft immers de bouw van 141 assistentiewoningen.*

*Er is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. Deze nota is in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inhoudelijk beoordeeld. De conclusie luidt als volgt : "Het project is niet MER-plichtig. Een nota (project MER-screening) werd bij de aanvraag gevoegd. De mogelijke negatieve impact van de geplande werken werden in fase van de aanleg- en exploitatiefase weerlegd. Men kan dus aannemen dat de aanvraag de mogelijke schadelijke effecten voor de omgeving en de bouwplaats doorstaat."*

*In het beroepschrift worden geen argumenten geformuleerd die betrekking hebben op de wijze waarop deze screening is gebeurd. Derhalve dient de screeningsnota niet opnieuw te worden beoordeeld.*

*Voor zover er geen legaliteitsbelemmeringen zijn, dient de aanvraag wel nog te worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit maakt een afzonderlijke beoordeling uit.”*

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij de screeningsnota niet heeft beoordeeld omdat er daarover geen beroepsgrievens werden geformuleerd, hetgeen op het eerste gezicht strijdig is met artikel 63 OVD. De argumentatie van de tussenkomende partij dat de MER-toets geen afzonderlijke paragraaf noodzaakt in een vergunningsbeslissing, kan niet leiden tot een andere conclusie.

2.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag is gelegen op 240 meter van het Habitatrichtlijngebied “Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin”, op 220 meter van het Vogelrichtlijngebied “Westkust” en op 270 meter van het VEN-gebied “De Westkust”.

Artikel 26bis, §§1 en 2 Natuurdecreet bepalen het volgende:

*“§ 1. De overheid mag geen toestemming of vergunning verlenen voor een activiteit die onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken.*

*Als voor een activiteit een kennisgeving of melding aan de overheid vereist is, dient door de kennisgever worden aangetoond dat de activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken. Wanneer de kennisgever dit niet gedaan heeft, dient de betrokken overheid zelf te onderzoeken of de activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken. Wanneer dit het geval is, wordt dit door de overheid aan de kennisgever medegedeeld bij ter post aangetekende brief binnen de eventuele wachttermijn voor het uitvoeren van de activiteit voorzien in de wetgeving in het kader waarvan de kennisgeving of de melding gebeurt of bij gebreke daaraan binnen dertig dagen na de kennisgeving of melding. De kennisgever mag pas starten met de uitvoering van de betrokken activiteit wanneer voormelde termijn verstreken is zonder dat hij een voormeld bericht van de overheid heeft ontvangen.*

*De Vlaamse regering kan bepalen hoe moet aangetoond worden dat een activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken.*

*§ 2. De in § 1 bedoelde overheid vraagt in de gevallen bedoeld in § 1 advies aan de dienst bevoegd voor het natuurbehoud over de vraag of de betrokken activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken.*

*De Vlaamse regering kan de nadere regels vastleggen met betrekking tot de procedure die moet nageleefd worden voor het vragen van het advies.”*

Artikel 36ter, §§3 en 4 Natuurdecreet luiden onder meer als volgt:

*§ 3. Een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, zonder dat die vergunningsplichtige activiteit of dat plan of programma direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een gebied in de speciale beschermingszone in kwestie dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.*

*De verplichting tot het uitvoeren van een passende beoordeling geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van de vergunningsplichtige activiteit een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.*

*De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de passende beoordeling.  
(...)*

*§ 4. De overheid die over een vergunningsaanvraag, een plan of programma moet beslissen, mag de vergunning slechts toestaan of het plan of programma slechts goedkeuren indien het plan of programma of de uitvoering van de activiteit geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszone kan veroorzaken. De bevoegde overheid draagt er steeds zorg voor dat door het opleggen van voorwaarden er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan ontstaan.”*

De verwerende partij beoordeelt in de bestreden beslissing enkel de verwijdering van duinvegetatie op grond van de verleende afwijkingsbeslissing en overweegt daarover dat deze afwijkingsbeslissing afdoende is gemotiveerd en duidelijk volstaat als natuurtoets. Enige overweging en beoordeling op grond van de hiervoor aangehaalde bepalingen, lijkt in de bestreden beslissing volledig te ontbreken. Het blijkt op het eerste gezicht ook niet dat de verwerende partij zich heeft aangesloten bij het advies van het agentschap voor Natuur en Bos voor de beoordeling van de verscherpte natuurtoets of de passende beoordeling. Het blijkt niet dat de verwerende partij dit advies op die punten bij haar beoordeling heeft betrokken.

Bovendien kunnen de verzoekende partijen op het eerste gezicht gevolgd worden in hun kritiek op het advies van het agentschap voor Natuur en Bos. In het advies van 20 augustus 2018 wordt gesteld dat er geen betekenisvolle aantasting zal zijn van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone op voorwaarde dat er geen bemaling nodig is, zodat er in dat geval ook geen passende beoordeling moet worden opgemaakt. Ook voor de verscherpte natuurtoets wordt herhaald dat er geen onvermijdbare en onherstelbare schade veroorzaakt zal worden indien er geen bemaling nodig is. In het advies wordt vastgesteld “*dat het dossier geen expliciet onderzoek naar de mogelijke aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken speciale beschermingszone omvat*” om vervolgens te besluiten op “*basis van de gegevens in het dossier*” dat geen passende beoordeling moet worden opgemaakt en een gunstige verscherpte natuurtoets is “*op voorwaarde dat er geen bemaling nodig is*”. Het blijkt op het eerste gezicht evenwel niet op welke gegevens het agentschap voor Natuur en Bos steunt om tot die conclusie te komen.

Het is voor de Raad ook niet duidelijk of er nu al dan niet bemaling nodig is. De verwerende partij houdt voor dat de aanvrager duidelijk heeft gemaakt dat dat niet het geval is. De tussenkomenende partij stelt dat in het advies van het agentschap voor Natuur en Bos terecht wordt opgemerkt dat er geen bemaling wordt voorzien. Het advies zelf bevat de volgende passus:

*“...  
Er is voorlopig geen bemaling voorzien. Indien er bemaling zal nodig zijn, dient een bemalingsstudie opgemaakt te worden om na te gaan of er geen effect kan optreden t.o.v. de habitats in de speciale beschermingszone. Mogelijks zullen werken met een gesloten bouwput en retourbemaling noodzakelijke maatregelen zijn om de effecten te milderen. Indien bemaling nodig zal zijn, dient de bemalingsstudie voorgelegd te worden aan het Agentschap voor Natuur en Bos; de bemalingswerken kunnen enkel uitgevoerd worden na goedkeuring door het Agentschap.  
...”*

De Raad kan in de huidige stand van de procedure enkel vaststellen dat de bestreden beslissing daar geen enkele aandacht aan besteedt, zodat op het eerste gezicht zelfs niet duidelijk is of aan de voorwaarde van de gunstige beoordeling in het advies is voldaan.



3.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

#### **Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 62 en 63/1 OVD, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het materieel en formeel motiveringsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren aan dat het aangevraagde naar schaal en functie niet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Zij wijzen in het bijzonder op de onverenigbaarheid met hun eigendommen en woningen die nu onder meer inkijk zullen ondervinden. Er werd volgens de verzoekende partijen door de verwerende partij te weinig rekening gehouden met de argumenten in hun beroepschrift en met de bezwaren van de provinciale omgevingsambtenaar.

De verwerende partij repliceert dat zij de bestaande omgeving op pertinente wijze in kaart heeft gebracht en uitvoerig heeft stilgestaan bij de inpasbaarheid van het aangevraagde, en dat zij daarbij rekening heeft gehouden met de argumentatie van de verzoekende partijen en de provinciale omgevingsambtenaar.

Ook de tussenkomende partij is van mening dat de verwerende partij de relevante onmiddellijke omgeving bij haar beoordeling heeft betrokken en wijst er op dat de verwerende partij niet alle aangevoerde middelen of argumenten punt per punt moet beantwoorden of weerleggen.

##### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het middel houdt verband met de goede ruimtelijke ordening. Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.

In het tweede verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, aangehaald onder de feiten uiteenzetting, wordt de locatie voor assistentiewoningen in vraag werd gesteld omwille van de ruime afstand van de betrokken percelen tot bepaalde voorzieningen (winkels, bank, ...). Daarnaast worden de volgende bemerkingen gemaakt:

- sterk verschil met de bouwdichtheid in de omgeving; ook de typologie is anders dan in de omgeving met woongelegenheden op iedere bouwlaag;
- de schaalbreuk met de omgeving is nog groter dan de bestaande bebouwing;
- een aantal leefruimten en terrassen zijn gericht naar de naastliggende bebouwing hetgeen aanleiding geeft tot inkijk;
- de impact op de mobiliteit is van belang en uit de mobiliteitstoets blijkt dat de bereikbaarheid met het openbaar vervoer niet optimaal is.

De conclusie is dat het aangevraagde een te grote impact heeft op de omgeving die gekenmerkt wordt door alleenstaande eengezinswoningen, dat er zeer veel oppervlakte wordt ingenomen en de gebouwen ook veel hoger zijn dan de omliggende bebouwing.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt neemt een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

4.

In de mate dat de verzoekende partijen aanvoeren dat de verwerende partij voorbijgaat aan de opmerkingen in het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, kunnen ze gevolgd worden in de mate dat de verwerende partij geen aandacht lijkt te besteden aan de vragen en opmerkingen in het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar die betrekking hebben op de functie van het aangevraagde, met name assistentiewoningen. In het verslag wordt niet enkel een kritische opmerking gemaakt met betrekking tot de locatie die op ruime afstand ligt van bepaalde voorzieningen, doch ook met betrekking tot de bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

De verzoekende partijen kunnen op het eerste gezicht ook gevolgd worden dat de verwerende partij op een onzorgvuldige wijze aandacht heeft besteed aan de mate van inkijk die het aangevraagde tot gevolg heeft. Terwijl in het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar wordt aangegeven dat ondanks de inspanning om leefruimten op de centrale open ruimten te oriënteren, er leefruimten en terrassen zijn gericht naar de naastliggende bebouwing, lijkt de verwerende partij daar aan voorbij te gaan. De verwerende partij overweegt immers dat de woningen zo worden ingericht dat de slaapkamers uitkijken op de aanpalende percelen om vervolgens te stellen dat dit automatisch zorgt voor een mindere mate van inkijk.

5.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv SKYLINE EUROPE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 20 juni 2019, waarbij aan de tussenkomende partij de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van 141 assistentiewoningen met bijhorende parkeermogelijkheden op de percelen gelegen te 8670 Koksijde en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 0736C en 0736F.
3. 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 3 december 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ