

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0700
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0717-A

Verzoekende partijen

1. de heer **Hugo DE CLERCK**
2. mevrouw **Hildegarde TIMMERMAN**
3. de heer **Johan ROGIERS**
4. mevrouw **Frederika DECLERCK**

vertegenwoordigd door advocaten Jan BELEYN en Merlijn DE RECHTER
met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 KORTRIJK,
Beneluxpark 27B

Verwerende partij

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

Tussenkommende partijen

1. de bvba **NIC CONSTRUCT**
2. de nv **CLAREBOUT**

vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Ruben VANSTEENKISTE
met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertsbergsestraat 4

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 april 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 9 december 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een villa na afbraak bestaande op een perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Sparrendreef 110, met als kadastrale omschrijving 2AFD/KNOKKE, sectie E, nummer 0153A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 januari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partijen met een beschikking van 20 maart 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tweede tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

Advocaat Merlijn DE RECHTER voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Ruben VANSTEENKISTE voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

3.

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

III. FEITEN

1.

Op 24 april 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een villa na afbraak bestaande”* op een perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Sparrendreef 110 aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing wordt door onder meer de verzoekende partijen administratief beroep aangetekend bij de verwerende partij, waarna door de eerste tussenkomende partij op 5 augustus 2015 afstand wordt gedaan van de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij neemt akte van deze afstand op 20 augustus 2015 en vernietigt de beslissing van 24 april 2015 van het college van burgemeester en schepenen.

2.

Op 19 februari 2016 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij voor *“het bouwen van een villa na afbraak van bestaande”*. Tegen deze beslissing wordt door onder meer de verzoekende partijen administratief beroep ingesteld, waarna de verwerende partij dit beroep gegrond verklaart en de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning weigert bij beslissing van 30 juni 2016.

3.

Op 15 september 2016 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande woning gelegen te 8300 Knokke-Heist, Sparrendreef 110. Tegen deze beslissing wordt door onder meer de verzoekende partijen administratief beroep ingesteld bij de verwerende partij. Bij beslissing van 26 januari 2017 verklaart de verwerende partij het ingestelde beroep ontvankelijk maar ongegrond en verleent ze de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

4.

De eerste tussenkomende partij dient op 18 augustus 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een villa na afbraak bestaande”* op een perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Sparrendreef 110.

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 provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening van het structuur ondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist’, goedgekeurd op 13 maart 2012, dat voor het perceel geen nieuwe bestemmingszone voorziet.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Wijk Prins Karellaan’, goedgekeurd op 16 augustus 2007.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 oktober 2016 tot en met 23 november 2016, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 30 september 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 december 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

5.

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 12 januari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 maart 2017 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 maart 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 april 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist gelijkloënd aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en motiveert als volgt:

“ ...

4 *Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22. VCRO)*

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt: (...)

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in de Sparrendreef 110 in het Zoute in Knokke (Knokke-Heist). Oorspronkelijk was de plaats van de aanvraag bebouwd met een eengezinswoning. Voor het slopen van de eengezinswoning verleende de deputatie een vergunning af op 26/1/2017 (dossier 2016/398).

Het perceel is gelegen in tweede bouwlijn t.o.v. de woningen in de Eugène Ysayelaan, t.o.v. de woningen in de Sparrendreef en t.o.v. de woningen gelegen langs het Britspad.

Het beroepschrift werd ingediend door de eigenaars van de woningen gelegen in de Eugène Ysayelaan 18, 22, 24 en 26.

Het ontwerp wordt op het aanvraagformulier omschreven als het bouwen van een villa na afbraak bestaande. De nieuw te bouwen vrijstaande woning bestaat uit 2 bouwlagen en heeft een hellend dak. De nieuwe woning wordt dieper ingeplant op het perceel dan de oorspronkelijke woning. De minimale afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt 7 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens links bedraagt minimum ca 8,75 m. De woning wordt ingeplant op 5 m van de zijdelingse perceelsgrens rechts. Het nieuwe peil gelijkvloers komt lager te liggen dan het oorspronkelijke peil gelijkvloers, namelijk 1,6 m lager. Als gevelmateriaal wordt er wit gekaleid parementwerk voorzien en er wordt gekozen voor een rieten dakbedekking. In de ondergrondse verdieping worden er 3 autostaanplaatsen en een staanplaats voor een golfkarretje voorzien, alsook een fietsenberging. De ondergrondse parkeerplaatsen zijn toegankelijk via een autolift. Bijkomend worden er nog 2 autostaanplaatsen in open lucht voorzien.

Dit dossier kent een historiek. Op 24/04/2015 besliste het college van burgemeester en schepenen om een vergunning te verlenen voor het bouwen van een villa na afbraak van de bestaande. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend bij de deputatie door derden (dossier 2015/182). In het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar van 15/07/2015 werd aan de deputatie voorgesteld om het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

In een schrijven dd. 5 augustus 2015 werd medegedeeld dat er afstand werd gedaan van de stedenbouwkundige vergunning die verkregen werd van het college van burgemeester en schepenen op 24/04/2015. Op 20/08/2015 besliste de deputatie om akte te nemen van de afstand van de op 24 april 2015 verleende vergunning door het college van burgemeester en schepenen en om het ingediende beroep zonder voorwerp te verklaren. Omwille van de rechtszekerheid besliste de deputatie om de beslissing dd. 24 april 2015 van het college van burgemeester en schepenen houdende vergunning tot het bouwen van een villa na afbraak bestaande, te vernietigen.

Op 19/02/2016 besliste het college van burgemeester en schepenen om een vergunning te verlenen voor het bouwen van een villa na afbraak van de bestaande. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend bij de deputatie door derden (dossier 2016/132). Op

30/06/2016 besliste de deputatie om het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De conclusie van deze beslissing luidt als volgt:

Het ontwerp wordt op het aanvraagformulier omschreven als het bouwen van een villa na afbraak bestaande.

De plaats van de aanvraag is gelegen in tweede bouwlijn t.o.v. de woningen in de Eugène Ysayelaan, t.o.v. de woningen in de Sparrendreef en t.o.v. de woningen gelegen langs het Britspad. Bij het herbouwen van de woning moet men er op toezien dat er geen onaanvaardbare hinder ontstaat t.o.v. de eengezinswoningen op de aanpalende percelen.

De nieuwe woning wordt dieper ingeplant op het perceel dan de bestaande woning. Zoals ook wordt aangegeven in het beroepsschrift, hebben een aantal van de beroepers leefruimten achteraan de woning, op enkele meters van de perceelsgrens met het bouwperceel.

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP voor wat betreft de inplanting t.o.v. de achterste perceelsgrens. De minimale afstand bedraagt bij nameten ca 6,6 m t.o.v. de achterste perceelsgrens i.p.v. 5 m. De inplanting op zich is dus wel aanvaardbaar.

De aanvraag vormt echter wel een probleem in combinatie met de grote raampartijen en het groot terras op de verdieping. Dit zal aanleiding geven tot onaanvaardbare aantasting van de privacy van de omwonenden. Het groot terras op de verdieping zal uitkijken in de tuin van beroeper (Eugène Ysayelaan 18). Ook de grote raampartijen ter hoogte van de achtergevel zullen onaanvaardbare inkijk tot gevolg hebben naar de achterliggende beroepers in de Eugène Ysayelaan. De grote raampartijen en het terras zijn niet aangewezen op deze locatie in tweede bouwlijn.

Dit werd reeds aangehaald in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar n.a.v. dossier 2015/182. Het probleem van de aantasting van de privacy van de omwonenden blijft bestaan. De ramen van de dakuitbouw aan de achtergevel zijn zelfs nog breder dan in de vorige aanvraag.

Bijgevolg is de aanvraag nog steeds in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Deze onaanvaardbare inkijk kan niet opgelost worden door het aanplanten van hoog- en laagstammige beplanting.

Ook het feit dat de nieuwbouw 1,6 m lager wordt ingeplant dan de huidige woning kan geen argument zijn om te oordelen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De huidige woning en de nieuw te bouwen woning hebben een heel andere impact op de omgeving. De nieuwe woning wordt dieper ingeplant op het perceel en komt dus veel dicht bij de perceelsgrenzen met beroepers en de gevelopeningen van de nieuw te bouwen woning zijn niet vergelijkbaar met de gevelopeningen van de bestaande woning.

Op 15/09/2016 besliste het college van burgemeester en schepenen om een vergunning te verlenen voor het slopen van een bestaande woning. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend door derden bij de deputatie (dossier 2016/398). Op 26/1/2017 besliste de deputatie om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de

stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan en onder de volgende voorwaarden:

- Het bestaande groen (de bomen en struiken) wordt behouden.
- Het oorspronkelijk reliëf wordt behouden.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **provinciaal RUP “Afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist”** (MB dd. 13.03.2012). In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP staat het volgende vermeld:

De op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing.

Bijgevolg dient de aanvraag getoetst te worden aan de bepalingen van het goedgekeurd **gemeentelijk RUP “Wijk Prins Karellaan”** (goedgekeurd dd. 16.08.2007). De aanvraag is gelegen in een zone voor eengezinswoningen (artikel 2).

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt er aangehaald dat de aanvraag afwijkt van het gemeentelijk RUP op een aantal punten. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt er gemotiveerd dat het hier gaat om beperkte en aanvaardbare afwijkingen. Deze motivatie (zie hieronder) wordt bijgetreden.

Het ontwerp wijkt af van het vigerende R.U.P. “Prins Karellaan” qua:

Terreinaanleg en afsluitingen:

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Het geeft duidelijk aan dat bij de heraanleg het duinlandschap gerespecteerd wordt, wijzigingen in het duinlandschap kunnen enkel wanneer wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen en mits het oorspronkelijk glooiende reliëf op het terrein zelf wordt hersteld, het duinenlandschap bedoelt te verwijzen naar het specifiek aanwezig reliëfrijk landschap, restant van het voormalig duingebied; het ontwerp voorziet reliëfwijzigingen in functie van bebouwing en terrassen (peil gelijkvloers wordt 1.6 meter verlaagd t.o.v. bestaande toestand, de artificiële talud wordt hierdoor weggewerkt). Deze afwijking is stedenbouwkundig verantwoord gezien het hier om een beperkte oppervlakte gaat, het hier om het herstel van het reliëf gaat gezien de artificiële talud hierdoor weggewerkt wordt, de nieuwe woning aldus 1,60m lager ingeplant wordt tav de af te breken villa wat de ruimtelijke inpassing tav de buurgebouwen ten goede komt en het bestaande reliëf thv de perceelsgrenzen behouden wordt.

Dakvorm en dakfunctie: het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes;

het ontwerp voorziet een hellende bedaking van 50°, maar het ontwerp voorziet een centraal plat dakgedeelte (op een totale dakoppervlakte van 292.87m², 57.07m² centraal plat dak of 19.49%, volgens de berekeningen van de architect). Dit wordt niet

als een afwijking beschouwd maar passend binnen dit voorschrift gezien het hoofdvolume in hoofdzaak bestaat uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°, gezien het aandeel aan plat dakgedeelte, die zich bovendien dan nog centraal situeert, ondergeschikt is en qua uitzicht geen enkele negatieve impact heeft naar de burens toe en niet als storend in het straatbeeld ervaren wordt.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten mits:

bij nieuwbouw dient de bovengrondse bebouwing zich in hoofdzaak boven de ondergrondse constructie te bevinden; het ontwerp voorziet een ondergrondse constructie met een oppervlakte van 321.07m² waarvan circa 89.66m² of 27.93% buiten het hoofdvolume. Dit aandeel buiten het hoofdgebouw wordt als ondergeschikt beschouwd en het aantal autostandplaatsen (3) is in verhouding tot de bestemming als eengezinswoning.

In het beroepschrift wordt aangehaald dat de aanvraag eveneens afwijkt van artikel 1.4 van het gemeentelijk RUP "Wijk Prins Karellaan". Artikel 1.4 luidt als volgt:

Artikel 1.4 Specifieke bepalingen omtrent de kern- en bufferzone

De niet waardevolle gebouwen kunnen gesloopt worden.

Herbouw dient te gebeuren in harmonie met de omgevende geselecteerde bebouwing.

De nieuwbouw dient de aanwezige waardevolle bebouwing neutraal te ondersteunen.

De plaats van de aanvraag is gelegen binnen de kern- en bufferzone. De te slopen woning wordt niet aangeduid als een waardevol gebouw volgens het gemeentelijk RUP en wordt dus beschouwd als een niet waardevol gebouw.

*Beroepers zijn van mening dat de beoogde nieuwbouw niet passend is in dit deel van het Zoute. Dit wordt niet bijgetreden. Zoals ook wordt aangehaald in de nota van de raadsman van de aanvrager is de aangevraagde woning een **hedendaagse variant van de typische Zoute-stijl**. De woning kan zeker niet als atypisch beschouwd worden.*

De nieuw te bouwen woning is in harmonie met de bestaande woningen in de omgeving en zal de aanwezige waardevolle bebouwing niet verdrücken. De nieuwbouw ondersteunt op neutrale wijze de bestaande bebouwing, dit blijkt duidelijk uit de toegevoegde 3D-foto's.

*In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen is er ook sprake van een aantal afwijkingen van de bepalingen van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening** (B.D. 31/08/2006, B.S. 06/10/2006). Ook m.b.t. deze afwijkingen wordt in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen aangehaald dat er sprake is van beperkte afwijkingen die stedenbouwkundig verantwoord zijn (zie hieronder). Dit wordt bijgetreden.*

Het ontwerp wijkt af van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening qua: De minimum inwendige bouwhoogte gemeten tussen de afgewerkte vloer en de onderkant afgewerkte vloerplaat bedraagt 2,50 meter; het ontwerp voldoet hieraan, maar het ontwerp voorziet in de kelderverdieping deels een inwendige bouwhoogte van 2.35 meter. Deze afwijking is beperkt en mede ingegeven door de functie van de lokalen waarop deze betrekking heeft.

Ondergrondse constructies bij open en half open bebouwing:

Het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing moet zich op ten minste 0.60 meter onder het bestaand reliëf bevinden teneinde een beplanting te kunnen voorzien; het ontwerp voorziet deels minder. Deze afwijking is verantwoord gezien dit enkel betrekking heeft op zones waarboven zich verharding bevindt (hoofdzakelijk terrassen)
(...)

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De plaats van de aanvraag is gelegen in tweede bouwlijn t.o.v. de woningen in de Eugène Ysayelaan, t.o.v. de woningen in de Sparrendreef en t.o.v. de woningen gelegen langs het Britspad. Bij het herbouwen van de woning moet men er op toezien dat er geen onaanvaardbare hinder ontstaat t.o.v. de eengezinswoningen op de aanpalende percelen. Dit vormde een probleem in de vorige aanvragen (dossier 2015/182 en dossier 2016/132). Door de grote raampartijen en het groot terras op de verdieping had de aanvraag een onaanvaardbare aantasting van de privacy van beroepers tot gevolg. Het groot terras op de verdieping keek uit in de tuin van één van de beroepers (Eugène Ysayelaan 18). Ook de grote raampartijen ter hoogte van de achtergevel zorgden voor onaanvaardbare inkijk naar de achterliggende beroepers in de Eugène Ysayelaan.

Voorliggende aanvraag werd echter aangepast aan de opmerkingen die n.a.v. de vorige aanvragen werden gemaakt door de deputatie en door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

*In voorliggende aanvraag wordt **veel meer rekening gehouden met de privacy van de burens**.*

Het terras op de verdieping wordt in huidige aanvraag verplaatst. Oorspronkelijk was er een groot terras voorzien aan de westzijde van de woning. In voorliggende aanvraag wordt het terras op de verdieping verplaatst naar de zuidzijde van de woning (weg van beroepers). Aan de zuid-westzijde blijft er enkel nog een smalle buitenruimte over met een diepte van slechts 65 cm, zodat de impact niet vergelijkbaar is met de impact van een volwaardig terras op de verdieping.

Een terras op de verdieping aan de zuidzijde vormt binnen de specifieke context minder een probleem. Het terras aan de zuidzijde geeft uit op de oprit naar de woningen die gelegen zijn ten zuiden van de bouwplaats en niet naar de achtertuinen.

Huidige aanvraag voorziet ook in een aanzienlijke vermindering van de raampartijen in de noordgevel en in de westgevel (kant beroepers).

Zo wordt een mooi evenwicht bekomen tussen het creëren van voldoende woonkwaliteit voor de nieuw te bouwen woning (voldoende lichtinval) en het beperken van de hinder voor de omwonenden.

Belangrijk bij de beoordeling van de aanvraag is ook het feit dat er geen leefruimtes worden voorzien op de eerste verdieping of in de dakverdieping (enkel slaapkamers, badkamers, bergruimte e.d.).

Door het verplaatsen van het terras op de verdieping en door het verminderen van de raampartijen heeft de aanvraag **geen onaanvaardbare inkijk** tot gevolg. De plaats van de aanvraag is gelegen in een stedelijk gebied waarbij enige vorm van inkijk getolereerd moet worden. De percelen in de omgeving zijn voldoende ruim om deze inkijk aanvaardbaar te maken. De bebouwing in de omgeving is allemaal vrij dicht bij de perceelsgrenzen ingeplant. De deputatie is van oordeel dat de aanvrager niet de dupe moet zijn van deze historische situatie, zeker niet wanneer de aanvraag ruim binnen de voorschriften van het RUP blijft.

Naar aanleiding van de vorige aanvraag (dossier 2016/132) werd door de deputatie en door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar reeds geoordeeld dat de inplanting aanvaardbaar is. De vorige aanvraag vormde echter wel een probleem in combinatie met de grote raampartijen en het groot terras op de verdieping (maar zoals hierboven reeds werd beschreven, werd dit aangepast).

In voorliggende aanvraag wordt de afstand t.o.v. beroepers zelfs nog wat verruimd. De minimale afstand t.o.v. de achterste perceelsgrens bedraagt 7 m i.p.v. ca 6,6 m in de vorige aanvraag.

De aanvraag voldoet ook ruimschoots aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP voor wat betreft de inplanting. Het gemeentelijk RUP voorziet een afstand van minimum 5 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen en t.o.v. de achterkavelgrens.

De nieuw te bouwen woning wordt ingeplant op een minimale afstand van 7 m tot de achterste perceelsgrens. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens links bedraagt minimum ca 8,75 m. De woning wordt ingeplant op 5 m van de zijdelingse perceelsgrens rechts.

Ten overvloede kan nog opgemerkt worden dat er in de directe omgeving kleinere afstanden voorkomen t.o.v. de perceelsgrenzen.

Op de hoorzitting stelt de raadsman dat de inkijk **voor de beroepsindiener Rogiers** hetzelfde blijft en er geen veranderingen zijn. Een blik op de plannen en op de achtergevel tonen duidelijk aan dat ook deze raampartijen zijn verkleind. In de bijgevoegde nota wordt een uittreksel van de vorige aanvraag en de huidige aanvraag toegevoegd. De deputatie stelt onmiddellijk vast dat dit niet op schaal is, niet de volledige achtergevel is en daardoor ook een onduidelijk beeld van de situatie toont. De ramen nu zijn 2m80 breed en op 7m afstand, daarnaast zijn er ramen van 2m50 breed op 8m afstand. Het raam in de dakverdieping is nu 2m breed en 1m40 hoog. In het vorige ontwerp waren deze ramen 3m80 breed, 2m70 breed met aansluitend glaspartijen van 5m breed, onderaan was een raam van 8m breed voorzien en in de dakverdieping was een glaspartij van 4m20 voorzien. Het is dan ook duidelijk dat in de achtergevel de raampartijen drastisch zijn beperkt waardoor de mate van inkijk tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Deze beroepsindiener kijkt inderdaad uit op de uitbouw die voorzien wordt, maar de deputatie is van oordeel dat dit, in deze omgeving, niet onaanvaardbaar is. Bovendien is het niet zo dat de beroepsindieners de woning volledig kunnen zien, er staat immers **groen op de percelen** zodat de inkijk en het zicht op de woning beperkt is.

Voorliggende aanvraag werd ook verduidelijkt m.b.t. het nul-peil. De nieuw te bouwen woning komt 17 cm boven het straatniveau en wordt 1,6 m lager ingeplant dan de

inkomdorpel van de oorspronkelijke bestaande woning. In de vorige aanvragen ontbrak het nul-peil van de woningen op de aanpalende percelen. In graad van beroep (via een mail verzonden op 6/3/2017) werd er een **opmetingsplan toegevoegd** waarop het nul-peil van de woningen van beroepers wordt weergegeven. Hieruit blijkt dat de inkomdorpel van de nieuw te bouwen woning maximum 0,55 m hoger zal komen dan de inkomdorpel van de woningen van beroepers.

In een mail van de raadsman van beroepers (verstuurd op 7/3/2017) wordt aangehaald dat het opmetingsplan leert dat de nieuwe woning 70-80 cm hoger zal ingeplant worden dan de inkomdorpel van bv. de heer en mevrouw Rogiers. Dit is echter niet correct. De inkomdorpel van de nieuw te bouwen woning komt 0,55 m hoger (i.p.v. 0,7-0,8 m hoger) dan de inkomdorpel van de woning gelegen in de de Eugène Ysayelaan 24. Ten opzichte van de andere woningen van beroepers is het verschil zelfs nog kleiner. De inkomdorpel van de nieuw te bouwen woning komt 0,54 m hoger dan de inkomdorpel van de woning in de Eugène Ysayelaan 22, 0,33 m hoger dan de inkomdorpel van de woning in de Eugène Ysayelaan 18 en 0,19 m hoger dan de inkomdorpel van de woning gelegen in de Eugène Ysayelaan 26. Dit is aanvaardbaar.

Wat het gabariet betreft van de nieuw te bouwen woning wordt opgemerkt dat er voldaan wordt aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP (2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een nokhoogte van 11 m). Zoals reeds werd aangehaald worden er ook ruimere afstanden voorzien t.o.v. de perceelsgrenzen met beroepers dan voorgeschreven in het gemeentelijk RUP. Het gemeentelijk RUP voorziet een afstand van minimum 5 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen en t.o.v. de achterkavelgrens.

De nieuw te bouwen woning wordt ingeplant op een minimale afstand van 7 m tot de achterste perceelsgrens. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens links bedraagt minimum ca 8,75 m.

De voorschriften van het gemeentelijk RUP worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven (artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Op de hoorzitting stelt de raadsman van de beroepsindieners dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar enkel rekening houdt met de inkijk en de focus dus op de privacy ligt. De raadsman wijst specifiek op de **schaduwhinder**. De beroepsindieners stellen zich ook de vraag waarom de woning zover naar achteren wordt ingeplant waardoor zij allemaal bijkomende inkijk en schaduw krijgen.

De deputatie heeft reeds geoordeeld dat de voorgestelde inplanting aanvaardbaar is. De woning komt inderdaad meer naar achteren dan de bestaande woning maar deze inplanting valt ruim binnen de voorschriften van het RUP. Deze voorschriften zijn inderdaad minima en maxima en er moet rekening worden gehouden met de omgeving. De deputatie meent echter dat er **voldoende afstand** wordt bewaard tot de perceelsgrenzen waardoor de mogelijke inkijk aanvaardbaar is. Tot de oostelijke perceelsgrens wordt een afstand van 5m bewaard en tot de noordelijke grens minimaal 7m en tot westelijke perceelsgrens 9m. De woning telt twee bouwlagen en een hellend dak met een nokhoogte van 10m zodat deze afstanden ruim voldoende zijn. Het is een logische keuze van de aanvrager om de woning meer naar achteren in te planten zodat de woning kan genieten van een volwaardige zuidgerichte tuin.

De deputatie kan bovendien niet anders dan vaststellen dat de schaduwhinder op vandaag ook bestaat. Op dit moment zijn er immers ook bomen van 8m hoog aanwezig. De beroepsindieners stellen dat zij geen inkijk willen maar aan de andere kant willen ze ook geen groen. De deputatie is nochtans van oordeel dat het groen er bijkomend voor zorgt dat de inkijk aanvaardbaar is.

*De beroepsindieners wijzen op een **schaduwstudie** waaruit zou moeten blijken dat de schaduwhinder onaanvaardbaar is. De deputatie stelt vast dat deze schaduwstudie enkel maar bestaat uit een reeks foto's met een datum en uur op. Er wordt nergens verduidelijkt hoe en door wie deze 'studie' is opgemaakt. Door de plaats van de schaduw lijkt het alsof de zon opkomt in het zuidoosten en om 9u al volledig in het zuiden is gesitueerd. Bovendien wordt er niet aangetoond wat de huidige schaduw is zodat onmogelijk kan nagegaan worden of het project voor bijkomende onaanvaardbare hinder zal zorgen. Het bestaande groen is immers 8m hoog en werpt nu ook een schaduw op de omliggende percelen. De deputatie kan dan ook geen rekening houden met dergelijke studie. Gelet op de afstanden tot de perceelsgrenzen, de nokhoogte en het groen is de deputatie van oordeel dat de schaduwhinder aanvaardbaar is. In dergelijke omgeving is er altijd hinder, in de vorm van inkijk of schaduw maar **deze hinder moet aanvaardbaar zijn**. Dit project maximaliseert niet en voorziet een woning die past in de omgeving en rekening houdt met de omgeving en de reeds gemaakte opmerkingen.*

*Bijgevolg wordt geconcludeerd dat voorliggende aanvraag aangepast werd aan de opmerkingen die n.a.v. de vorige aanvragen werden gemaakt door de deputatie en door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat voorliggende aanvraag **in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening**.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Toepassing van artikel 21, §5 DBRC-decreet

Met een aangetekende brief van 28 maart 2018 worden zowel de eerste als de tweede tussenkomende partij in kennis gesteld van de beschikking van 20 maart 2018, en wordt hen gevraagd om binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van voormelde brief, elk een rolrecht van 100 euro te storten op de in de brief vermelde bankrekening.

Er werd slechts éénmaal tijdig rolrecht betaald op 29 maart 2018.

Met een e-mail van 29 maart 2018, bevestigd op 3 april 2018, deelt de raadsman van de tussenkomende partijen mee dat de betaling van het rolrecht werd verricht in naam van de tweede tussenkomende partij en dat afstand wordt gedaan van de tussenkomst namens de eerste tussenkomende partij. De raadsman van de tussenkomende partijen bevestigt dit mondeling op de zitting van 2 oktober 2018.

De afstand kan aanvaard worden. Het verzoek tot tussenkomst in hoofde van de eerste tussenkomende partij is niet ontvankelijk.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid, het belang en de hoedanigheid van de tweede tussenkomende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tweede tussenkomende partij licht toe dat ze op 10 januari 2018 eigenaar is geworden van het perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Sparrendreef 110. Ze stelt over het vereiste belang te beschikken om in de huidige procedure tussen te komen op grond van de artikelen 4.8.21 en 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO. Als nieuwe eigenaar van het terrein stelt ze op grond van de bestreden beslissing van 6 april 2017 over de nodige rechten te beschikken om een villa te bouwen na afbraak van de bestaande woning aangezien ze in de rechten treedt van de vorige eigenaar.

Voor zoveel nodig voert de tweede tussenkomende partij een belang aan op grond van 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO, als derde belanghebbende. Ze stelt te worden benadeeld door een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing aangezien de beslissing van 6 april 2017 haar de mogelijkheid verleent op de door haar recent aangekochte eigendom een villa te bouwen.

2.

De verzoekende partijen verwijzen in hun wederantwoordnota naar artikel 102, §1 van het Procedurebesluit en geven aan niet in kennis gesteld te zijn van een verzoekschrift tot gedinghervatting noch van overtuigingsstukken waaruit de hoedanigheid van de tussenkomende partij (als rechtsopvolger) blijkt.

De verzoekende partijen menen dat er geen geldige rechtsgeldige gedinghervatting voorligt, en maken voorbehoud omtrent het verzoek tot tussenkomst.

Op de openbare zitting van 2 oktober 2018 wordt de sluiting van de debatten verdaagd naar de zitting van 23 oktober 2010 om de tweede tussenkomende partij toe te laten een stuk bij te brengen waaruit haar hoedanigheid blijkt. De tweede tussenkomende partij legt haar notariële aankoopakte van 10 januari 2018 neer.

Beoordeling door de Raad

1.

Na neerlegging van de notariële akte van 10 januari 2018 kan er niet ernstig meer worden betwist dat de tweede tussenkomende partij eigenaar is geworden van het terrein waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De Raad stelt tevens vast dat in deze authentieke akte melding wordt gemaakt van de bestreden beslissing en van de reeds bij de Raad aanhangig gemaakte procedure.

Een stedenbouwkundige vergunning heeft een zakelijk karakter en is vormvrij over te dragen zodat de tweede tussenkomende partij, op grond van artikel 4.2.22 VCRO te beschouwen is als de vergunninghouder en haar belang naar analogie dus kan steunen op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De Raad stelt vast dat de tweede tussenkomende partij, als rechtsopvolger van de belanghebbende partij die door de griffie werd aangeschreven, op 30 januari 2018 een verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst indient. Zijzelf werd niet door de griffie aangeschreven. Hierover worden geen excepties opgeworpen.

De Raad stelt in ieder geval vast dat de tussenkomst op 30 januari 2018 de procedure niet vertraagd heeft.

Het verzoek tot tussenkomst moet in die omstandigheden als tijdig en ontvankelijk beschouwd worden.

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

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 1.4 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: gRUP) "Wijk Prins Karellaan", van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen verduidelijken vooreerst dat het gRUP de typische cottagebouwstijl en bouwkenmerken van het oud Zoute heeft willen vrijwaren en een onderscheid maakt tussen 'waardevolle' en 'niet-waardevolle' gebouwen. Voor niet-waardevolle gebouwen, zoals het op de bouwsite te slopen pand, verwijzen de verzoekende partijen naar artikel 1.4 van het gRUP dat bepaalt dat de herbouw moet gebeuren in harmonie met de omgevende geselecteerde bebouwing. De nieuwbouw dient de aanwezige waardevolle bebouwing neutraal te ondersteunen.

De verzoekende partijen verwijzen hierbij naar hun beroepsakte waarin ze uitvoerig in vraag hebben gesteld of het aangevraagde project wel in harmonie is met de omgevende geselecteerde bebouwing en de waardevolle gebouwen wel neutraal ondersteunt. Ze zijn van oordeel dat de motivering in de bestreden beslissing ter zake niet afdoende is in het licht van de zorgvuldigheids- en motiveringsplicht. De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij zich beperkt heeft tot een loutere affirmatie dat voldaan is aan de voormelde bepaling uit het gRUP, zonder enige verder toelichting. Het is de verzoekende partijen evenmin duidelijk naar welke 3D-foto's de verwerende partij ter zake verwijst.

In de bestreden beslissing ontbreekt volgens de verzoekende partijen iedere zorgvuldige beschrijving en/of impactanalyse op de waardevolle bebouwing in de onmiddellijke omgeving, en dit vanuit een cultuurhistorisch-architecturaal perspectief.

Voor het overige lezen de verzoekende partijen in de bestreden beslissing een kennelijk onredelijk oordeel omdat de aangevraagde woning volgens hen een atypische, moderne, zeer grote en hoge woning is met onder meer grote raampartijen, opvallende en moderne dakuitbouwen, terrassen... Het is de verzoekende partijen volledig onduidelijk in hoeverre de aangevraagde woning de waardevolle bebouwing in de omgeving neutraal ondersteunt. Ze menen dat het aangevraagde integendeel sterk contrasterend is aangezien de nieuwbouwwoning niets van doen heeft met een typerende eerder kleinschalige cottagestijl met de typische kleine raampartijen, zonder opvallende moderne dakuitbouwen en/of terrassen op verdiepingsniveau.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het argument van de verzoekende partijen dat het aangevraagde niet past in de omgeving, onvoldoende is om te stellen dat de bestreden beslissing onwettig is, en dit gelet op haar discretionaire bevoegdheid ter zake.

De verwerende partij stipt aan dat zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij zelf van oordeel zijn dat er geen afbreuk wordt gedaan aan artikel 1.4 van het gRUP, aangezien het gaat om een hedendaagse variant van de typische Zoute-stijl.

Ze verwijst vervolgens naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en geeft aan dat hierin opgemerkt werd dat de aanvraag niet dominant aanwezig is. Uit de toelichting van artikel 1.4 van het gRUP blijkt volgens haar dat dit niet de bedoeling is aangezien de aanwezige gebouwen het aanwezige waardevolle patrimonium niet mogen verdrukken. Aangezien de plaats van de aanvraag niet rechtstreeks zichtbaar is vanop de openbare weg, is het volgens de verwerende partij duidelijk dat er geen sprake is van verdrukking. De verwerende partij stipt hierbij aan dat ze dit argument niet gebruikt heeft als motivering maar wel duidelijk gesteld heeft dat de aanvraag een hedendaagse variant van de aanwezige villa's is.

Het feit dat de constructie niet identiek is, betekent volgens de verwerende partij niet dat het in strijd is met het gRUP aangezien het een aanvraag in 2017 betreft, zodat het logisch is dat er gebruik gemaakt wordt van hedendaagse architectuur en het net een meerwaarde vormt dat er niet gewoon een kopie van de aanwezige villa's voorligt. Dergelijk standpunt vormt tevens het standpunt van de opsteller van het gRUP, zijnde het college van burgemeester en schepenen.

3.

De tweede tussenkomende partij leidt uit de bestreden beslissing af dat de verwerende partij van oordeel is dat het ingediende bouwprogramma in overeenstemming is met de harmonie van de omgeving en de bouwstijl niet als atypisch aanzien moet worden, maar integendeel als een hedendaagse variant van de typische Zoute-stijl. Hierbij wordt volgens haar uitgelegd dat het concept, de schaal en het materiaalgebruik van de woning vergelijkbaar is met de woningen uit de omgeving. Het hedendaags karakter is terug te vinden in het gebruik van grotere glaspartijen omdat volgens de tweede tussenkomende partij de technologie op heden toelaat om goed isolerend glas te gebruiken.

De tweede tussenkomende partij wijst op de discretionaire bevoegdheid waarover de verwerende partij beschikt. Ze verduidelijkt dat de 3D-schetsen waarnaar in de bestreden beslissing verwezen wordt, in het administratief dossier terug te vinden zijn (op de plannen van de aanvrager en in de nota van de aanvrager in graad van beroep) en dat deze mee in de beoordeling zijn betrokken. Ze verwijst tevens naar de uiteenzetting van de aanvrager in graad van administratief beroep.

In weerwil van wat de verzoekende partijen aanvoeren, meent de tweede tussenkomende partij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geoordeeld heeft dat de aanvraag voldoet aan artikel 1.4 van het gRUP 'Wijk Prins Karellaan' door erop te wijzen dat de te slopen woning niet als een waardevol gebouw moet worden beschouwd en de nieuwbouw op neutrale wijze de bestaande bebouwing ondersteunt. Ze voert tenslotte aan dat ook de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist geoordeeld hebben dat de aanvraag geen afbreuk doet aan artikel 1.4 van het gRUP.

4.

In hun wederantwoordnota antwoorden de verzoekende partijen dat de aan hen verweten loutere opportuniteitskritiek niet weerhoudt dat de Raad naziet in hoeverre een overheid afdoende afgetoetst heeft aan alle verordende voorschriften en of ze ter zake ook tot een afdoende motivering is gekomen.

De verzoekende partijen stellen dat ze nooit voorgehouden hebben dat het gRUP oplegt dat het aangevraagde identiek moet zijn met de omliggende waardevolle bebouwing, maar dat volgens hen het gRUP wel oplegt dat de herbouw dient te gebeuren in harmonie met de omgevende geselecteerde bebouwing en dat de nieuwbouw de aanwezige waardevolle bebouwing neutraal moet ondersteunen. Ze herhalen dat een loutere – blote – affirmatie geen motivering is die afdoende is in het licht van het gRUP en in het licht van de plicht die op de verwerende partij rust om hun beroepsgrief dienaangaande te beantwoorden.

De verzoekende partijen menen dat in het richtinggevend gedeelte van het gRUP niet gelezen kan worden dat de aanwezige gebouwen het waardevolle patrimonium niet mogen verdrukken. Daarin wordt volgens hen wel benadrukt dat de niet-geselecteerde gebouwen ook een belangrijke rol te vervullen hebben in de beeldvorming van de wijk. In het gRUP staat volgens hen evenmin dat de herbouw niet in harmonie met de omgevende geselecteerde bebouwing dient te gebeuren wanneer de bouwplaats niet zichtbaar zou zijn van de openbare weg.

In zoverre de tweede tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting een meer betekenisvolle invulling wil geven aan de enkel abstracte boutade van de verwerende partij uit de bestreden beslissing, met name "een hedendaagse variant van de typische Zoute-stijl", wijzen de verzoekende partijen erop dat enkel rekening gehouden mag worden met wat in de bestreden beslissing zelf staat.

De 3D-foto's waarvan de tweede tussenkomende partij beweert dat ze schetsen zijn, zoals verwerkt in de eerdere nota van de eerste tussenkomende partij, bevatten volgens de verzoekende partijen geen aanduiding van de omliggende waardevolle bebouwing. Ze zien niet in hoe op grond van deze schetsen tot de loutere affirmatie gekomen kon worden dat de nieuwbouw op neutrale wijze de bestaande bebouwing ondersteunt.

De verzoekende partijen herhalen dat ze niet inzien hoe de aanvraag in harmonie is met de typische eenvormige gekende cottage-stijl die ondermeer hun eigen woningen kenmerkt. Ze stellen nooit aangegeven te hebben dat een moderne toets volgens het gRUP niet mogelijk zou zijn, maar hoe en waarom met betrekking tot de voorliggende aanvraag gewag gemaakt kan worden van een variant van de typische Zoute-stijl is hun volledig onduidelijk.

Tot slot duiden de verzoekende partijen op enkele foto's om hun standpunt te onderschrijven.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren samengevat aan dat de aanvraag strijdig is met artikel 1.4 van het gRUP 'Wijk Prins Karellaan', minstens dat de verwerende partij niet afdoende heeft geantwoord op de door hen aangevoerde beroepsgrievan.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden indien de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Een stedenbouwkundig voorschrift wordt in artikel 1.1.2, 13° VCRO gedefinieerd als een reglementaire bepaling opgenomen in onder meer een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Partijen betwisten niet dat de voorschriften uit het gRUP te beschouwen zijn als stedenbouwkundige voorschriften in de zin van artikel 1.1.2, 13° VCRO.

3.

Artikel 1.4 van het gRUP "Wijk Prins Karellaan" bepaalt :

"De niet waardevolle gebouwen kunnen gesloopt worden.

Herbouw dient te gebeuren in harmonie met de omgevende geselecteerde bebouwing.

De nieuwbouw dient de aanwezige waardevolle bebouwing neutraal te ondersteunen."

Het gRUP vermeldt toelichtend:

"De niet geselecteerde gebouwen binnen de kern- en bufferzone vormen het kader waartegen het waardevol patrimonium zich aftekent en hebben dus een belangrijke rol in de opbouw van de globale wijk."

Partijen betwisten niet dat het reeds gesloopte gebouw geen waardevol gebouw was. Ook niet betwist is het gegeven dat het aanvraagperceel gelegen is binnen de door het gRUP aangeduide kern- en bufferzone.

De verwerende en de tweede tussenkomende partij betwisten ook niet dat de woningen van de verzoekende partijen behoren tot de geselecteerde waardevolle gebouwen.

4.

De bestreden beslissing motiveert de verenigbaarheid met artikel 1.4 van het gRUP 'Wijk prins Karellaan' als volgt:

"...

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de aanvraag eveneens afwijkt van artikel 1.4 van het gemeentelijk RUP "Wijk Prins Karellaan". Artikel 1.4 luidt als volgt:

Artikel 1.4 Specifieke bepalingen omtrent de kern- en bufferzone

De niet waardevolle gebouwen kunnen gesloopt worden.

Herbouw dient te gebeuren in harmonie met de omgevende geselecteerde bebouwing.

De nieuwbouw dient de aanwezige waardevolle bebouwing neutraal te ondersteunen.

De plaats van de aanvraag is gelegen binnen de kern- en bufferzone. De te slopen woning wordt niet aangeduid als een waardevol gebouw volgens het gemeentelijk RUP en wordt dus beschouwd als een niet waardevol gebouw.

Beroepers zijn van mening dat de beoogde nieuwbouw niet passend is in dit deel van het Zoute. Dit wordt niet bijgetreden.

*Zoals ook wordt aangehaald in de nota van de raadsman van de aanvrager is de aangevraagde woning een **hedendaagse variant van de typische Zoute-stijl**. De woning kan zeker niet als atypisch beschouwd worden.*

De nieuw te bouwen woning is in harmonie met de bestaande woningen in de omgeving en zal de aanwezige waardevolle bebouwing niet verdrukken. De nieuwbouw ondersteunt op neutrale wijze de bestaande bebouwing, dit blijkt uit de toegevoegde 3D-foto's.

...

De verwerende partij treedt hiermee het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij, en voegt enkel volgende zinsnede toe *“dit blijkt uit de toegevoegde 3D-foto's”*.

4.1

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet 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 ze met kennis van zaken kan beslissen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop ze haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beoogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds andersluidend werd geoordeeld, en ook wanneer bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd over een relevant te beoordelen aspect, dient de verwerende partij een bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten en geldt een verstrengde motiveringsplicht.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievan niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze de argumentatie ingenomen in eerdere beslissingen, hetzij deze in de beroepsgrievan niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in andersluidende zin wordt beslist.

4.2

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de motivering van de toets aan artikel 1.4 van het gRUP in de bestreden beslissing zich beperkt tot een loutere affirmatie van dit artikel en de daarin gestelde voorwaarden, zonder dat de verwerende partij toelicht waarom ze tot dit affirmatief oordeel komt. De motivering dat de vergunningsaanvraag “een hedendaagse variant van de typische Zoute-stijl vormt” betreft niet meer dan een overname van de stelling van de aanvrager (oorspronkelijke eerste tussenkomende partij). De verwijzing naar de 3D-foto's is volgens de verzoekende partijen evenmin afdoende aangezien het niet afdoende duidelijk is over welke foto's het gaat.

4.3

Uit de bewoordingen van artikel 1.4 van het gRUP volgt dat de verwerende partij tot een eigen appreciatie van de aanvraag dient over te gaan. De verwerende partij moet immers nagaan of de vervangende nieuwbouw in harmonie is met de omgevende geselecteerde bebouwing en deze neutraal ondersteunt. Deze geselecteerde bebouwing, in het gRUP ook benoemd als waardevol patrimonium, staat aangeduid met een rode asterix op het bestemmingsplan.

Met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van de verenigbaarheid met artikel 1.4 van het gRUP beperkt tot algemeenheden en louter bevestigt, onder verwijzing naar wat de aanvrager voorzegt, dat aan de voorwaarden van dit artikel voldaan is zonder concreet aan te geven op grond van welke feitelijke elementen ze tot haar beslissing komt dat de nieuw te bouwen woning in harmonie is met de geselecteerde bebouwing.

Om te voldoen aan haar motiveringsplicht volstaat het niet om een algemeen standpunt van de aanvrager bij te treden, zijnde dat de op te richten woning een hedendaagse variant vormt van de typische Zoute-stijl, zonder de concrete elementen van de typische Zoute-stijl te duiden en de criteria weer te geven waarom de verwerende partij het aangevraagde als een hedendaagse variant beschouwt. Evenmin kan de Raad afleiden uit de motivering van de bestreden beslissing of de verwerende partij de op het bestemmingsplan aangeduide geselecteerde bebouwing, waaronder de woningen van de verzoekende partijen, in haar beoordeling heeft betrokken.

Hetzelfde kan gesteld worden over de motivering inzake de wijze waarop de nieuwbouw de bestaande bebouwing ondersteunt. Overeenkomstig artikel 1.4 van het gRUP moet deze ondersteuning neutraal zijn, doch dit blijkt in het geheel niet uit de bestreden beslissing. De bedoeling van artikel 1.4 van het gRUP is uiteraard dat de waardevolle bebouwing hun evidente plaats blijven innemen en dat vervangende nieuwbouw, door een neutraal karakter en neutrale plaats, dit waardevolle patrimonium blijven ondersteunen. Dit blijkt niet uit de bestreden

beslissing, hoewel uitdrukkelijk in de beroepsgrievens opgeworpen. Een loutere verwijzing naar 3D-foto's die in het administratief dossier zijn opgenomen, volstaat niet als afdoende motivering. Het administratief dossier bevat verschillende foto's en schetsen zodat het niet duidelijk is op grond van welke 3D-foto's de verwerende partij tot haar oordeel is gekomen, noch welke karakteristieken op deze foto's de verwerende partij in haar oordeel heeft meegenomen. Het is de Raad bovendien onduidelijk op grond van welke kenmerken van de aangevraagde woning en de bestaande bebouwing de verwerende partij tot haar beslissing inzake neutrale ondersteuning komt. Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om zelf deze afweging te maken of de bouwstijlen te gaan onderzoeken en te vergelijken.

Het middel is gegrond.

B. Tweede en derde middel

Het tweede en derde middel, die betrekking hebben op de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening, worden niet onderzocht aangezien ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen om de verwerende partij te veroordelen tot "alle kosten". In de wederantwoordnota verduidelijkt ze dit als "inclusief de rechtsplegingsvergoeding begroot op 700 euro".

De tweede tussenkomende en de verwerende partij vragen de vordering te verwerpen en de kosten ten laste te leggen van de verzoekende partijen.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. In dit geval is dat de verwerende partij.

In zoverre de tweede tussenkomende partij vraagt om de verzoekende partijen te veroordelen tot de kosten van het geding, dient dit verzoek evident afgewezen te worden aangezien de verzoekende partijen niet als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij(en) aangemerkt kunnen worden.

De Raad acht het passend om de kosten van de tussenkomst, zijnde het door de tweede tussenkomende partij betaalde rolrecht, ten laste van de tweede tussenkomende partij te laten. De tweede tussenkomende partij beslist zelf om desgevallend tussen te komen en de Raad is van oordeel dat de (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomende partij de inzet van de procedure niet mag verzwaren.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Aangezien de verzoekende partijen in het gelijk worden gesteld, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen en valt deze rechtsplegingsvergoeding, begroot op 700 euro, samen met hun rolrecht, ten laste van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba NIC CONSTRUCT is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv CLAREBOUT is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 april 2017, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een villa na afbraak bestaande op een perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Sparrendreef 110 en met als kadastrale omschrijving 2AFD/KNOKKE, sectie E, nummer 0153A.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 800 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tweede tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 maart 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS