

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1000 van 26 april 2016
in de zaak 1314/0197/A/2/0209

In zake:

1. de **vereniging van mede-eigenaars residenties WINDSURF EN MINERVA**
2. de heer **Eric CAPPELAERE**
3. mevrouw **Maria VENIERE**
4. de heer **Riek PIJPSTRA**
5. mevrouw **Jeanne DEVOS**
6. de heer **Peter HOSTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ludo OCKIER
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 november 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 3 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 18 juli 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de bvba GERNIC (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een hotel (uitbreiding).

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8670 Koksijde, Maurice Blickestraat zn en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0371d en 0376d.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare van de vijfde kamer van 28 april 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad werd genomen.

2.

Met een beschikking van 8 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de tweede kamer.

Met een tussenarrest van 8 februari 2016 met nummer RvVb/1516/0594 heeft de voorzitter van de tweede kamer de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 1 maart 2016.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Erlinde DE LANGE die *loco* advocaat Ludo OCKIER verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. FEITEN

1.

Op 29 november 2007 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een hotel met 40 kamers.

Op 8 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van hotel (uitbreiding)”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in woongebied.

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

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent op 18 juli 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager onder voorwaarden.

De verzoekende partijen en derden tekenen tegen deze beslissing op 25 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 oktober 2011 om het beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren onder meer met de volgende overweging:

“ ...

Bij de opmaak van een nieuw plan moet extra aandacht besteed worden aan de positionering van de onderdoorrit zodat deze volledig voor de garagepoort van het garagecomplex onder residentie Minerva zal gesitueerd worden.

Er worden 14 bijkomende kamers voorzien en ook een conferentieruimte maar er worden geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Gezien de parkeerdruk aan de kust zeer hoog ligt, is het onaanvaardbaar dat geen enkele bijkomende parkeerplaats wordt voorzien. Dit zal resulteren in een bijkomende inname van parkeerplaatsen op openbaar domein.

...”

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 24 november 2011 om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij beslist onder meer op grond van volgende motivering:

“ ...

Wat de parkeerdruk betreft, wees de raadsman van aanvragers er op dat het hotel vandaag 21 ondergrondse en 46 bovengrondse (waarvan 5 voor mindervaliden) heeft. In alle redelijkheid dient dan ook geconcludeerd dat de vandaag aangevraagde uitbreiding niet van die aard is dat er een parkeerprobleem zou ontstaan.

...”

2.

Tegen deze beslissing werd een beroep tot vernietiging ingesteld door de huidige tweede, vierde en zesde verzoekende partij en een derde. Met een arrest van 2 juli 2013 met nummer A/2013/0366 heeft de Raad de beslissing van de verwerende partij van 24 november 2011 vernietigd. De Raad heeft met een arrest van 2 juli 2013 met nummer A/2013/0365 het beroep tot vernietiging van de huidige eerste verzoekende partij onontvankelijk verklaard bij gebrek aan voorwerp. De vernietiging door de Raad was gesteund op volgende overweging:

“In de bestreden beslissing wordt er op gewezen dat het hotel vandaag 21 ondergrondse en 46 bovengrondse parkeerplaatsen heeft, waarvan 5 voor mindervaliden. Volgens de verwerende partij kan er dan ook in alle redelijkheid worden geconcludeerd dat “de vandaag aangevraagde uitbreiding niet van die aard is dat er een parkeerprobleem zou ontstaan.”

Een dergelijke motivering kan echter niet volstaan om de impact van de aanvraag op de parkeerdruk afdoende te verantwoorden, te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag op dit punt negatief beoordeelde.

De Raad stelt immers vast dat drie parkeerplaatsen van de bestaande parkeercapaciteit zullen verdwijnen. Het aantal verblijfseenheden neemt evenwel toe van 40 naar 53 en er wordt bovendien een conferentieruimte gecreëerd, waarvan de capaciteit niet bekend is. Uit de nota van de tussenkomende partij blijkt bovendien nog dat de bovengrondse parking wordt gekenmerkt door een dubbel gebruik, met name het bestaand hotel en het restaurant 'Mozart', terwijl uit de stedenbouwkundige vergunning van 2007 blijkt dat het bestaande hotel enkel 21 ondergrondse parkeerplaatsen vergund heeft.

Uit de loutere stijlformule dat "de gevraagde uitbreiding niet van die aard is dat er een parkeerprobleem zou ontstaan" blijkt niet of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de afname van het aantal parkeerplaatsen, de parkeerbehoefte van het restaurant 'Mozart' en binnen het kader van de gevraagde uitbreiding, de uitbreiding van het aantal hotelkamers en de aanwezigheid van een conferentieruimte binnen deze uitbreiding, laat staan de capaciteit ervan.

De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende is gemotiveerd."

3.

Na dit vernietigingsarrest wordt de procedure door de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 augustus 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 13 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 3 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

Het ontwerp van de uitbreiding kent een mooie vormgeving met kwalitatieve materialen. Gezien de zeer beperkte afstand tot de omliggende bebouwing (appartementen langs Koninklijke Baan) is de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van belang.

De beroepers vrezen vooral een wijziging van hun uitzicht te hebben. Het zicht op de groene en open achterzijde wordt hen ontnomen, zo staat te lezen in het beroepschrift. Er wordt aangehaald dat in het lastenkohier bij de aankoop van de appartementen een vrij uitzicht op park beloofd werd. Dit geeft de bewoners echter geen exclusief recht op een omgeving die vrij blijft van bebouwing.

Er is een tuingedeelte voorzien achter het hotel. Er is echter op vandaag minstens zoveel oppervlakte van het binnengebied die ingenomen wordt om te parkeren. Er wordt gesteld in het beroepschrift dat de beslissing van het schepencollege de impact op de appartementen enerzijds bevestigt maar anderzijds wordt er toch vergund.

Het schepencollege stelt echter enkel dat er voor het gelijkvloers een impact zal zijn, niet voor de hogere verdiepingen zoals de eerste verdieping waar de beroepers wonen. Deze impact voor de gebouwdelen van het gelijkvloers kan niet ontkend worden gezien de beperkte afstand tussen het appartementsgebouw en de uitbreiding van het hotel. Het gelijkvloers betreft echter geen appartementen, zoals verkeerdelijk gesteld in de gemeentelijke beslissing, maar handelszaken. Mochten er zich op het gelijkvloers appartementen bevinden dan was de tussenafstand ten opzichte van de uitbreiding totaal onaanvaardbaar. Gezien het om de achterzijde van handelszaken gaat is de uitbreiding

verantwoord. De terrassen van de appartementen op de eerste verdieping bevinden zich 20 cm hoger dan de dakrand van de hoteluitbreiding.

Wat betreft het zicht van de beroepers op de groene achterzijde wordt in het verweerschrift van de aanvrager aangegeven dat de beroepers op vandaag enkel ter hoogte van de leuning van het 6 m brede terras een zicht hebben op het kleine grasveld en dat na de uitbreiding nog steeds een open zicht zal zijn onder meer op de daktuin boven de uitbreiding van het hotel.

In het beroepschrift wordt ook aangegeven dat de onderdoorrit niet goed gepositioneerd is. Zo zou de garagepoort zich bevinden op 24,9 m vanaf de hoek van de uitbreidingsvleugel terwijl de doorgang pas aanvat op 25,9 m.

Beroepsindieners stellen dat het onmogelijk is door de beperkte breedte van de garagepoort en de beperkte tussenruimte tussen de garagepoort en de uitbreiding (5 m) om te manoeuvreren naar de ingang van het garagecomplex onder residentie Minerva. Nazicht op de plannen leert dat de tussenruimte tussen de gevraagde uitbreiding en het garagecomplex 4,12 m breed bedraagt. Op plan nr. 2/3 (het grondplan -1) staat de inrit naar de garage van de residentie Minerva aangeduid door middel van een driehoekje. De exacte positie van de garagepoort staat aangegeven door middel van twee kleine dwarse streepjes, wat aangeeft dat de breedte van de poort 2,7m bedraagt. Uit het vergunde bouwplan van de residentie Minerva blijkt de garagepoort een breedte te hebben van 2,5m, die na de poort verbreedt tot 2,82 m, zodat het argument dat zich achter de toegangspoort aan beide zijden een muur bevindt niet dienend is.

Hoe dan ook, op de initiële hoorzitting heeft de raadsman van de aanvrager bewezen dat de toegankelijkheid naar het garagecomplex nog steeds blijft behouden na realisatie van het beoogde project. Hierbij werd een test uitgevoerd met twee grote voertuigen, waarbij de beoogde toestand na uitbreiding op het terrein werd uitgezet. Op de ingediende foto's blijkt duidelijk dat de voertuigen in kwestie (Mercedes E klasse, Nissan SUV), zelfs na de realisatie van het beoogde project het garagecomplex kunnen binnenrijden. In de initiële beslissing heeft de deputatie de grief dan ook terecht ongegrond verklaard. Dit bleek tevens uit het detailplan van de architect met de doorgang richting de ondergrondse garages na uitbreiding, dat werd neergelegd in de procedure RVVb, en waarop middels het softwareprogramma "large car" wordt aangetoond dat er nog steeds met voldoende marge in een vloeiende beweging in en uit de garages zal kunnen worden gereden.

Naar aanleiding van de hoorzitting van 13 augustus II. hebben de beroepsindieners hun grief daaromtrent nogmaals herhaald. Hierbij wordt gewezen naar het plan van de landmeter-expert Kris Vandewoude waaruit zou blijken dat de toegangspoort tot het garagecomplex op ca. 1 m rechts van de doorrijbreedte zou zijn gelegen. Hierdoor zou de beschikbare ruimte om door de poort te kunnen rijden beperkt blijven tot 1,5m, waardoor onmogelijk een personenvoertuig kan passeren.

Evenwel rijzen er vragen naar de accuraatheid van het plan van de landmeter. Nazicht op het bouwplan leert dat het beoogde project een bouwdiepte heeft van 25,9 m, terwijl het landmetersplan 24,9 m vermeldt. De toegangspoort komt op 24 m te liggen, te rekenen vanaf het startpunt van de uitbreiding. Met andere woorden, het landmeterplan gaat uit van de foutieve premisse dat de uitbreiding 24,9m bedraagt terwijl de bouwplannen wijzen op een uitbreiding van 25,9 m. Er rijzen dan ook vragen of de gevraagde uitbreiding wel degelijk vóór de toegangspoort zal komen te liggen, zoals voorgesteld door de landmeter. Bovendien zelfs indien er een overlapping zou zijn van ca. 1m, moet worden vastgesteld dat tussen de uitbreiding en de poort een afstand ligt van 4,12 m (4,13 m zelfs volgens het landmeterplan) Hierdoor is nog voldoende manoeuvreerruimte aanwezig om het garagecomplex recht in te kunnen rijden, zoals door de aanvrager ook bewezen op de

initiële hoorzitting. Het feit dat zoals op heden een beetje schuin moet ingereken worden in de poort, zoals gewezen door de aanvrager, neemt niet weg dat voorbij de poort het perfect mogelijk moet zijn om recht in te kunnen rijden.

*Wat de parkeerdruk betreft, wees het verslag PSA dd. 28 oktober 2011 op het volgende :
“Er worden 14 bijkomende kamers voorzien en ook een conferentieruimte maar er worden geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Gezien de parkeerdruk aan de kust zeer hoog ligt, is het onaanvaardbaar dat geen enkele bijkomende parkeerplaats wordt voorzien. Dit zal resulteren in een bijkomende inname van parkeerplaatsen op openbaar domein.”*

De vergunningsbeslissing van de deputatie dd. 24 november 2011 wees in dat verband als volgt :

“Wat de parkeerdruk betreft, wees de raadsman van aanvragers er op dat het hotel vandaag 21 ondergrondse en 46 bovengrondse (waarvan 5 voor mindervaliden) heeft. In alle redelijkheid dient dan ook geconcludeerd dat de vandaag aangevraagde uitbreiding niet van die aard is dat er een parkeerprobleem zou ontstaan.”

De RVVb wijst er echter op dat dergelijke motivering niet kan volstaan om de impact van de aanvraag op de parkeerdruk te verantwoorden.

De PSA wijst in het verslag dd. 13 augustus 2013 als volgt :

“In casu neemt het aantal verblijfseenheden toe van 40 naar 53 met een bijkomende conferentieruimte. Het bestaand hotel met bijkomende restaurant voorziet in 21 ondergrondse parkeerplaatsen. Daarnaast beschikt de aanvrager tevens over 46 bovengrondse parkeerplaatsen en 5 parkeerplaatsen voorzien voor mindervaliden. Ingevolge het voorliggend project zullen er weliswaar 3 bovengrondse parkeerplaatsen verdwijnen, zodat in totaal nog steeds 69 parkeerplaatsen overblijven. Rekening houdend met het feit dat stedenbouwkundige verordeningen voor hotels doorgaans per 3 kamers één parkeerplaats opleggen, (cfr. Brugge) moet redelijkerwijs worden besloten dat 18 parkeerplaatsen voldoende zijn om aan de parkeerbehoeften te kunnen voldoen. Gelet op een capaciteit van 69 parkeerplaatsen, betekent dit dat het voorgestelde project dat slechts in een uitbreiding voorziet van dertien verblijfgelegenheden, hoegenaamd geen negatieve impact inzake mobiliteit kan teweegbrengen.

Bij het hotel is er weliswaar een conferentieruimte waarvan de capaciteit niet gekend is, maar redelijkerwijs mag men aannemen dat deelnemers ervan ook gebruik maken van de hotelaccomodaties, zodat hieromtrent zich geen probleem kan stellen. Hetzelfde kan aangenomen worden voor het restaurantgedeelte.

Bovendien bevindt de bouwplaats zich in de nabije omgeving van het openbaar vervoer (tramhalte aan de Koninklijke Baan) en bevinden zich ook nog openbare parkeerplaatsen onderaan de nabije casino/bibliotheek.

Uit dit alles moet redelijkerwijs worden besloten dat de aanvraag geen negatieve impact zal hebben op de parkeerdruk.”

De beroepsindieners wijzen dat de berekening van het aantal parkeerplaatsen manifest onjuist is. Er zouden in werkelijkheid minder parkings zijn waarvan het overgrote deel voorbehouden is voor het restaurant “Mozart”, dat zelfstandig, volledig los van de hoteluitbating opereert. Echter moet worden opgemerkt dat op de oprit van de betwiste parkings ook markeringen zijn aangebracht ten behoeve van de hotel. De beroepsindieners doen deze opschriften af als zouden ze zijn aangebracht “pour les besoins de la cause”.

Deze opmerking lijkt evenwel niet aannemelijk, aangezien de beroepsindieners ook beweren dat op de website reclame wordt gemaakt voor gratis parking bij het hotel. Waarom zou publiciteit worden gevoerd voor gratis parking wanneer er zich effectief een parkeerprobleem zou voordoen ? Beide entiteiten (hotel, respectievelijk restaurant), mogen dan wel afzonderlijk opereren. Men kan evenwel niet ontkennen dat deze entiteiten intern met elkaar zijn verbonden, zodat de stelling van de PSA dat hotelgasten ook gebruik maken van het restaurantgedeelte, dat complementair is aan het hotel, terecht is. Bovendien zoals gewezen door de PSA – en die door de beroepsindieners overigens niet werd betwist -, leggen stedenbouwkundige verordeningen voor hotels doorgaans per 3 kamers één parkeerplaats op. In casu worden er 69 parkeerplaatsen voorzien voor 53 hotelkamers en 1 kamer voor de conciërge, hetzij meer dan 1 parkeerplaats per hotelkamer, zodat de bestaande parkeercapaciteit bij het hotel reeds overgedimensioneerd is. Zelfs indien men abstractie maakt van die bovengrondse parkeerplaatsen, komt men met de bestaande 21 ondergrondse parkeerplaatsen ruimschoots tegemoet aan het vereiste aantal, met name 18 parkeerplaatsen.

Verder wijzen de beroepsindieners dat de huidige capaciteit van de conferentieruimtes tot 450 personen bedraagt. Door de gevraagde uitbreiding komt daar ook nog eens een extra conferentieruimte bij wat volgens de beroepsindieners een negatieve invloed op de mobiliteit zou genereren. De capaciteit van 450 personen waarnaar beroepsindieners verwijzen betreft volgens aanvrager de aanpalende casinozaal en zalen in het gemeentehuis, die kunnen worden gehuurd, doch die losstaan van de hotelexploitatie en waarbij daaraan gekoppeld wordt voorzien in voldoende openbare parkings. Volgens de aanvrager zou de eigen conferentieruimte in het hotel gezien de eerder beperkte oppervlakte hoogstens plaats bieden aan 40 personen. Samen met de aanvrager moet worden gewezen dat de conferentieruimte complementair moet worden aanzien aan het hotel. Bovendien wijst de raadsman dat de aanvrager nog over 38 ondergrondse garages beschikt tegenover het hotel. (zie stuk 2 – aanvullende nota aanvrager, hoorzitting dd. 13/08/13) Bovendien beschikt de bouwheer nog eens over 26 ondergrondse garages in het appartementsgebouw op de hoek van de Koninklijke Baan en de Kursaal aan op ongeveer honderd meter verwijderd van de bouwplaats. (Coxy 3000) (zie stuk 4 – aanvullende nota aanvrager, hz dd. 13/08/13) De beroepsindieners mogen dan wel wijzen dat aanvrager parkeerplaatsen te koop aanbiedt. Evenwel wordt niet aangetoond dat de tekoopstelling slaat op hogervermelde parkeergelegenheden. Verder bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid een openbare parking met een capaciteit van 250 voertuigen, waarvan de uitgang uitkijkt op de ingang van het hotel en het restaurant.

Op de hoorzitting betwisten de beroepsindieners de toegankelijkheid via het openbaar vervoer. In het bijzonder worden er vragen gesteld in verband met de verbinding van de kusttram met het treinstation. Echter kan men niet omheen het feit dat er een kusttramverbinding bestaat met enerzijds het NMBS-station in Adinkerke (De Panne) enerzijds en met het NMBS-station in Oostende anderzijds. De PSA heeft dan ook terecht verwezen naar de toegankelijkheid via het openbaar vervoer

Uit dit alles moet redelijkerwijs worden besloten dat er voldoende parkeerfaciliteiten aanwezig zijn om een bijkomende oppervlakte van 68 m² aan conferentieruimte op te vangen.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het uitbreiden van een bestaand hotel; dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het gewestplan; dat mits het opleggen

van voorwaarden voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid en hemelwaterputten; dat de aanvraag eveneens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

De stedenbouwkundige vergunning wordt met inbegrip van het aangepast plan 2/3 verleend onder volgende voorwaarden:

- 1. Een groendak wordt verplicht voorzien*
- 2. De gang op het gelijkvloers moet afgewerkt 150 cm breed zijn*
- 3. Kamer 1 wordt bestemd voor de conciërge.*

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging- ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In hun enige middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, b) VCRO, van de materiële motiveringsplicht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen verwijzen naar het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 28 oktober 2011, waarin ongunstig werd geadviseerd met betrekking tot het mobiliteitsaspect. De verzoekende partijen stellen dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 8 augustus 2013, daterend van na het vernietigingsarrest van de Raad, volledig indruist tegen de bevindingen in het verslag van 28 oktober 2011.

De verzoekende partijen stellen ten eerste dat de verwerende partij geen rekening houdt met het feit dat het restaurant MOZART ook een eigen cliënteel heeft. De verzoekende partijen menen dat het restaurant niet volledig complementair is aan de hotelfunctie, zodat de individuele impact van het restaurant op de bezetting van de parkeerplaatsen onderzocht had moeten worden door de verwerende partij. De verzoekende partijen menen dat de bestaande parkeercapaciteit telkens wordt onttrokken aan de reeds vergunde activiteiten en toegewezen aan de nieuw aangevraagde "complementaire" activiteit.

Ten tweede leveren de verzoekende partijen kritiek op de vaststelling van de verwerende partij dat de conferentieruimte geen enkele bezoeker zou aantrekken die geen gebruik maakt van de hotelvoorzieningen en er van uitgaat dat iedere conferentieganger per definitie in het hotel blijft overnachten. De verzoekende partijen menen dat deze vaststelling onjuist is omdat er ook ééndaagse conferenties mogelijk zijn, waardoor de conferentieruimte wel een bijkomende verkeersstroom zal genereren, hetgeen de verwerende partij nalaat om te onderzoeken. De verzoekende partijen wijzen op de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de capaciteit van de conferentieruimte niet gekend is.

Ten derde stellen de verzoekende partijen dat het voldoen aan een “zogezegde algemeen geldende parkeernorm” niet voorziet in de nodige capaciteit met betrekking tot de conferentieruimte. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij geen eigen onderzoek heeft gedaan naar de capaciteit van de conferentieruimte en zich enkel baseert op de loutere bewering van de vergunningsaanvrager dat het maar plaats biedt aan 40 personen. Verder stellen de verzoekende partijen dat 21 parkeerplaatsen manifest onvoldoende zijn om de parkeerbehoefte van circa 40 gebruikers van de conferentieruimte te dekken.

Ten vierde menen de verzoekende partijen dat de terbeschikkingstelling van de private parkeercapaciteit waar de aanvrager op wijst (38 ondergrondse garages tegenover het hotel en 26 ondergrondse garages in een verder gelegen appartementsgebouw) niet als vergunningsvoorwaarde werd opgenomen, noch werd er bepaald dat deze capaciteit exclusief ten dienste van het hotel Casino dient te staan. De verzoekende partijen menen ook dat uit de stukken niet blijkt dat de capaciteit op heden daadwerkelijk beschikbaar is en stellen dat de verwerende partij ook hier geoordeeld heeft op basis van loutere verklaringen van de aanvrager.

Ten vijfde stellen de verzoekende partijen dat de openbare parkeergelegenheid waarnaar verwezen wordt slechts tot en met 16u45 beschikbaar is, hetgeen een probleem zou geven voor de conferenties. Ook merken de verzoekende partijen op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 24 november 2011 heeft gesteld dat de parkeerdruk aan de kust zeer hoog ligt, waardoor de beschikbaarheid van de openbare parkeergelegenheid volgens de verzoekende partijen ernstig in vraag kan worden gesteld. De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen nagelaten de reeds bestaande parkeerdruk te onderzoeken.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij niet heeft nagegaan of de beschikbare aansluitingen van het openbaar vervoer afdoende zijn om een degelijk alternatief te vormen voor een verplaatsing met de wagen. De verzoekende partijen menen dat indien de verwerende partij de kwaliteit van de aansluitingen van het openbaar vervoer op degelijke wijze had onderzocht, zij niet tot het besluit zou kunnen komen dat deze aansluitingen tot een lager aantal verplaatsingen per wagen zou kunnen leiden.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het middel zich louter tot de parkeerproblematiek beperkt, terwijl deze aangelegenheid in het initieel beroepsschrift bij de deputatie op geen enkele wijze aan bod is gekomen, waardoor de vraag rijst in welk opzicht een eventuele vernietiging nog een voordeel kan opleveren voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij stelt verder, voor zover als nodig, dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze heeft gesteld dat het restaurant geen apart cliënteel zou hebben en niet heeft ontkend dat het hotel en restaurant afzonderlijk opereren maar net wijst op het feit dat beide entiteiten intern met elkaar zijn verbonden. De verwerende partij stelt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot andere inzichten mag komen en dat er rekening werd gehouden met elementen die de aanvrager heeft aangereikt op de eerste hoorzitting. Ook stelt de verwerende partij dat de 21 ondergrondse parkeerplaatsen voldoende zijn om aan de parkeerbehoeften van het hotel te voldoen en dat men niet eens de bovengrondse parkeerplaatsen van het restaurant nodig heeft.

De verwerende partij stelt dat de conferentieruimte slechts 68 m² groot is, waardoor er slechts een beperkte capaciteit is en het niet onredelijk is om te stellen dat de conferentieruimte een complementaire functie vervult aan het hotelgebeuren. De verwerende partij stelt dat er 64 parkeerplaatsen zijn voor 40 conferentiegangers. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had geen weet van de capaciteit van de conferentieruimte omdat de aanvrager dit slechts nader heeft verduidelijkt op de hoorzitting.

De verwerende partij stelt ook dat zij uitdrukkelijk in de bestreden beslissing heeft vermeld dat het gaat om een conferentieruimte van 68 m² en dat de capaciteit van 450 personen niet aannemelijk is. De verwerende partij stelt ook dat er geen decretale verplichting is om de aangehaalde parkeercapaciteit uitdrukkelijk als voorwaarde bij de vergunning op te leggen. Ook zouden de verzoekende partijen volgens de verwerende partij niet kunnen bewijzen dat de stukken niet juist zouden zijn of dat er parkeerplaatsen te koop worden aangeboden. De openbare parkeergarage is volgens de verwerende partij wel degelijk open van 8u tot 1u.

Tot slot stelt de verwerende partij dat er wel degelijk tramverbindingen zijn en dat de kritiek op de kwaliteit van de tramverbinding slechts een opportunistiekritiek is.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat zij wel degelijk belang hebben bij het middel en dat het feit dat zij dit element niet voor de deputatie hebben ingeroepen er niet toe doet aangezien de Raad op basis van dit middel de eerste beslissing heeft vernietigd.

De verzoekende partijen stellen dat men niet zomaar een parking kan vergund krijgen op basis van de parkeerbehoefte van een restaurant om vervolgens diezelfde parking voor andere doeleinden te gaan aanwenden.

Verder stellen de verzoekende partijen dat op de website van het hotel vergaderzalen tot 450 personen worden aangeprezen en dat bovendien nergens blijkt dat het gebruik van een conferentieruimte moet gekoppeld zijn aan een verblijf in het hotel. Hieruit volgt volgens de verzoekende partijen dat er bovenop de parkeerbehoefte van de gasten van het hotel, een parkeercapaciteit moet zijn voor de gebruikers van de conferentieruimte. Ook onderzoekt de verwerende partij volgens de verzoekende partijen niet dat de bijkomende capaciteit op andere plaatsen effectief bestaat en beschikbaar is.

De verzoekende partijen menen ook dat de parkeernorm louter betrekking heeft op hotelkamers en dus niet kan worden gehanteerd als het hotel nog andere functies heeft, zoals de conferentieruimte en een wellness. Ook menen de verzoekende partijen dat als de bijkomende parkeerplaatsen zo doorslaggevend zijn voor het voldoen aan de noodzakelijke parkeercapaciteit, de beschikbaarheid daarvan dan als voorwaarde moet worden opgelegd in de vergunning. De verzoekende partijen stellen ook dat het niet zomaar kan worden aangenomen dat alle garages waarover de aanvrager beschikt, ten dienste komen van het hotel. Ook stellen de verzoekende partijen dat de aanvrager de garages te koop en te huur stelt.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat parkeerplaatsen schaars zijn aan de kust en dat de centumparking hieraan niets zal veranderen en vaak volzet gaat zijn. De verzoekende partijen stellen ook dat de bereikbaarheid van een hotel, waar men gewoonlijk met bagage komt, niet gelijkgeschakeld mag worden met de bereikbaarheid van een attractie of een winkelcentrum.

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel betreft uitsluitend het mobiliteitsaspect van de aangevraagde vergunning, in het bijzonder de parkeerproblematiek. Het wordt uitgewerkt in zes onderdelen, die onder meer betrekking hebben op de verrekening van de parkeercapaciteit van het bij het hotel horende restaurant Mozart, de geplande conferentieruimte die complementair zou zijn aan de hoteluitbating en aldus geen bijkomende verkeerstromen zou genereren, bijkomende parkeercapaciteit die de aanvrager ter beschikking kan stellen in andere nabije locaties zoals een appartementsgebouw net

om de hoek, de parkeercapaciteit op openbare parkeerplaatsen, en de aansluiting op het openbaar vervoernet via de nabijheid van een halte van de kusttram die aansluiting geeft op de treinstations van Adinkerke en Oostende.

Het feit dat de verzoekende partijen geen kritiek hebben geleverd op de mobiliteit in hun administratief beroepsschrift, doet geen afbreuk aan de ontvankelijkheid van het middel.

2.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Bij gebreke aan een ruimtelijk uitvoeringsplan moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, moet zij daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is zij geenszins verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

Artikel 2 van de Motiveringswet verplicht tot een formele motivering van bestuurshandelingen met individuele draagwijdte. Artikel 3 van de wet omschrijft de motiveringsverplichting als volgt:

“De (...) motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. / Zij moet afdoende zijn”.

Om te voldoen aan voormelde formele en materiële motiveringsplicht moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij

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 beslissing is kunnen komen.

3.

De aanvraag bestaat in de uitbreiding van een hotel met 14 bijkomende kamers en 1 conferentieruimte.

De Raad heeft met het arrest van 2 juli 2013 met nummer A/2013/0366 de vorige beslissing over deze aanvraag vernietigd omdat deze beslissing van 24 november 2011 enkel had gesteld dat *“de vandaag aangevraagde uitbreiding niet van die aard is dat er een parkeerprobleem zou ontstaan”*, waaruit volgens de Raad niet blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de afname van het aantal parkeerplaatsen, de parkeerbehoefte van het restaurant ‘Mozart’, de uitbreiding van het aantal hotelkamers en de aanwezigheid en capaciteit van de conferentieruimte.

De verzoekende partijen menen dat met de huidige bestreden (herstel)beslissing er nog steeds geen afdoende motivering is omtrent de parkeerproblematiek.

4.

In een eerste middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat er geen rekening is gehouden met de individuele impact van het restaurant MOZART op de parkeercapaciteit.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat er 69 parkeerplaatsen worden voorzien voor 53 hotelkamers en 1 kamer voor de conciërge, waardoor er meer dan 1 parkeerplaats per hotelkamer is; dat het restaurant intern verbonden is en complementair is met het hotel zodat hotelgasten ook gebruik kunnen maken van het restaurant en dat, zelfs wanneer abstractie wordt gemaakt van de bovengrondse parkeerplaatsen, de 21 ondergrondse parkeerplaatsen nog tegemoet komen aan de gebruikelijke norm van één parkeerplaats per drie hotelkamers.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. Er wordt immers duidelijk gesteld dat het restaurant een complementaire functie is en er wordt concreet beoordeeld hoeveel parkeerplaatsen er zijn voor zowel het hotel als het restaurant. Uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid dat de verwerende partij de 21 ondergrondse parkeerplaatsen voldoende acht voor het hotel en dat de bijkomende parkeerplaatsen van het restaurant inwisselbaar zijn met het hotel, waardoor er ruimschoots genoeg parkeerplaatsen zijn. Het is ook niet kennelijk onredelijk te stellen dat het gebruikelijk is om één parkeerplaats voor drie hotelkamers te voorzien. Het vademecum ‘duurzaam parkeerbeleid’, uitgegeven in 2007 door de Vlaamse Overheid, Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid, voorziet deze cijfers immers zelf op haar website.

De verwerende partij heeft niet, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, gesteld dat het restaurant geen eigen cliënteel zou hebben, maar wel dat hotel en restaurant complementair zijn, hetgeen met zich meebrengt dat de parkeerplaatsen niet enkel worden gebruikt door loutere restaurantbezoekers maar dat de parkeerplaatsen inwisselbaar zijn. De verzoekende partijen wijzen op een aantal elementen dat het restaurant een aparte entiteit is, doch nergens in de bestreden beslissing wordt beweerd dat het hotel en het restaurant dezelfde entiteit betreft of dat enkel hotelgasten van het restaurant zullen gebruik maken. In de bestreden beslissing wordt immers duidelijk gesteld dat het hotel en het restaurant “afzonderlijk opereren”. Het feit dat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de entiteiten “complementair” zijn en dat “hotelgasten ook gebruik maken van het restaurantgedeelte”, wil niet zeggen dat hotel en restaurant één geheel uitmaken, wel dat het mogelijk is dat er gasten zowel in het hotel verblijven als van het restaurant gebruik maken en dat om deze reden de 69 voorziene parkeerplaatsen voldoende worden geacht.

In tegenstelling tot de vorige bestreden beslissing die werd vernietigd door de Raad bij arrest van 2 juli 2013, bevat de bestreden beslissing deze keer wel degelijk een beoordeling van de impact van de aanvraag op de parkeerdruk.

Het enkele feit dat in het vorige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eerst ongunstig werd geadviseerd kan op zich niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden (herstel)beslissing. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in een nieuw verslag van 13 augustus 2013 de parkeercapaciteit concreet onderzocht. De verwerende partij verwijst naar deze beoordeling, beoordeelt de bezwaren van de verzoekende partijen en onderzoekt verder de parkeercapaciteit. De verzoekende partijen tonen de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid hiervan niet aan.

Het feit dat de parking reeds vergund was vóór het restaurant, kan niet leiden tot de beoordeling dat de parkeerplaatsen worden aangewend voor een ander doel (het hotel), in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren. Het is immers niet zo dat elke uitbreiding van een handelszaak noodzakelijkerwijze moet gepaard gaan met een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Het moet echter wel concreet onderzocht worden door de vergunningverlenende overheid, wat in de herstelbeslissing nu ook is gebeurd.

De verwerende partij heeft wel degelijk een inschatting gemaakt van de parkeerbehoefte van het restaurant en het hotel. De verzoekende partijen tonen niet aan welke parkeerbehoefte het restaurant dan wel concreet zou hebben en waar de inschatting van de verwerende partij verkeerd zou zijn.

5.

In een tweede middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat het niet mogelijk is dat de conferentieruimte geen bijkomende verkeersstromen zou veroorzaken en dat de verwerende partij deze bijkomende verkeersstroom niet onderzocht heeft.

Omtrent de conferentieruimte stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het gaat om een ruimte die *“hoogstens plaats (zou) bieden aan 40 personen”* en dat de conferentieruimte 68 m² bedraagt. De verwerende partij stelt verder dat de conferentieruimte *“complementair moet worden aanzien aan het hotel”* en wijst onder meer op de openbare parking met een capaciteit van 250 voertuigen.

Ook van deze motivering tonen de verzoekende partijen de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid niet aan.

Zo wordt in de bestreden beslissing niet gesteld dat de conferentieruimte geen enkele bezoeker die geen hotelgast is zou aantrekken, maar wordt er gesteld dat de conferentieruimte “complementair” is, hetgeen niet per definitie wil zeggen dat conferentieruimte en hotel één geheel uitmaken op het vlak van parkeergelegenheid.

De verkeersstroom van deze conferentieruimte wordt wel degelijk onderzocht: er wordt namelijk niet alleen verwezen naar de parkeercapaciteit van het hotel maar ook naar de openbare parking met een capaciteit van 250 voertuigen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de inschatting van de verkeersstroom kennelijk onredelijk of onjuist is. De opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de capaciteit van de conferentieruimte niet gekend is, wordt in de bestreden beslissing onderzocht: er wordt namelijk gesteld dat de conferentieruimte hoogstens plaats biedt aan 40 personen en dat de capaciteit van 450 personen betrekking heeft op een aanpalende casinozaal en zalen in het gemeentehuis. Waar de verzoekende partijen melding

maken van vergaderzalen tot 450 personen, blijkt uit de plannen van het aanvraagdossier dat de conferentieruimte een vergaderzaal betreft van 65 m², waarbij het niet onredelijk is om te stellen dat deze vergaderzaal een capaciteit heeft van ongeveer 40 personen.

6.

Op de verwijzing naar de openbare parking leveren de verzoekende partijen nog verdere kritiek in een vijfde middelonderdeel.

Zo stellen zij dat de openbare parking slechts tot 16u45 open is. Echter blijkt uit het stuk waarnaar de verzoekende partijen zelf verwijzen, met name de uitprint van de website van de parking, dat de ondergrondse parking “elke dag open (is) van 8 tot 1u” en dat er “plaats voor 250 wagens” voorzien is. De grief dat de parking niet tegemoet komt aan de behoefte van de conferentiegasten voor een parking die rond de klok beschikbaar is, mist dan ook feitelijke grondslag.

De verzoekende partijen kunnen zich in hun kritiek ook niet beperken tot een verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 november 2011. In dit verslag werd enkel gesteld dat “*het onaanvaardbaar (is) dat geen enkele bijkomende parkeerplaats wordt voorzien*”, aangezien “*de parkeerdruk aan de kust zeer hoog ligt*”. Uit dit (eerste) verslag blijkt niet dat de effectieve parkeerdruk toen werd onderzocht. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ging er toen vanuit dat de bijkomende hotelkamers de parkeerdruk “aan de kust” ging verhogen, doch heeft niet concreet onderzocht hoeveel parkeerplaatsen het hotel na de uitbreiding nodig heeft. Het nieuwe verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 8 augustus 2013 bevat wel een concrete beoordeling van het aantal parkeerplaatsen. De verzoekende partijen kunnen dus niet zonder meer verwijzen naar het verslag van 24 november 2011 om de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de bestreden beslissing aan te tonen.

De verzoekende partijen slagen er niet in om aan te tonen dat de beoordeling van de verwerende partij omtrent de parkeercapaciteit van de conferentieruimte kennelijk onredelijk of onjuist is.

7.

In een derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij zich op een loutere bewering van de vergunningsaanvrager baseert om te oordelen dat de conferentieruimte plaats zou bieden aan ongeveer 40 personen, en geen eigen onderzoek hiernaar heeft verricht. De verzoekende partijen tonen echter niet aan hoeveel capaciteit deze conferentieruimte volgens hen dan wel heeft. Bovendien is het niet kennelijk onredelijk of onjuist om te stellen dat een ruimte van 68 m² plaats kan bieden voor conferenties van 40 personen. Het enkele feit dat de verwerende partij verwijst naar een verklaring van de aanvrager, die bovendien steun vindt in de plannen wat de oppervlakte betreft, kan niet leiden tot de vaststelling dat de beoordeling omtrent de capaciteit van de conferentieruimte kennelijk onredelijk of onjuist is.

De verzoekende partijen stellen ook nog dat de vereiste parkeercapaciteit voor de conferentieruimte dient begroot te worden op 1 parkeerplaats per conferentiebezoeker, en er dus minimum 40 bijkomende parkeerplaatsen zijn vereist. De verwerende partij verwijst echter naar de openbare parkeergelegenheid en is het niet kennelijk onredelijk om bij het beoordelen van de parkeerdruk ook met andere openbare parkeergelegenheden dan de parkeerplaatsen op eigen terrein rekening te houden.

8.

In een vierde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de terbeschikkingstelling van andere parkeercapaciteit in eigendom van de aanvrager niet als vergunningsvoorwaarde is opgenomen. Ook stellen de verzoekende partijen zich vragen of deze capaciteit exclusief ten dienste van het hotel zal staan en stellen zij dat uit de stukken van de aanvrager niet blijkt dat de

capaciteit tot op heden ook daadwerkelijk beschikbaar is, aangezien stuk 2 een bouwplan is en stuk 4 onbestaande.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de parkeercapaciteit voor de conferentieruimte beoordeelt, niet enkel op basis van de parkeerplaatsen van het hotel en de openbare parking, maar ook verwijst naar de “38 ondergrondse garages” waarover de aanvrager “beschikt” tegenover het hotel en naar de “26 ondergrondse garages” in een appartementsgebouw verderop waarover de aanvrager eveneens “beschikt”.

De Raad stelt terzake vast dat de verwerende partij zich bij het beoordelen van de parkeercapaciteit hier steunt op private parkeerplaatsen die geen deel uitmaken van de aanvraag.

De aanvrager voegt in haar nota bij de deputatie een plan bij waaruit blijkt dat zij een aanvraag heeft ingediend voor 46 bovengrondse parkeerplaatsen op een bestaande ondergrondse parkeergarage met 38 garages tegenover het hotel. De 46 bovengrondse parkeerplaatsen zijn de plaatsen van het hotel/restaurant Mozart. Het gebruik van de 38 ondergrondse garages is echter niet duidelijk. Op het plan staat aangegeven dat er weliswaar een inrit is vlak onder de bovengrondse parkeerplaatsen van het hotel Casino/restaurant Mozart en de ondergrondse garages zich op hetzelfde terrein bevinden als de bovengrondse parkeerplaatsen van het hotel/restaurant, doch er staat ook aangegeven dat er een “inrit Res. Penelope” is en ook de residentie “Coxy 2000” staat aangegeven, waardoor de Raad zich niet van de indruk kan ontdoen dat dit garages zijn ten behoeve van de aangrenzende appartementsgebouwen. In ieder geval is het niet duidelijk door wie deze garages gebruikt worden, of ze verhuurd/verkocht zijn of niet en of het wel mogelijk is dat deze garages worden gebruikt door de conferentiegangers van het hotel. Dit wordt in ieder geval niet onderzocht door de verwerende partij. Hetzelfde geldt voor de beweerde 26 parkeerplaatsen van “Res. Coxy 3000”, dat verderop gelegen is, waar het ook niet duidelijk is hoeveel parkeerplaatsen actueel gebruikt worden door de bewoners van de residentie, hoeveel er verkocht of verhuurd zijn, enzovoort.

De verzoekende partijen kunnen gevolgd worden waar zij stellen dat niet duidelijk is of de parkeercapaciteit die blijkt uit deze bijgevoegde plannen ook daadwerkelijk beschikbaar is dan wel of er geen dubbel gebruik is.

De verwerende partij acht het aantal parkeerplaatsen voldoende door zich, in weerwil van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die enkel verwijst naar de openbare parking, te baseren op de openbare parking én de verklaringen van de aanvrager dat de ondergrondse garages recht tegenover het hotel en de parkeerplaatsen van “Res. Coxy 3000” ook kunnen gebruikt worden.

Door aldus te verwijzen naar parkeerplaatsen en garages waar het actueel gebruik onduidelijk is, gaat de verwerende partij uit van een hypothetische, onzekere situatie.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, § 2 VCRO mag een vergunningverlenend bestuursorgaan niet uitgaan van een toekomstige, onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven. Nochtans maakt de verwerende partij de verlening van de vergunning afhankelijk van de hypothese dat er wel 38 + 26 ondergrondse garages bijkomend beschikbaar zijn voor het hotel, in het bijzonder de conferentiegangers, terwijl uit de stukken blijkt dat deze garages in de eerste plaats lijken te dienen voor de eraan verbonden residenties en de verwerende partij niet heeft onderzocht hoeveel actuele plaatsen er vrij zijn voor het hotel en de conferentieruimte. De verwerende partij heeft zich bij de beoordeling immers niet enkel gesteund op in feite vaststaande gegevens, maar blijkt voorbarig te hebben aangenomen dat deze 38 + 26

parkeerplaatsen vrij beschikbaar zijn voor het hotel met de in uitbreiding voorziene conferentieruimte.

Het vierde middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

9.

In een zesde en laatste middelonderdeel wordt nog kritiek geleverd door de verzoekende partijen op de motivering in de bestreden beslissing dat er geen risico bestaat op het vlak van mobiliteit door de nabijheid van de halte van de kusttram. De verzoekende partijen stellen dat een verplaatsing met de tram vanaf het station Adinkerke 25 minuten in beslag neemt en vanaf het station van Oostende 1u en 6 minuten. De verzoekende partijen menen dat er daardoor geen degelijke kwaliteit is van de aansluiting.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat er *“een kusttramverbinding bestaat met enerzijds het NMBS-station in Adinkerke (De Panne) en met het NMBS-station in Oostende anderzijds”*. Dit wordt niet door de verzoekende partijen betwist. De verwerende partij kan gevolgd worden dat de kritiek van de verzoekende partijen op de kwaliteit van de tramverbinding opportuiniteitskritiek betreft. De al dan niet langere reistijd naar het hotel met het openbaar vervoer kan niet leiden tot het besluit dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of onjuist is.

10.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 oktober 2013, waarbij aan de bvba GERNIC een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een hotel (uitbreiding) op een perceel gelegen te 8670 Koksijde, Maurice Blicckstraat zn en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0371d en 0376d.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en derden en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1050 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS