

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0328
in de zaak met rolnummer 1415/0163/A/6/0179

Verzoekende partij	de nv GRAAF JANSHOEVE CONSTRUCT vertegenwoordigd door advocaten Antoon LUST en Jelle SNAUWAERT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de heer Ger ROOZE vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Thomas QUINTENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 september 2014

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij en andere derde belanghebbenden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KNOKKE-HEIST van 9 mei 2014 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning na sloping bestaande bebouwing op een perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk-Duinbergen 313, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie F, nummer 0018.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 januari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 7 april 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 oktober 2016.

Advocaat Antoon LUST voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Thomas QUINTENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 27 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een meergezinswoning na sloping bestaande bebouwing" op een perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk-Duinbergen 313.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Duinbergen Kust', goedgekeurd op 23 december 2010.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 maart 2014 tot en met 18 april 2014, dient de tussenkomende partij een van de twee bezwaarschriften in.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 6 februari 2014 ongunstig.

De afdeling Kust van het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust adviseert op 20 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

IMEWO (Eandis) adviseert op 27 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 6 maart 2014 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college beslist:

" ...

Het College van Burgemeester en Schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

Bezwaren zijn ontvankelijk doch ongegrond omwille van de hierna vermelde motivering:

1. Strijdigheid met stedenbouwkundige voorschriften van het RUP "Duinbergen Kust"

1.1

Het maximum aantal bouwlagen volgens het vigerend RUP bedraagt 10. Van belang is dat bij de toelichting bij artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaald is dat een bouwlaag gelijk is aan een woonlaag en eveneens gelijk is aan een vloerlaag (vloerlaag = woonlaag = bouwlaag). Het begrip waar raadsman bezwaarindieners naar verwijst dient in

zijn juiste context gelezen. Deze toelichting staat vermeld bij artikel 1.1.4 vloerindex/bepaling waarin bepaald wordt dat $V(m^2)$: de som is van alle afgesloten gelijkvloerse en er boven gelegen afgesloten vloerlagen, buitenmuurs gerekend met inbegrip van kokers, liftschachten, trappenhuis en videruimtes.

Hierbij wordt in de toelichting omschreven wat onder vloerlagen begrepen wordt en heeft zeker geen betrekking op het begrip bouwlaag. Bovendien wordt er hier ook een onderscheid gemaakt tussen woonlagen en bouwlaag. een mezzanine bestaat uit twee woonlagen die samen één bouwlaag vormen.

1.2 aantal bouwlagen

- In de aanvraag en de bijhorende stedenbouwkundige nota wordt gesproken van het bouwen van een meergezinswoning van 10 bouwlagen, doch tegelijkertijd wordt aangegeven dat er zich op de 10e verdieping een mezzanineverdieping bevindt en dat er zich nog twee extra bouwlagen in het dak bevinden waardoor er in realiteit 13 bouwlagen gerealiseerd worden.

- De stedenbouwkundige voorschriften inzake bouwhoogte dienen samen gelezen In artikel 2.2.4 bouwhoogte wordt aangegeven dat het maximum aantal: zie bestemmingsplan, wat incasu neerkomt op 10 bouwlagen.

De maximum toegelaten kroonlijsthoogte is $X \times 3m$ (X = maximum aantal bouwlagen op bestemmingsplan) met een toegelaten tolerantie van plus minus 1m. Een tolerantie van 2m is toegestaan indien zich op het gelijkvloers handels -en/of horecazaken bevinden. De nokhoogte kan zich maximum 7m boven de kroonlijsthoogte bevinden.

Het ontwerp voorziet 10 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 31m en een nokhoogte van maximum 7m boven deze kroonlijsthoogte en is qua bouwhoogte volkomen in overeenstemming met de bepalingen van het vigerend RUP en met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening waarin bepaald wordt dat binnen het dakvolume van meergezinswoningen verblijfseenheden volgens het "duplex systeem" kunnen ingericht worden

In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden de randvoorwaarden bepaald waaronder mezzanines of tussenverdiepingen kunnen toegelaten worden. In de rand kan nog meegegeven worden dat wat de bemerkingen inzake mezzanines betreft die zgn. doorgaans lager zijn dan de hoofdverdiepingen dient opgemerkt dat volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening de bouwlagen horende bij de mezzanine een nuttige hoogte dienen te hebben van 2,50m, waaraan het ontwerp dan ook beantwoordt.

Het ontwerp beantwoordt voor wat deze voorwaarden inzake mezzanines betreft volledig aan de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening o.a. vanaf 7 bouwlagen (exclusief daklagen) kan de mezzanine op niet-gelijkvloerse lagen toegelaten worden i.f.v. de woonbestemmingen. Het ontwerp is gelegen binnen een zone van 10 bouwlagen en voorziet mezzanine op de 10e bouwlaag. Het ontwerp met 10 bouwlagen met mezzanine op de 10e bouwlaag en duplex-appartementen in dakvolume is volledig in overeenstemming met enerzijds bepalingen vigerend RUP en anderzijds bepalingen stedenbouwkundige verordening.

Verder dient opgemerkt dat mezzanines sedert de beginjaren '90 toegepast worden bij meergezinswoningen in gesloten bebouwing, al dan niet gelegen binnen goedgekeurde BPA's of RUP's en dit op deze basis reeds tientallen meergezinswoningen vergund zijn met mezzanines.

1.3

In artikel 2.2.4 van het betrokken RUP wordt opgelegd dat indien een perceel paalt aan een perceel waarmee een bouwhoogteverschil bestaat van 2 bouwlagen op het perceel met de

hoogst toegelaten bouwhoogte een volwaardige gevel een stedenbouwkundige verantwoorde overgang dient gecreëerd te worden. Van een harmonieuze overgang met de residentie Miramar is in ieder geval geen sprake. Ook hier wordt het voorschrift niet in de juiste context gelezen. Beide residentie zowel Miramar als Equinox zijn gelegen binnen een zone voor maximaal 10 bouwlagen. Deze bepaling heeft betrekking op percelen die volgens bestemmingsplan RUP gelegen zijn binnen de hoogbouwzone en waarbij een overgang voorzien is van bv. 10 bouwlagen naar 8 bouwlagen en heeft geen betrekking op percelen gelegen binnen een zone met gelijk aantal bouwlagen, zoals in het geval van de residentie Equinox en de residentie Miramar.

2. Vooreerst dient erop gewezen dat het ontwerp gelegen is binnen een goedgekeurd RUP "Duinbergen Kust" en dat het ontwerp zowel naar bouwhoogte als bouwdiepte, met uitzondering van de noodtrap (met een maximale diepte van 1,20m na de 20m maximaal toegelaten bouwdiepte) voldoet aan de voorschriften van dit RUP. De beperkte afwijking naar bouwdiepte toe is stedenbouwkundig verantwoord gezien deze ingegeven is enerzijds in het kader van brandveiligheid en anderzijds deze noodtrap voorzien wordt binnen de normale zone voor terrasuitbouw van 1,20m aan de achtergevel, zodanig dat deze een geïntegreerd geheel uitmaakt met het ontworpen appartementencomplex.

In subsidiaire orde dient opgemerkt dat de verzuchtingen/klachten inzake zicht, bezonning, privacy eigen zijn aan het wonen in een kuststad, meer bepaald in een zone voor meergezinswoningen; die allen op elkaar enige repercussie hebben wat betreft zich, privacy, bezonning en rust op voorwaarde dat die wederkerigheid de grenzen van wat redelijkerwijs van burens mag verwacht worden, niet overschrijft, wat ten dezen kennelijk niet het geval is. De aanpalende percelen hebben dezelfde bouw mogelijkheden als de residentie in aanvraag.

...

Het ontwerp beantwoordt aan het R.U.P. "Duinbergen Kust" met als voornaamste kenmerken:

- Het perceel is gelegen in een hoogbouwzone, deze zone is bestemd voor één - en meergezinswoningen, detailhandel, diensten, kantoren, groene ruimten, sociaal - culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, locaties voor vrije beroepen en horeca; het ontwerp voorziet een meergezinswoning met 42 woonegelegenheden.
- ...
- Afstand tot de rooilijn: uiterste grens (zie, bestemmingsplan); het ontwerp voldoet hieraan.
- De bouwdiepte op het gelijkvloers indien woonfunctie bedraagt ofwel maximum 20 meter langs de Zeedijk, ofwel maximum 17 meter langs de andere straten, andere bestemmingen : vrij, mits verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening; het perceel is gelegen langs de Zeedijk en het ontwerp voorziet deels wonen met een maximale bouwdiepte van 18.6 meter en deels andere bestemmingen (fietsenberging, bergingen, hoogspanningscabine en een autolift.
- Bouwhoogte: het maximum aantal bouwlagen bedraagt 10; het ontwerp voorziet er 10.
- Bij bebouwing op het gelijkvloers voorbij de toegelaten bouwdiepte op de verdieping wordt de bouwhoogte als volgt bepaald: maximum 3.50 meter op de perceelgrenzen. Indien alle bestaande gemeenschappelijke muren hoger zijn, mag deze hoogte opgetrokken worden tot de hoogte van de gemeenschappelijke muren, evenwel met een maximum hoogte van 5 meter; het ontwerp voldoet hieraan.
- De maximum toegelaten kroonlijsthoogte, is $X \times 3$ meter (X = maximum aantal bouwlagen cf bestemmingsplan), met een toegelaten tolerantie van plus-minus 1 meter. Een tolerantie van 2 meter is toegestaan indien zich op het gelijkvloers handels-

en/of horecazaken bevinden; het ontwerp voorziet een maximale kroonlijsthoogte van 31 meter.

- De nokhoogte kan zich maximum 7 meter boven de kroonlijsthoogte bevinden; het ontwerp voorziet 7 meter.
- Indien het perceel paalt aan een perceel waarmee een bouwhoogteverschil bestaat van 2 bouwlagen, dient op het perceel met de hoogst toegelaten bouwhoogte een volwaardige gevel en stedenbouwkundige verantwoorde overgang gecreëerd te worden; het ontwerp voorziet gelijke bouwlagen met beide buurpercelen.
- Ondergrondse constructies:
 - Maximum 7 ondergrondse bouwlagen, behoudens voor hotels waarvoor drie ondergrondse bouwlagen toegelaten zijn mits minstens één bouwlaag voor accessoirhotelfuncties wordt aangewend; het ontwerp voorziet 2 ondergrondse bouwlagen.
 - Ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf; het ontwerp voorziet geen reliëfwijzigingen.
 - De woonfunctie, inclusief inkom, is hier niet toegelaten; het ontwerp voorziet geen woon-noch slaapvertrekken onder dit peil, evenals het inkomgedeelte.

Het ontwerp beantwoordt aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met als voornaamste kenmerken:

- ...
- Binnen het dakvolume van meergezinswoningen kunnen verblijfseenheden volgens het 'duplex-systeem' ingericht worden, het duplex-niveau moet bereikbaar zijn via een aparte trap, gescheiden van de algemene traphal; het ontwerp voorziet 3 woonegelegenheden in duplex- vorm, bereikbaar via een aparte trap, maar de duplex-dakverdieping is eveneens te bereiken via de beide traphallen en beide liften (nodig voor de brandweer).
- ...
- Mezzanines of tussenverdiepingen worden toegelaten onder volgende voorwaarden:
 - Enkel toegestaan op het gelijkvloers in functie van horeca, handel, kantoren en diensten; het ontwerp voorziet een mezzanine op de hoogst normale bouwlaag.
 - Er dient steeds een binnenvide van minimum 20% van de vloeroppervlakte van het tussenverdiep behouden te worden ter hoogte van de voorgevel; het ontwerp voldoet hieraan, volgens de berekeningen van de architect.
 - Er dient een minimale afstand tussen de afgewerkte binnenzijde voorgevel en vide rand van minimum 2 meter; het ontwerp voldoet hieraan.
 - Vanaf 7 bouwlagen (exclusief daklagen) kan de mezzanine op niet gelijkvloerse lagen toegelaten worden in functie van de woonbestemmingen; het ontwerp is gelegen binnen een zone van 10 bouwlagen en voorziet zijn mezzanie op de 10de bouwlaag.
 - Er is slechts 1 mezzanine toegelaten per bouwblok; het ontwerp voorziet er 1.
 - Het tussenverdiep dient met het onderliggende niveau verbonden te worden door een interne trap; het ontwerp voorziet voor iedere woonelegenheden een aparte interne trap.
 - Er dient een visuele eenheid te bestaan zowel in voorgevel als achtergevel; het ontwerp voldoet hieraan.
- De bouwlagen horende bij de mezzanine hebben een nuttige hoogte van minimum 2.5 meter; het ontwerp voorziet 2.5 meter.
- Er dient een functionele relatie te bestaan tussen het tussenverdiep en het onderliggende niveau; het ontwerp voorziet wonen.
- De bouwhoogte wordt bepaald vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nulpeil of referentiepeil) met uitsluiting van het peil van het voorliggend voetpad. Onder dit peil

gelijkvloers mogen geen woon- noch slaapvertrekken ingericht worden, eveneens kan het inkomgedeelte zich niet onder het peil gelijkvloers bevinden; het ontwerp voorziet geen woon- noch slaapvertrekken onder dit peil, evenals het inkomgedeelte.

- Het reliëf in de bouwvrije stroken mag enkel gewijzigd worden om aan te sluiten bij het peil van het openbaar domein, bij het peil op de perceelsgrenzen en ten behoeve van toegangen tot garages en/of inkomgedeeltes van het gebouw; het ontwerp voorziet geen reliëfwijzigingen.

...

Het ontwerp kijkt af van het R.U.P. "Duinbergen Kust" qua:

- **Afstand tot de zijperceelgrens : ofwel 0.00 meter (bij gekoppelde bebouwing) ofwel minimum 3 meter voor zover men aansluit bij de zone bepaald in artikel 4;** het ontwerp voorziet aanbouw, maar het ontwerp voorziet op het gelijkvloers de autolift op 2.85 meter van de rechter zijdelingse perceelgrens. Deze afwijking is minimaal en heeft geen enkele negatieve impact naar de burens toe
- **De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximum 20 meter langs de Zeedijk en maximum 17 meter langs de andere straten;** het perceel is gelegen langs de Zeedijk met een bouwdiepte van 20 meter, maar het ontwerp voorziet hierachter nog een noodtrap (met een maximale diepte van 1.2 meter na de 20 meter maximaal toegelaten bouwdiepte. Deze afwijking is stedenbouwkundig verantwoord gezien deze enerzijds ingegeven is in kader van brandveiligheid en anderzijds deze noodtrap voorzien wordt binnen de normale zone voor terrasuitbouw van 1,20m aan de achtergevel, zodanig dat deze een geïntegreerd geheel uitmaakt met het ontworpen appartementscomplex.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen partij samen met andere derde belanghebbenden op 26 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 augustus 2014 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

Aantal bouwlagen

Volgens de voorschriften van het gemeentelijk RUP zijn er maximum 10 bovengrondse bouwlagen toegelaten. De aanvraag voorziet 11 bouwlagen, al stelt aanvrager dat de negende en tiende bouwlaag slechts een enkele bouwlaag betreffen, omdat hier een vide voorzien werd. Een mezzanine is volgens hem geen bouwlaag. Dit standpunt kan niet bijgetreden worden.

Er is geen definitie van een bouwlaag in het RUP. In de voorschriften van het gemeentelijk RUP staat bij de algemene bepalingen vermeld dat wordt verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening en eventuele latere wijzigingen, voor alles wat in het GRUP niet specifiek geregeld is. Het feit dat er gebruik gemaakt wordt van een mezzanine voor de appartementen op de negende en tiende verdieping betekent niet dat deze niveau's slechts 1 bouwlaag vormen.

Dit blijkt trouwens ook uit artikel 2.1.6. van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, waarbij: **‘De bouwlagen horende bij de mezzanine hebben een nuttige hoogte van min. 2.5 meter.’**

Hieruit blijkt duidelijk dat bij de opmaak van de verordening een mezzanine beschouwd werd als meer dan een enkele bouwlaag. Ook los van deze omschrijving in de verordening dient opgemerkt dat het begrip bouwlaag los staat van het al dan niet voorzien van een (beperkte) vide. Het ware al te eenvoudig om middels het voorzien van een smalle vide (in appartement 9.1 is deze 2m breed, in 9.2 is de vide 2,1m) een wijziging van het aantal mogelijke bouwlagen door te voeren, terwijl bijvoorbeeld art. 4.4.1 uitdrukkelijk stelt dat een afwijking van het aantal bouwlagen juridisch gezien niet mogelijk is. Hieraan dient, in secundaire orde, toegevoegd dat dergelijke kleine vide makkelijk kan dichtgemaakt worden, verdieping 9 en 10 kunnen ingericht worden om afzonderlijk te functioneren. Besloten moet worden dat het voorstel strijdig is met het maximaal aantal bouwlagen.

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Aangezien een afwijking van het aantal bouwlagen niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening valt, ontstaat er een **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen vergunnen.

De verordening spreekt uitdrukkelijk van bouwlagen en niet van woonlagen, bovendien kan een mezzanine, zoals boven toegelicht, niet samen met de woonlaag eronder als een enkele bouwlaag beschouwd worden. Het standpunt van het schepencollege, noch van aanvrager, kan bijgetreden worden.

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van de **gemeentelijke bouwverordening**, waarbij opgemerkt moet worden dat deze geen bepalingen bevat betreffende parkeren, afgezien van de voorschriften in art. 27 betreffende aangepaste parkeerplaatsen voor mindervaliden.

De afwijking inzake minimum gevelbreedte van een woongelegenheden, die normaal 4m breed moeten zijn, is ingegeven door de bestaande toestand van het bestaande appartementsgebouw en de daarmee gepaard gaande ruiloperatie met vroegere eigenaars. Hierbij kan verwezen worden naar de afwijkingmogelijkheid in het RUP inzake oppervlakenormen bij ruiloperaties.

De hoogte van de tuinmuren tenslotte kan verantwoord worden vanuit de beperkte afwijking en de bestaande toestand, die behouden blijft.

...

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

...

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **gemeentelijk RUP "Duinbergen-Kust"**, binnen de hoogbouwzone waar tien bouwlagen mogelijk zijn.

Inzake nokhoogte en kroonlijsthoogte heeft aanvrager zich aan de voorschriften van het RUP gehouden. De bouwdiepte van 20m wordt gerespecteerd, met uitzondering van de brandtrap. De inplanting van de autolift op 285cm van de scheiding in plaats van 300cm is eveneens verwaarloosbaar en bijgevolg mogelijk als afwijking van de voorschriften.

In voorschrift 2.2.4 wordt gesproken over twee bouwpercelen met een verschillende toegelaten bouwhoogte. Dit is in deze niet het geval, dus is het artikel niet van toepassing.

Er is geen definitie van een bouwlaag in het RUP. In de voorschriften van het RUP wordt verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening voor alles wat in het GRUP niet specifiek geregeld is. Het feit dat er gebruik gemaakt wordt van een mezzanine voor de appartementen op de negende en tiende verdieping betekent echter niet dat deze niveau's slechts 1 bouwlaag vormen. Dit blijkt trouwens ook uit artikel 2.1.6. van de verordening:

'De bouwlagen horende bij de mezzanine hebben een nuttige hoogte van minimum 2.50 meter.'

Hieruit blijkt duidelijk dat ook bij de opmaak van de verordening een mezzanine beschouwd werd als meer dan een enkele bouwlaag. Ook los van deze omschrijving in de verordening dient opgemerkt dat het begrip bouwlaag los staat van het al dan niet voorzien van een (beperkte) vide. Aangezien een afwijking van het aantal bouwlagen niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening valt, ontstaat er een **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen vergunnen.

...

Bovenstaande legaliteitsbelemmering maakt een opportuiniteitsbeoordeling irrelevant. Ten aanvullende titel dient opgemerkt dat de door de beroeper geleverde foto van zijn **terras met zicht op het strand, en de avondzon**, een uitstekend beeld van de ruimtelijke problematiek. Zonder een plaanpassing is het voorstel ook ruimtelijk niet aanvaardbaar op dit punt.

Een bouwlaag te veel wordt voorzien (en het dak wordt optimaal benut) waardoor de discrepantie tussen het aantal woongelegenheden en het aantal parkeerplaatsen nog toeneemt. Slechts 16 parkeerplaatsen voor 42 woongelegenheden is ruimtelijk niet aangewezen, al dient opgemerkt dat het schepencollege hier geen graten in ziet.

Het schepencollege legde bij het afleveren van de vergunning in eerste aanleg een hele reeks, praktische voorwaarden op.

Het voorstel is juridisch niet mogelijk gezien het aantal bouwlagen alsook niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Er wordt dan ook voorgesteld het beroep gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

..."

Na de hoorzitting van 2 september 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 september 2014 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften en het bestemmingsplan zijn zowel voor de residentie Miramar als voor de residentie L'Equinoxe tien bouwlagen toegelaten.

De rechts naastgelegen nieuwbouw Le Narval, heeft hetzelfde gabariet als nu aangevraagd, met:

-een bouwlaag met tussenverdieping (mezzanine-appartementen) op de 6° verdieping
-dakappartementen in het dakvolume.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk RUP **“Duinbergen-Kust”** (deputatie dd. 23/12/2010). De plaats van de aanvraag is gelegen binnen de hoogbouwzone (artikel 2), zo ook de aanpalende burelen.

Kroonlijst en nok

Waar de beroepers in randnummer 13 voorhouden dat de voorziene nok “meer dan 10 meter” zal uitsteken boven het plat dak van de Miramar, lezen zij de plannen verkeerd.

Die afstand is slechts 8,5 meter, zoals aanvrager aantoont. Inzake nokhoogte en kroonlijsthoogte heeft aanvrager zich aan de voorschriften van het rup gehouden, waarbij de regel 3m x aantal bouwlagen is, dit resulteert in 30m, er is een meter tolerantie. Dat die meter tolerantie zonder meer toegepast wordt kan in vraag gesteld worden, maar lijkt een detail. Ook de nokhoogte, die 7m boven de kroonlijst kan komen, wordt gerespecteerd, door middel van een afknotting. Dergelijke afknotting komt voort uit het gegeven dat een bouwdiepte van 20m toegelaten is, en een normale nok dus 10m hoog boven de kroonlijst zou komen.

Bouwdiepte

De bouwdiepte van 20m wordt gerespecteerd, met uitzondering van de brandtrap. Omdat deze zich centraal op het terrein bevindt, overigens noodzakelijk is en verantwoord vanuit een zekere functionaliteit, kan deze afwijking aanvaard worden. De inplanting van de autolift op 285cm van de scheiding in plaats van 300cm is eveneens verwaarloosbaar en bijgevolg mogelijk.

Stedenbouwkundige overgang

Beroepers hebben het over de noties vloerlaag, woonlaag en bouwlaag en stellen dat het CBS ten onrechte heeft beslist dat er geen hoogteverschil van 2 bouwlagen bestaat. Het betreft een spraakverwarring. Het schepencollege bedoelt ongetwijfeld dat er inzake toegelaten bouwhoogte geen hoogteverschil bestaat.

Het voorschrift 2.2.4 dient als volgt gelezen:

‘indien het perceel paalt aan een perceel waarmee een bouwhoogte-verschil bestaat van 2 bouwlagen, dient op het perceel met de hoogst toegelaten bouwhoogte een volwaardige gevel en stedenbouwkundige overgang gecreëerd te worden’

In dit artikel wordt duidelijk gesproken over twee bouwpercelen met een verschillende toegelaten bouwhoogte. De lezing van het schepencollege dat dit artikel enkel van toepassing is bij percelen in verschillende zones van het rup kan om die reden bijgetreden worden. Overigens ware het, zoals aanvrager stelt, niet logisch dat dergelijk plan niet tot doel heeft de bestaande toestand te consolideren.

Aantal bouwlagen

Volgens de voorschriften van het gemeentelijk RUP zijn er maximum 10 bovengrondse bouwlagen toegelaten. De aanvraag voorziet 11 bouwlagen, al stelt aanvrager dat de negende en tiende bouwlaag slechts een enkele bouwlaag betreffen, omdat hier een vide voorzien werd. Een mezzanine is volgens hem geen bouwlaag.

In tegenstelling tot de PSA gaat de deputatie er vanuit, samen met het schepencollege, dat een mezzanine dient beschouwd te worden als één bouwlaag onder de strikte voorwaarde dat ze geïntegreerd wordt in het gebouw vanaf de zevende verdieping en slechts op 1 niveau toegepast wordt.

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van de **gemeentelijke bouwverordening**, waarbij opgemerkt moet worden dat deze geen bepalingen bevat betreffende parkeren, afgezien van de voorschriften in art. 27 betreffende aangepaste parkeerplaatsen voor mindervaliden.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Samen met de PSA moet worden opgemerkt dat de bezwaren zoals geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek begrijpelijk zijn. Door het bouwen van een gemene muur aan de westelijke zijde van de bezwaarindieners, ontstaan problemen op de hoogste verdieping van de bestaande burelen, die daar een penthouse en terras hebben. In dit geval is het probleem nog prangender, gezien de bijzondere zichten en de avondzon waar de bezwaarindieners van genieten. De door hen geleverde foto met zicht op het strand, en de avondzon, geeft een uitstekend beeld van de problematiek.

*Dat aanvrager hier, aan deze voor bezwaarindieners westelijke zijde, zonder meer een gemene muur zou oprichten is ruimtelijk niet aangewezen, dit zou effectief zon wegnemen, ook het laterale zicht op de kustlijn. Middels een **beperkte planaanpassing** kan aanvrager grotendeels tegemoet komen aan een deel van de bezwaren van deze buur door ter hoogte van zijn mezzanine in te springen aan de zijde van de linkerbuur Miramar (met groendak gelijk met het terras van de buur), hierbij gebruik makend van de natuurlijke knik van de straatwand, tot gelijk met de gevel van de penthouse van de linkerbuur. Zonder de planaanpassing is het voorstel ook ruimtelijk niet aanvaardbaar op dit punt.*

Dat een RUP geacht wordt de aspecten van de goede ruimtelijke ordening weer te geven gaat slechts op voor de aspecten die behandeld worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan. De mogelijkheden van het RUP kunnen benut worden (deze worden overschreden, zie bovenstaande juridische beschouwingen) waarbij evenwel een aantal zaken zoals lichten en zichten nog steeds aan bod kunnen en moeten komen bij een ruimtelijke beoordeling. Hiermee wordt de stelling van aanvrager dat dit niet het geval zou zijn tegengesproken.

*De aanvraag voorziet slechts **16 parkeerplaatsen** voor 42 woongelegenheden. Dit is ruimtelijk niet aangewezen, en kan begrepen worden vanuit een zekere overschrijding van de draagkracht van het perceel. Immers, er wordt tevens een bouwlaag te veel voorzien (en het dak wordt optimaal benut) waardoor de discrepantie tussen het aantal woongelegenheden en het aantal parkeerplaatsen nog toeneemt.*

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

5D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met 42 woongelegenheden na sloop van de bestaande bebouwing; dat het project voorziet in een mezzanine voor de appartementen op de negende verdieping; dat het oprichten van een gemene muur aan de westelijke zijde van de bezwaarindieners ruimtelijk niet aangewezen is; dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkomende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij verwijst inzake haar belang naar de hinder en nadelen die zij als eigenaar en bewoner van het aanpalende appartement zou ondervinden van de bouw van de meergezinswoning en steunt daarbij op artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Ze wijst op het verlies aan uitzicht dat zal ontstaan door de bouw van een blinde muur aan haar zijde, het verlies aan zonlicht en de aantasting van haar privacy.

De verzoekende partij betwist het belang in hoofde van de tussenkomen partij omdat zij meent dat deze geen nadeel kan ondervinden dat voortvloeit uit de bestreden beslissing, gezien dit een weigeringsbeslissing betreft.

Beoordeling door de Raad

De tussenkomen partij is een van de beroepsindieners bij de verwerende partij en ten gevolge van dit beroep werd de aanvankelijk door het college van burgemeester en schepenen verleende vergunningsbeslissing door de verwerende partij hervormd tot een weigeringsbeslissing.

Rechtstreekse hinder of nadelen kan de tussenkomen partij ingevolge deze weigeringsbeslissing niet ondervinden. Het door de tussenkomen partij ingestelde beroep bij de verwerende partij werd immers ingewilligd en zij heeft dus als het ware reeds voldoening bekomen.

De figuur van de tussenkomst kan evenwel ook aangewend worden om de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen en in dit licht de middelen van de verzoekende partij te weerleggen. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep kan immers potentieel leiden tot de vernietiging van de weigeringsbeslissing van de verwerende partij.

Hiermee wordt aangetoond dat de tussenkomen partij een belang kan laten gelden bij haar tussenkomst. Zij wenst immers dat de Raad het beroep tegen de weigeringsbeslissing verwerpt. Anders oordelen, zou neerkomen op een onevenredige beperking van het recht op toegang tot de administratieve rechter.

Bovendien verwijst de tussenkomen partij ook in haar administratief beroepschrift op voldoende concrete wijze naar de hierboven aangehaalde mogelijke hinder en nadelen bij een eventuele vergunningsbeslissing. Het volstaat daarbij dat de tussenkomen partij vreest deze nadelen te kunnen ondervinden. Het is niet vereist dat het bestaan van deze problemen absoluut zeker is.

De tussenkomen partij kan dan ook worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.22, § 1 VCRO, artikel 144 gecoördineerde Grondwet, artikel 4.3.1, § 1, lid 1, 1° en § 2, lid 1, 3° VCRO, de artikelen 2.2.4,

eerste en tweede lid en artikel 2.2.5 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: GRUP) Duinbergen Kust, het zorgvuldigheidsbeginsel, artikel 4.7.23, §1, VCRO, minstens de artikelen 2 en 3, eerste lid van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (verder: de Motiveringswet), en, subsidiair, artikel 3, tweede lid van de Motiveringswet en het materieel motiveringsbeginsel.

De bouwplaats is gelegen in de 'hoogbouwzone' (artikel 2) van het GRUP, waar tien bouwlagen zijn toegelaten. Met verwijzing naar de toelichtingsnota bij dit GRUP, zet de verzoekende partij uiteen dat één van de doelstellingen van dit GRUP is om verdere uitvoering te geven aan het gemeentelijke beleid om in de meest toeristische zone (de noordelijke zone, aan de Zeedijk) het aantal bouwlagen te verhogen teneinde daar het stijgend aantal tweede verblijven en de pensioenmigratie op te vangen. Het is dus met andere woorden de bedoeling om de rij flatgebouwen langs de Zeedijk, in de volksmond ook wel de 'Atlantic Wall' genoemd, te versterken en af te werken. Om de afwerking van de 'Atlantic Wall' visueel kwalitatief te realiseren, wordt er in het GRUP ook uitdrukkelijk voor geopteerd om af te stappen van de vroegere gewoonte om de gebouwen af te werken met een achteruit springende 'technische verdieping' en wordt resoluut gekozen voor het werken met dakvolumes.

De aanvraag voorziet dan ook in tien bouwlagen én een dakvolume. Het gebouw beantwoordt dus qua hoogte aan de voorschriften van het GRUP. Daarnaast voorziet het ontwerp ook in het maximale toegelaten aantal van twee ondergrondse bouwlagen als parkeergarage. Dat de voorschriften van het GRUP slechts twee ondergrondse bouwlagen en dus een beperkt aantal parkeerplaatsen mogelijk maken, past in het algemene stedenbouwkundige beleid van de gemeente met betrekking tot de zeedijk. Dit beleid kadert in het weerbaarder maken van de kustlijn tegen een honderdjarige storm.

Hoewel in de bestreden beslissing niet wordt betwist dat het ontwerp aan de voorschriften van het GRUP beantwoordt, heeft de verwerende partij de vergunning toch geweigerd omdat het ontwerp strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. De overwegingen in de bestreden beslissing inzake de goede ruimtelijke ordening zijn volgens de verzoekende partij om meerdere redenen volstrekt onwettig.

Vooreerst is het voorzien van een gemene muur ter hoogte van het terras van de tussenkomende partij het loutere gevolg van de voorschriften van het GRUP die een bouwhoogte van tien bouwlagen en een dakvolume toelaten én de bouwheer verplichten om tot tegen de perceelsgrens én de rooilijn te bouwen. Dat er naast het terras van de tussenkomende partij een gemene muur zal opgericht worden, vloeit dus rechtstreeks voort uit de opties van het GRUP, waarbij men af wil van de vroegere "technische verdiepen" als de achteruit springende bovenste verdiepingen. Het appartement van de tussenkomende partij is zo'n oud "technische verdiep" dat op termijn ook zal vervangen worden door een dakvolume, zoals aan de andere zijde van de bouwplaats (residentie "Le Narval") ondertussen reeds is gebeurd. Doordat het GRUP een duidelijke optie, verankerd in stedenbouwkundige voorschriften, omvat, is de verwerende partij hierdoor gebonden en kan zij niet via de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening proberen deze evolutie tegen te houden of zelfs terug te schroeven.

De "beperkte planaanpassing" die de verwerende partij voorstelt, is bovendien strijdig met de voorschriften van het GRUP. Indien men immers, zoals de verwerende partij voorstelt, een deel van het gebouw achteruit laat springen, dan bouwt men op die plaats niet meer tegen de perceelsgrens én niet meer tegen de rooilijn (schending van artikel 2.2.2 GRUP). Volgens de verzoekende partij schendt de verwerende partij dan ook de voorschriften van het GRUP, alsook artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 3° VCRO.

De verzoekende partij voert eveneens aan dat de opmerking van de verwerende partij, dat de mogelijkheden van het GRUP “worden overschreden, zie bovenstaande juridische beschouwingen” volstrekt onjuist is. De aanvraag beantwoordt immers aan het GRUP, met uitzondering van twee beperkte afwijkingen, met name dat de brandtrap achteraan het gebouw de bouwdiepte licht overschrijdt en dat de autolift in de kelderverdieping op 285 cm van de scheiding in plaats van op 300 cm is gelegen. Deze beide afwijkingen zijn volgens de verwerende partij evenwel verwaarloosbaar en aanvaardbaar. Er valt dan ook niet in te zien hoe de verwerende partij kan stellen dat de mogelijkheden van het GRUP overschreden worden om alsnog de eis tot een ‘beperkte planaanpassing’ te verantwoorden. De verzoekende partij ziet hiervoor slechts één verklaring. De verwerende partij volgde het advies van haar PSA niet helemaal. De PSA was met de administratieve beroepers van oordeel dat een mezzanine-verdieping als twee bouwlagen dient te worden gerekend, zodat het ontwerp – in zijn visie – een bouwlaag te veel zou tellen. De verwerende partij heeft die stelling uitdrukkelijk verworpen, maar heeft bij de beoordeling van de ruimtelijke ordening wel woordelijk het verslag van de PSA over genomen, reden waarom er daar toch nog staat te lezen dat de mogelijkheden van het GRUP zouden worden overschreden.

De verzoekende partij merkt op dat eenzelfde probleem van intern tegenstrijdige motivering zich overigens ook stelt met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen. Enerzijds verwerpt de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk het standpunt van de PSA dat er een bouwlaag teveel wordt voorzien, maar anderzijds motiveert de verwerende partij dan plots dat er te weinig parkeerplaatsen worden voorzien, wat dan onder meer zou voortvloeien uit het feit dat er een bouwlaag te veel wordt voorzien. Het is volgens de verzoekende partij evident dat deze intern tegenstrijdige motivering gelijk staat met een afwezigheid van motivering. Minstens zijn deze motieven niet afdoende en is er geen sprake van een zorgvuldige besluitvorming.

De verzoekende partij voert daarnaast aan dat uit artikel 4.2.22 § 1 VCRO en het beginsel der scheiding der machten voortvloeit dat een vergunningverlenend bestuur zich geenszins heeft in te laten met de onderliggende burgerrechtelijke verhoudingen. De verwerende partij gaat voorbij aan de bindende voorschriften van het toepasselijke RUP onder verwijzing naar de onderliggende burgerlijke rechten (met name de regeling inzake ‘lichten en zichten’). Een dergelijke beslissing schendt artikel 4.2.22, § 1 VCRO en artikel 144 Grondwet. De beslissing is op dit punt evenmin afdoende gemotiveerd, nu de verwerende partij op geen enkele wijze duidelijk maakt op welke wijze zij nu precies rekening houdt met de regeling inzake “lichten en zichten”. Het aangevraagde voorziet immers geen lichten en zichten in de richting van het aanpalende perceel. Wel is het omgekeerd zo dat het terras van de eerste administratieve beroepers een zicht in strijd met artikel 678 B.W. heeft op de bouwplaats, zoals de verzoekende partij reeds in haar aanvullende nota mocht opmerken.

De motiveringsgebreken strekken zich volgens de verzoekende partij ook uit tot de andere delen van de bestreden beslissing. Zo wordt de motivering dat de aanvraag strijdig is met de gemeentelijke bouwverordening niet verduidelijkt. Ook die passage blijkt overigens woordelijk te zijn overgenomen uit het verslag van de PSA, zij het dat de PSA van mening was dat er geen daadwerkelijke afwijking van de gemeentelijke bouwverordening voorligt, enerzijds omdat het GRUP een specifiekere afwijkingsmogelijkheid, van toepassing op onderhavige aanvraag, voorziet en anderzijds omdat voor het overige de bestaande toestand behouden blijft (en er dus geen sprake is van nieuw aangevraagde werken). De verwerende partij lijkt mogelijks een andere mening te zijn toegedaan, zonder dat zij ook maar op enige wijze inzichtelijk maakt waarom zij een tegenovergesteld standpunt zou innemen. Ook hier weer moet men vaststellen dat de verwerende partij haar beslissing heeft gemotiveerd mits schijnbaar willekeurig knip- en plakwerk uit het verslag van de PSA, waardoor de bestreden beslissing niet alleen intern tegenstrijdig is, maar ook

onbegrijpelijk. Wel staat vast dat deze motivering alvast geen decisief weigeringsmotief betreft, nu uit de conclusie van de bestreden beslissing zeer duidelijk blijkt dat de vergunning omwille van de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening werd geweigerd. Het is duidelijk dat de beslissing bijzonder gebrekkig gemotiveerd is en dat ook het zorgvuldigheidsbeginsel en artikel 4.7.23, § 1 VCRO zijn geschonden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de voorschriften van het GRUP alle aandachtspunten behandelen en regelen zoals voorzien in artikel 4.3.1 §2 lid 1, 1° VCRO. De verwerende partij stelt dat het GRUP niets regelt wat de hinderaspecten betreft.

In dat verband wees de bestreden beslissing op het feit dat de voorziene gemene muur ter hoogte van de penthouse en terras afbreuk doet aan de bijzondere zichten en de avondzon van de tussenkomende partij. De verwerende partij oordeelde dan ook terecht dat een muur op deze plaats ruimtelijk niet te verantwoorden is. Hierbij werd zelfs de suggestie meegegeven om ter hoogte van het terras de aanbouw in te laten springen, waardoor het project hoogstens een mezzanine zou verliezen. De stelling van verzoekende partij dat deze suggestie strijdig zou zijn met de voorschriften van het GRUP is volkomen uit de lucht gegrepen. Artikel 2.2.2 GRUP waar verzoekende partij naar verwijst, stelt weliswaar dat de inplanting van de constructie gebeurt tot op de rooilijn en tot de zijperceelsgrenzen. Evenwel slaat het voorschrift enkel op de “footprint” van de constructie en dus niet op alle bouwlagen. Met andere woorden, op geen enkele wijze verbiedt het voorschrift dat op de bovenste verdieping achteruit zou ingesprongen worden.

De verwerende partij stelt dat de voorschriften van het GRUP enkel een maximum aantal bouwlagen voorzien (art. 2.2.4 GRUP). Wanneer een RUP maximum tien bouwlagen voorschrijft, betekent dit niet dat men effectief tien bouwlagen moet voorzien. Stellen dat de bouwheer ingevolge het GRUP geen andere keuze had dan tien bouwlagen te voorzien, is volkomen uit de lucht gegrepen. Bovendien moet er op worden gewezen dat de beoordeling over het aantal bouwlagen in dit dossier niet onbesproken was. Waar de PSA wees dat een mezzanine moet worden aanzien als een afzonderlijke bouwlaag, is de verwerende partij hierin niet bijgetreden. In dat verband heeft de verwerende partij het voorschrift over het aantal bouwlagen moeten interpreteren. Ook dit geeft aan dat het RUP niet alle aandachtspunten zoals voorzien in artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO heeft behandeld of geregeld.

Dezelfde redenering gaat met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen. Het project omvat 16 parkeerplaatsen voor 42 woongelegenheden. Het feit dat het GRUP maximum twee ondergrondse bouwlagen mogelijk maakt, impliceert niet dat er volgens het GRUP niet meer parkeervoorzieningen mogen worden voorzien. In ieder geval doet het GRUP geen uitspraak over het aantal parkeerplaatsen, nochtans relevant voor de beoordeling van de aanvraag. Alweer moet worden besloten dat het GRUP niet alle aandachtspunten zoals voorzien in artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO heeft behandeld of geregeld.

De verwerende partij wijst er ook op dat het project afwijkt van de voorschriften van het RUP, met name wat betreft de brandtrap en de autolift. Ondanks het feit dat de afwijkingen beperkt zijn, moet worden vastgesteld dat aan de essentiële voorwaarde van artikel 4.3.1 §1, 3° VCRO, met name dat het moet gaan over een RUP waarvan “niet op geldige wijze afgeweken wordt” niet is voldaan.

Uit dit alles besluit de verwerende partij dat zij wel degelijk een beoordeling diende te maken van de goede ruimtelijke ordening en zich niet louter mocht beperken tot een toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP.

De verwijzing in de bestreden beslissing dat de mogelijkheden van het GRUP “worden overschreden, zie bovenstaande juridische beschouwingen”, maakt op zich de beslissing niet onwettig. Dit geldt des te meer aangezien deze overweging geen determinerende weigeringsgrond uitmaakte van de bestreden beslissing. Hoogstens kan dit worden aanzien als een overtollig motief. Hetzelfde geldt voor het aantal parkeerplaatsen. Door te wijzen op het beperkt aantal parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal woongelegenheden legt de bestreden beslissing precies een pijnpunt bloot, met name dat een bouwlaag te veel wordt voorzien. Deze laatste bemerking betreft een randopmerking en kan hoegenaamd niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden. Tenslotte is ook de verwijzing naar de strijdigheid met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geen determinerend motief om de gevraagde vergunning te weigeren. Deze motivatie kan dus ook worden aanzien als een overtollig motief. Overtollige motieven, ook al zijn ze gegrond kunnen niet tot vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Dit doet echter niets af aan de determinerende weigeringsgrond dat de voorziene gemene muur ter hoogte van de penthouse en terras van beroepsindieners afbreuk doet aan de bijzondere zichten en de avondzon van de beroepsindieners.

Verzoekende partij doet dit af als een uitspraak over zakelijke rechten. Het is niet omdat in de bestreden beslissing wordt verwezen naar “lichten en zichten” dat hiermee een beoordeling werd gemaakt van een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 4.2.22 §1 VCRO. De woordkeuze had wellicht beter gekund, maar een goede verstaander weet dat hiermee de bijzondere zichten in hoofde van de beroepsindieners wordt bedoeld. Dit betreft een louter ruimtelijke aangelegenheid en is er hoegenaamd geen beoordeling gebeurd over een geschil aangaande een burgerlijk recht.

Het middel gesteund op de schending van artikel 4.2.22 §1 VCRO juncto artikel 144 GW, faalt dan ook naar recht.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de bewoordingen van het stedenbouwkundig voorschrift in het GRUP over het aantal bouwlagen en bouwhoogte ontegensprekelijk aangeven dat de gehanteerde cijfers inzake bouwhoogte maxima zijn. Er bestaat geen subjectief recht in hoofde van de aanvrager om in de projectzone gebouwen op te trekken die aan alle maximumvoorschriften voldoen. De vergunningverlenende overheid blijft immers een discretionaire bevoegdheid behouden om de impact op onder meer het niveau van hinder *in concreto* na te gaan. In die optiek kan verzoekende partij dan ook niet bijgetreden worden waar zij stelt dat de beoogde gemene muur ter hoogte van het terras van tussenkomende partij, en de daaruit voortvloeiende hinder, louter het gevolg is van de toepassing van het gemeentelijk RUP.

Met de realisering van het beoogde project zou de tussenkomende partij vanop haar terras aan de westelijke zijde geconfronteerd worden met een blinde muur die niet enkel het panoramisch uitzicht over Heist en de haven van Zeebrugge zou beknotten, maar ook het overgrote deel van de dagelijkse bezonning op het appartement en het terras zou wegnemen. Deze manifeste hinder in hoofde van de tussenkomende partij, wordt niet ontkend door de verzoekende partij. De verwerende partij heeft dit probleem erkend en daarenboven terecht geoordeeld dat de hinder inzake uitzicht- en lichtafname die tussenkomende partij zou lijden, wel degelijk kan beoordeeld worden bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Dit aspect wordt overigens niet behandeld in het GRUP.

De tussenkomende partij stelt tevens dat de zienswijze van de verzoekende partij niet correct is dat het nadeel dat tussenkomende partij zou lijden, louter te wijten zou zijn aan het feit dat zijn

appartement nog niet zou voldoen aan de nieuwe voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Duinbergen-Kust. Immers moet overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO de bestaande toestand in overweging genomen worden. Het appartementsgebouw van tussenkomende partij is geenszins strijdig is met het GRUP.

De tussenkomende partij geeft tevens aan dat vastgesteld moet worden dat verwerende partij enkel een toetsing heeft doorgevoerd aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig 4.3.1, §1 VCRO artikel en zich geenszins heeft ingelaten met de onderliggende burgerlijke rechten ex artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek.

Anders dan verzoekende partij tracht voor te houden, is de planaanpassing die verwerende partij voorstelt niet in strijd met artikel 2.2.2 GRUP. Immers zou, middels de planaanpassing, het beoogde appartementsgebouw nog steeds tegen de rooilijn gebouw worden. Het loutere gegeven dat er ter hoogte van het appartement van tussenkomende partij een insprong zou voorzien worden, doet daar niets van af. Eenzelfde redenering geldt voor wat betreft het bouwen op de perceelsgrens.

Het gegeven dat de aanvraag voldoet aan het door het GRUP voorgeschreven maximum aantal ondergrondse bouwlagen, zegt niks over de parkeerproblematiek en het ruimtegebruik. Het GRUP bevat geen enkele bepaling die betrekking heeft op parkeervoorzieningen, hetgeen betekent dat omtrent dit aspect volop kan getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid. De verwerende partij heeft op redelijke wijze geoordeeld dat het aantal parkeerplaatsen ruimtelijk niet aangewezen is.

De bestreden weigeringsbeslissing is volgens de tussenkomende partij geschraagd op twee doorslaggevende motieven die beiden verband houden met een schending van de goede ruimtelijke ordening, te weten:

- het project brengt ongeoorloofde hinder mee voor omwonenden, meer bepaald voor de tussenkomende partij;
- de draagkracht van het perceel wordt overschreden, gelet op het beperkt aantal voorziene parkeerplaatsen.

Deze weigeringsgronden worden duidelijk en afdoende weergegeven in de bestreden beslissing.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij niet, zoals de tussenkomende partij ten onrechte voorhoudt, in haar verzoekschrift heeft gesteld dat het de verwerende partij verboden was om ook nog maar enige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te maken. Wel heeft zij aangetoond dat de concrete weigeringsmotieven die de bestreden beslissing moeten dragen, reeds geregeld zijn in het RUP en daarom art. 4.3.1, §2, 3° VCRO wordt geschonden.

Ten tweede heeft de verzoekende partij er op gewezen dat de bestreden beslissing voorts een aantal gebrekkige, onbegrijpelijke en zelfs tegenstrijdige motieven omvat, zodat ook de motivering van de bestreden beslissing volstrekt gebrekkig is.

De verwerende partij besteedt overmatig veel aandacht aan het gegeven dat het GRUP Duinbergen Kust spreekt over een “maximaal” aantal bouwlagen. Uit het gehele GRUP, van zijn ontstaansgeschiedenis en zijn verantwoording tot zijn concrete stedenbouwkundige voorschriften, blijkt echter onomstotelijk dat het wel degelijk de bedoeling is om langs dat gehele stuk zeedijk tien bouwlagen met daarboven een dakvolume te voorzien. Het is dus wel degelijk de uitdrukkelijke bedoeling van het GRUP Duinbergen Kust om de bestaande gebouwen langs de zeedijk die nog geen volstreekte hoogbouw uitmaken, te vervangen door hoogbouw, om tot een ware concentratie

van verblijven over te gaan en zo de muur van de gebouwen af te werken. Ook de verordenende voorschriften gaan uit van de premisse dat steeds de volledige bouwhoogte benut zal worden. Vooreerst wordt het aantal bouwlagen in die zone immers zeer gedetailleerd tot op perceelsniveau vastgelegd. Een dergelijke (tot op de bouwlaag gedetailleerde) opdeling zou natuurlijk volstrekt onzinnig zijn indien het alsnog de bedoeling zou zijn om via vergunningverlening plots toch weer mindere bouwhoogten toe te staan. Het is weinig ernstig om voor te houden dat het GRUP, dat duidelijk rechtszekerheid nastreeft, nog ruimte zou laten om via de goede ruimtelijke ordening alsnog minder dan tien bouwlagen te voorzien. Dit net in een zone die uitdrukkelijk, wordt aangeduid als de zone voor tien bouwlagen, daar waar alle andere zones langs de zeedijk zijn aangeduid als acht bouwlagen. In die context nog voorhouden dat op die plaats de goede ruimtelijke ordening nog niet zou zijn geregeld in de voorschriften, is dan ook werkelijk niet ernstig. Dit zou er immers op neerkomen dat er in die zone alsnog bijvoorbeeld maar acht bouwlagen zouden mogen worden gebouwd, hetgeen de hele systematiek van het GRUP zou tegenspreken.

Die duidelijke bedoeling om wel degelijk steeds de volle tien bouwlagen te voorzien, is ook de verklaring waarom de zone van tien bouwlagen niet uitsluitend beperkt is tot de eigenlijke zeedijk, maar steeds nog een bocht om de hoek maakt. Het was immers de duidelijke bedoeling om de "Atlantic Wall" af te werken, hetgeen dus betekent dat alle tien bouwlagen worden gebruikt. Zo'n regeling zou natuurlijk volstrekt overbodig zijn indien de vergunningverlenende overheid nog op basis van de goede ruimtelijke ordening zou mogen beslissen om een minder aantal dan tien bouwlagen toe te laten langs de eigenlijke zeedijk.

Ook in haar verzoekschrift heeft de verzoekende partij reeds zeer duidelijk gewezen op die uitdrukkelijke bedoeling van de opstellers van het GRUP Duinbergen Kust. Daarop komt van geen der tegenpartijen enig antwoord.

Het is niet ernstig dat de verwerende partij blijft voorhouden dat dergelijke duidelijke voorschriften van het GRUP niet het aandachtspunt "hinderaspecten" zou regelen. Het GRUP heeft wel degelijk aandacht gehad voor de gevolgen van hoogteverschillen tussen aanpalende hoogbouwen, aangezien uit artikel 2.2.4, derde alinea blijkt dat het GRUP ervoor opteert om enkel milderende maatregelen te voorzien wanneer er een bouwhoogteverschil is van twee bouwlagen (bijvoorbeeld dus voor aanpalende percelen in de zone met bouwhoogte tien bouwlagen en met bouwhoogte acht bouwlagen). Doordat de verwerende partij alsnog een stedenbouwkundige overgang wenst op te leggen binnen eenzelfde zone (tien bouwlagen), probeert zij in strijd met art. 4.3.1, §2, 3° VCRO de duidelijke planopties te "overrulen" op grond van de goede ruimtelijke ordening en dus haar eigen mening alsnog te laten primeren op de duidelijke voorschriften.

De verzoekende partij weerlegt het betoog van de tussenkomende partij dat het aangevraagde moet getoetst worden aan de actuele toestand als volgt. Vooreerst is de verwijzing naar de beoordeling van de in de omgeving bestaande toestand niet op zijn plaats omdat die beoordeling in dit dossier net wordt uitgesloten ingevolge art. 4.3.1, §2, 3° VCRO. Wat de goede ruimtelijke ordening is, blijkt dus uit de verordenende voorschriften. Het verweer gaat daarenboven volstrekt voorbij aan het gegeven dat ruimtelijke plannen essentieel op de toekomst gericht zijn. Van toekomstige onzekere gebeurtenissen is dus geen sprake, wel integendeel.

Daarenboven verliest de tussenkomende partij ook hier weer uit het oog dat het verlies aan uitzicht die zij zal ondergaan, niet louter voortvloeit uit de bouwhoogte, maar ook (en vooral) uit het feit dat haar appartement nog zo'n achteruitspringend technisch verdiep betreft, bouwstijl waarvan in het GRUP uitdrukkelijk afstand wordt genomen. Het argument van de tussenkomende partij komt er dus op neer dat die oude bouwstijl toch behouden zou moeten blijven, omdat het nu eenmaal de bestaande toestand is. Een dergelijke stelling maakt natuurlijk elk planinitiatief zinledig.

Evenmin correct is de bewering van de verwerende partij dat uit de zinsnede “waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt “ uit art. 4.3.1, §2, 3° VCRO zou blijken dat die bepaling volstrekt niet meer geldt van zodra er van enige bepaling uit het relevante RUP wordt afgeweken. Uiteraard is slechts bedoeld dat, wanneer van een bepaald stedenbouwkundig voorschrift uit een RUP wordt afgeweken, dat concrete voorschrift op dat punt uiteraard niet meer kan geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven, maar dat een aanvullende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening vereist is. De interpretatie die de verwerende partij maakt, zou het volstrekt tegenovergestelde effect hebben, waarbij een vergunningverlenende overheid die zelfs de banaalste afwijking van een stedenbouwkundig voorschrift verleent, plots opeens volledig vrij spel krijgt en zich aan geen enkel voorschrift uit het RUP nog dient te houden, ook al hebben alle andere voorschriften geen enkel verband met het voorschrift waarvan afgeweken wordt (zoals *in casu*).

De verwerende partij betwist dat de voorgestelde planaanpassing strijdig zou zijn met het GRUP en stelt dat art. 2.2.2 van het GRUP, dat oplegt dat tot op de rooilijn en tot op de zijperceelsgrens wordt gebouwd, slechts zou slaan op de footprint van het gebouw. Dit blijkt nochtans nergens uit. Zoals hoger reeds is gebleken zou dit overigens in strijd zijn met een van de basisdoelstelling van het RUP, met name het versterken en vervolledigen van de “Atlantic Wall”, hetgeen evident een aaneengesloten bebouwing betreft. Ook werd, zoals aangetoond, het afstand gedaan van de vroegere technische verdiepingen, die op de hoogste verdieping dus inspringen.

Helemaal te gek wordt het als de tussenkommende partij er op wijst, zelfs al zou de voorgestelde planaanpassing strijdig zijn met het GRUP, dan niets belet dat overeenkomstig art. 4.4.1, §1, VCRO een beperkte afwijking zou worden verleend van de stedenbouwkundige voorschriften, teneinde haar dakterras toch beter te vrijwaren. Hier zet men de zaken op hun kop. Niet alleen zou de vergunningverlenende overheid dan in strijd met art. 4.3.1, §2, 3° VCRO toch nog een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening maken, zij zou zelfs een conforme aanvraag moeten weigeren teneinde de aanvrager toe te staan een nieuwe aanvraag in te dienen waarbij wordt afgeweken van het GRUP, teneinde alles in overeenstemming te krijgen met de goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft de parkeerplaatsen, herhaalt de verzoekende partij dat het GRUP voorziet in maximaal twee ondergrondse bouwlagen, die bedoeld zijn als ondergrondse garages. In dat opzicht past het GRUP in het vaste stedenbouwkundige beleid om ter hoogte van de zeedijk niet al te veel parkeerplaatsen te voorzien, getuige daarvan het verbod op bijkomende garagepoorten langs de zeedijk (artikel 2.7.1, eerste lid gemeentelijke stedenbouwkundige verordening). De verwerende partij kan dan daar daarover wel een andere mening hebben, maar ingevolge de uitdrukkelijke regeling in het GRUP, heeft zij zich hierbij neer te leggen (artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO).

Vervolgens heeft de verzoekende partij aangetoond dat de bestreden beslissing een aantal motieven omvat die volstrekt tegenstrijdig zijn, waardoor er een motiveringsgebrek is. De verwarring gaat in de antwoordnota van de verwerende partij gewoon door. Er wordt immers inderdaad terecht gesteld dat de bouwheer tien bouwlagen heeft voorzien, vervolgens volgt dan de vreemde opmerking van de tegenpartij dat “*moet worden gewezen dat de beoordeling over het aantal bouwlagen in dit dossier niet onbesproken was*”. Wel erkent de verwerende partij in diezelfde nota dat zij haar PSA op dat punt niet is gevolgd. Evenwel leest men dan op diezelfde bladzijde dat de bestreden beslissing inzake het beperkt aantal parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal woongelegenheden een pijnpunt bloot legt, met name dat een bouwlaag te veel wordt voorzien.

De verwerende partij haast zich de verwijzing naar de regeling inzake lichten en zichten af te doen als een loutere ongelukkige woordkeuze. Dit kan echter niet overtuigen. Het was immers de PSA die voor het eerst ten onrechte verwees naar “lichten en zichten” die “nog steeds aan bod kunnen

en moeten komen bij de ruimtelijke beoordeling". De verzoekende partij heeft daarop onmiddellijk gereageerd en er in een aanvullende nota op gewezen dat men de regeling inzake lichten en zichten helemaal niet kan toepassen, om alsnog af te wijken van de ordening door het GRUP. Dit duidelijke standpunt werd echter door de verwerende partij uitdrukkelijk verworpen. Van een toevallige verspreking is dus duidelijk geen sprake: de verwerende partij heeft uitdrukkelijk de terechte opmerking van de verzoekende partij dat de regeling inzake lichten en zichten volstrekt niets te doen heeft met de beoordeling van een vergunning, verworpen.

Tot slot heeft de verzoekende partij aangevoerd dat er ook een ander motief behept was met een motiveringsgebrek, met name de opmerking van de verwerende partij dat niet is voldaan aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening. Zij neemt er echter akte van dat de verwerende partij nu zelf erkent dat de vermeende strijdigheid met de gemeentelijke stedenbouwkundige vergunning inderdaad geen weigeringsmotief is geweest.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de bestreden beslissing een determinerend weigeringsmotief bevat dat verband houdt met de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij weigert de vergunning op basis van de beoordeling dat het oprichten van een gemene muur aan de westelijke zijde van het appartement van de tussenkomende partij ruimtelijk niet aangewezen is, aangezien dit leidt tot wegname van het zonlicht en van het lateraal zicht op de kustlijn dat de tussenkomende partij momenteel geniet. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing een plaanpassing voor en stelt dat de aanvraag zonder de plaanpassing ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Het weigeringsmotief wordt door de verzoekende partij in haar enig middel bekritiseerd.

De verzoekende partij uit daarnaast nog kritiek op de overwegingen in de bestreden beslissing inzake de zogenaamde strijdigheid met de gemeentelijke verordening en de overschrijding van de mogelijkheden van het GRUP, maar stelt zelf dat deze motivering geen decisief weigeringsmotief uitmaakt. Los van de vraag of de verwerende partij meent dat de gemeentelijke verordening zou geschonden zijn of de mogelijkheden van het GRUP overschreden zijn, vormen de betrokken overwegingen in de bestreden beslissing een overtuigend motief, waarvan een eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van het voormelde weigeringsmotief van de bestreden beslissing. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtuigend motief kan dan ook niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

2.

Uit artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan, waar het de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of

het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

3.

Uit de motivering van de beslissing blijkt dat de verwerende partij de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening voornamelijk steunt op de impact van de gemene muur die aan de zijde van het appartement met terras van de tussenkomende partij wordt voorzien. De relevante overwegingen luiden als volgt:

“ ...

Samen met de PSA moet worden opgemerkt dat de bezwaren zoals geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek begrijpelijk zijn. Door het bouwen van een gemene muur aan de westelijke zijde van de bezwaarindieners, ontstaan problemen op de hoogste verdieping van de bestaande burens, die daar een penthouse en terras hebben. In dit geval is het probleem nog prangender, gezien de bijzondere zichten en de avondzon waar de bezwaarindieners van genieten. De door hen geleverde foto met zicht op het strand, en de avondzon, geeft een uitstekend beeld van de problematiek.

*Dat aanvrager hier, aan deze voor bezwaarindieners westelijke zijde, zonder meer een gemene muur zou oprichten is ruimtelijk niet aangewezen, dit zou effectief zon wegnemen, ook het laterale zicht op de kustlijn. Middels een **beperkte planaanpassing** kan aanvrager grotendeels tegemoet komen aan een deel van de bezwaren van deze buur door ter hoogte van zijn mezzanine in te springen aan de zijde van de linkerbuur Miramar (met groendak gelijk met het terras van de buur), hierbij gebruik makend van de natuurlijke knik van de straatwand, tot gelijk met de gevel van de penthouse van de linkerbuur. Zonder de planaanpassing is het voorstel ook ruimtelijk niet aanvaardbaar op dit punt.*

...”

In antwoord op hetgeen de verzoekende partij in haar nota naar aanleiding van het administratief beroep stelt, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing daarna nog het volgende:

“ ...

Dat een RUP geacht wordt de aspecten van de goede ruimtelijke ordening weer te geven gaat slechts op voor de aspecten die behandeld worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan. De mogelijkheden van het RUP kunnen benut worden (deze worden overschreden, zie bovenstaande juridische beschouwingen) waarbij evenwel een aantal zaken zoals lichten en zichten nog steeds aan bod kunnen en moeten komen bij een ruimtelijke beoordeling. Hiermee wordt de stelling van aanvrager dat dit niet het geval zou zijn tegengesproken.

...”

De verzoekende partij betwist niet dat de gemene muur aan de westelijke zijde van de tussenkomende partij leidt tot afname van het zonlicht en zichthinder, zoals vastgesteld door de verwerende partij. Op grond van de gegevens van het dossier, met inbegrip van de toegevoegde plannen en foto's, lijkt het niet onredelijk dat de gemene muur grenzend aan het appartement van de tussenkomende partij, waar zij ook een terras heeft, zorgt voor een wegname van zonlicht en van het laterale zicht op de kustlijn dat de tussenkomende partij momenteel geniet.

De argumentatie van de verzoekende partij dat de mogelijke hinder van de aanvraag louter voortvloeit uit de voorschriften van het GRUP, aangezien deze een bouwhoogte van tien bouwlagen en een dakvolume toelaten, en daarnaast bepalen dat het gebouw wordt ingeplant tot tegen de perceelgrens en tegen de rooilijn, kan er niet toe leiden dat de aanvraag in al haar aspecten aanvaardbaar is. Immers behoort het tot de taak en de bevoegdheid van het

vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit zelfstandige motief kan een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften bedoeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO. Bijgevolg impliceert de loutere overeenstemming met het GRUP niet dat een aanvraag, waarvan vastgesteld is dat deze onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, zonder meer kan verleend worden. Enkel wat betreft de voorschriften van het GRUP die reeds zelf de aandachtspunten, vermeld in 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, behandelen en regelen, wordt overeenkomstig 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO aangenomen dat deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De voorschriften van het GRUP bevatten evenwel geen bepalingen inzake hinderaspecten, zodat de verwerende partij op grond van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO de verplichting heeft om de aangevoerde hinderlijke gevolgen van de aanvraag te onderzoeken en concreet te beoordelen.

De verzoekende partij stelt dat het GRUP wel reeds stedenbouwkundige voorschriften bevat die het aandachtspunt "hinderaspecten" zou regelen, meer bepaald het artikel 2.2.4, derde alinea, dat bepaalt dat indien het perceel paalt aan het perceel waarmee een bouwhoogteverschil bestaat van twee bouwlagen, op het perceel met de hoogst toegelaten bouwhoogte een volwaardige gevel en een stedenbouwkundig verantwoorde overgang moet worden gerealiseerd. Dit voorschrift heeft enkel betrekking op de afwerking en overgang van hoogteverschillen en kan niet worden beschouwd als een voorschrift dat de mogelijke hinderaspecten die uit een aanvraag kunnen voortvloeien, waaronder zichthinder en lichthinder voor omwonenden, op volledige wijze regelt.

Waar de verzoekende partij meent dat de verwerende partij haar motivering tevens op grond van een beoordeling van de burgerlijke rechten heeft gesteund omdat sprake is van 'lichten en zichten', kan zij niet gevolgd worden. Immers heeft de verwerende partij in toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO de aanvraag beoordeeld op vlak van de hinderaspecten die mogelijk uit het aangevraagde project kunnen voortvloeien, waarbij vastgesteld werd dat de aanvraag leidt tot licht- en zichthinder die op ruimtelijk vlak een belemmering vormt voor het vergunnen van de aanvraag. De verzoekende partij overtuigt niet dat deze hinderaspecten buiten het kader van de goede ruimtelijke ordening, en met name op vlak van burgerlijke rechten, zouden zijn beoordeeld.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat de voorschriften van het GRUP enerzijds een maximum aantal bouwlagen bepalen, waardoor bijgevolg ook een lager aantal bouwlagen vergund kan worden, en anderzijds dat in deze voorschriften geen verplichting tot de bouw van een dakvolume wordt gesteld, zodat ook achteruitspringende verdiepingen toegelaten zijn. De verzoekende partij kan dus niet stellen dat de verwerende partij op basis van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP gebonden is aan een vereiste van tien bouwlagen en een dakvolume. De omstandigheid dat de toelichtingsnota bij het GRUP in de betrokken hoogbouwzone een dakvolume in plaats van de technische verdiepingen vooropstelt, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk. Immers vormt deze toelichtingsnota slechts een informatief document waarin de opties die in het verordenend plan werden opgenomen, worden toegelicht. Uit dit onderdeel van het GRUP kunnen bijgevolg geen verplichtingen gepuurd worden.

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden voor zover zij oordeelt dat de door de verwerende partij voorgestelde beperkte planaanpassing met een inspringende verdieping strijdig zou zijn met de voorschriften van het GRUP om tegen de rooilijn en de zijperceelsgrenzen te

bouwen. Deze stedenbouwkundige voorschriften hebben betrekking op de inplanting van het gebouw. De voorgestelde insprong op de verdieping zou betekenen dat de voorgevel of perceelsmuur niet wordt doorgetrokken ter hoogte van het appartement van de tussenkomende partij, maar doet geen afbreuk aan het feit dat het appartementsgebouw wel degelijk tegen de rooilijn en perceelgrenzen wordt ingeplant. De verzoekende partij slaagt er in haar betoog minstens niet in het tegendeel aan te tonen.

Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partij niet aantoont of aannemelijk maakt dat de verwerende partij de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onjuist of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Het motief dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Ger ROOZE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 november 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO