

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1155  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0741/A/0719

Verzoekende partij                      de nv **HYBOMA**

vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Michaël DE MOL  
met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

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

---

### I.        **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 juni 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 6 februari 2015 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning na afbraak op een perceel gelegen te 8301 Heist-aan-Zee (Knokke-Heist), Polderstraat 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie G, nummer 0150.

### II.       **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 maart 2017.

Advocaat Michaël DE MOL voert het woord voor de verzoekende partij.

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

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

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 5 december 2014 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 afbraak" op een perceel gelegen te 8301 Heist-aan-Zee (Knokke-Heist), Polderstraat 6.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Dorpskern Heist', goedgekeurd op 19 juni 2008.

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

De brandweer van Knokke-Heist adviseert op 16 januari 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 januari ongunstig:

"...

#### De aanvraag wordt geweigerd omwille van volgende redenen

- Op 18 juli 2006 werd onder nr. 06/180 stedenbouwkundige vergunning verleend aan nv. Detraco tot bouwen van meergezinswoning gelegen Polderstraat 2-4, dit op basis van het toen vigerende BPA H-11 "De Moefe", waarbij geopteerd werd voor afbouw naar aanpalende zone voor eengezinswoningen toe.
- Intussen werd op 19 juni 2008 het RUP "Dorpskern Heist" goedgekeurd waarbij de grenslijn voor de zone van meergezinswoningen werd verlegd.
- In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient rekening houdende met de voorziene afbouw, met terras op aanpalend perceel Polderstraat 2-4, waarvoor voornoemde vergunning verleend werd, de bouwhoogte beperkt tot 4 bouwlagen met dakvolume, waardoor ook, in combinatie met eigendom Polderstraat 8, een stedenbouwkundig verantwoorde overgang kan bekomen worden naar de aanpalende zone voor eengezinswoningen met twee bouwlagen en dak.

#### Het ontwerp is niet in overeenstemming met de bepalingen van het vigerende RUP "Dorpskern Heist" qua:

- Infiltratie van oppervlaktewater: behoudens anders bepaald dient het oppervlaktewater, na uitvoering, op eigen terrein in de bodem te kunnen infiltreren. Volgende bepalingen zijn van toepassing
  - naast regenwaterputten dienen infiltratieputten voorzien te worden
    - de overloop van de regenwaterputten dient in deze infiltratieputten terecht te komen;
    - de grootte van de infiltratieputten dient berekend in relatie tot de dakoppervlakte en de niet waterdoorlatende verhardingen;
    - Het ontwerp voorziet geen regenwaterputten, noch infiltratieputten.

#### Het ontwerp is niet in overeenstemming met of onduidelijk over volgende bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening qua :

- Om woonkwalitatieve redenen zullen de woongelegenheden een minimale nuttige vloeroppervlakte hebben van 50 m<sup>2</sup> per woongelegenheid. Bij meerdere woongelegenheden in hetzelfde gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup>; het ontwerp is onduidelijk hierover.
- Gemeenschappelijke gangbreedtes: de breedte van de gang dient minimum 1,20 meter te bedragen, de vrije doorgangsbreedte van de deur bedraagt minstens 0,90 meter; het ontwerp voldoet hieraan, maar het ontwerp voorziet voor de vuilnisberging een sas met

- slechts een breedte van 1.07 m + 2 deuren (deur vuilnisberging + deur sas vuilnisberging) met slechts een breedte van 0.82 meter.
- *Balustrades/terrasleuningen.* Terrasleuningen dienen uitgevoerd te worden in hout, inox, aluminium, smeedwerk of klaar glas, of in een combinatie van deze materialen; het ontwerp voorziet in de achtergevel een balustrade in aluminium en voor de voorgevel een balustrade in glas, maar het ontwerp is onduidelijk of dit klaar glas betreft.
  - *Iedere meergezinswoning dient te beschikken over een berging voor fietsen met een minimum van 2 fietsen per woongelegenheden en daarboven minstens één fiets per slaapkamer. Dit is niet van toepassing ter hoogte van volgende straten en pleinen : de Lippenslaan, de Dumortierlaan en de Graaf d'Ursellaan, en voor de gesloten bebouwing ter hoogte van de Kustlaan, de Wielingen, Kursaalstraat, Mengélaan en De Bolle en de Zeedijk; het ontwerp voorziet een fietsenberging voor 10 fietsen, maar er is er één van 11 fietsen vereist (losstaande fietsen + fietsen in kleine privatieve bergingen tellen niet mee!).*
  - *In de voorgevel van het gebouw zijn uitbouwen toegelaten mits :*
    - *er ten opzichte van het gevelvlak een vrije doorgangshoogte van minimum 2,50 meter boven het voorliggend voetpad gevrijwaard wordt; het ontwerp is onduidelijk hierover.*
  - *Er dient in het dakvolume een absolute bouwvrije strook van 0.8 meter t.o.v. beide zijdelingse perceelgrenzen voorzien te worden; het ontwerp voorziet in de achtergevel zowel t.o.v. de linker- als rechter zijdelingse perceelgrens een dakuitbouw binnen deze bouwvrije zone + in de voorgevel een dakkapel tot op 0.55 meter t.o.v. de rechter zijdelingse perceelgrens.*
  - *In bijkomende orde en mits zij een architecturale meerwaarde realiseren kunnen beperkte aanvullende dakaccenten worden voorzien, waarbij volgende voorschriften gelden :*
    - *ter hoogte van het hoogste duplex-niveau zijn enkel dakkapellen die kleinschalig zijn en uitlopers van dakuitbouwen van het laagste duplex-niveau toegelaten. Hier mogen geen balustrades in functie van dakterrassen worden geplaatst. De uitbouwen ter hoogte van het hoogste duplex-niveau dienen beperkt tot maximum 50 % van de betrokken gevelbreedte; het ontwerp voorziet :*
      - *in de achtergevel op een gevelbreedte van 5.45 meter, voor 2.76 meter dakuitbouwen of 50,64%.*
  - *Afsluitingen*
    - *Afsluitingen tussen verschillende eigendommen zijn slechts toegelaten in de volgende materialen en hoogten :*
      - *bij gesloten en halfopen bebouwing : baksteen met maximumhoogte van 2,00 meter tussen twee aan elkaar palende woningen.*
      - *palen met draad, al of niet met onderplaat van maximum 30 cm boven het hoogste niveau van het maaiveld, met een maximumhoogte van 2,20 meter;*
      - *levende haag of groen met een maximum hoogte van 2,20 meter.*
        - *Het ontwerp voorziet hogere tuinenmuren (Bestaande Toestand).*
  - *Een gedetailleerde berekening van de nuttige oppervlaktes van de woongelegenheden ontbreekt, deze dienen berekend te worden als volgt: Nuttige vloeroppervlakte: de beloopbare ruimte zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages; de binnenmuren worden meegerekend in de nuttige vloeroppervlakte. Om beloopbaar te zijn moet de vrije hoogte minstens 1,80 meter bedragen. + deze oppervlaktes dienen ingeschreven te worden in de woongelegenheden zelf op de plannen + er dient duidelijk weergegeven te worden hoe men aan de cijfergegevens komt.*

- *Alle plannen dienen overeen te stemmen; in de grondplannen wordt weergegeven dat de wachtgevel op de rechter zijdelingse perceelgrens zal afgewerkt worden in gevelmetselwerk, in de voorgeveltekening wordt er een natuurrode tegelpan weergegeven.*
- *Vanaf meer dan één woongelegenheid dienen de huisnummers in de woongelegenheden ingeschreven worden op de plannen door de architect. Alle huisnummers zijn niet correct; 6/01 dient 6/11 te worden; 6/02 dient 6/21 te worden; 6/03 dient 6/31 te worden; 6/04 dient 6/41 te worden; 6/05 dient 6/51 te worden.*

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 6 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij op grond van de motieven, zoals weergegeven in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 14 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 mei 2015 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 2 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 juni 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

#### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Bij aanvang stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vast dat het dossier op verschillende punten onduidelijk is:*

*"Het aanvraagdossier is **niet duidelijk** voor wat betreft de afwerking van de wachtgevel rechts (op de gevel worden tegelpannen aangegeven, op de grondplannen evenwel gevelstenen) en voor wat betreft het soort glas dat bedoeld wordt voor de borstweringen. De legende op de plannen is onduidelijk voor wat betreft de gevelsteen. Aanzichten van beide zijgevels ontbreken, zo ook een berekening van de oppervlakte der woongelegenheden. Overigens is ook het 3D-zicht op de gevelplannen misleidend, omdat beide burens ontbreken en de zijgevels als gesloten bebouwing bedoeld lijken te zijn. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge)). Deze onduidelijkheden vormen een eerste legaliteitsbelemmering."*

*Tijdens de hoorzitting worden aangepaste plannen neergelegd om deze onduidelijkheden weg te werken: er wordt een berekening voorgelegd van de nuttige vloeroppervlakte van de verschillende woongelegenheden gaande van 67,44m<sup>2</sup> tot 95,92m<sup>2</sup>, het gebruik van gelijmde grijze gevelstenen en de afwerking van de wachtgevel middels beige genuanceerde gemetste gevelstenen wordt aangeduid. Er wordt een 3D-simulatie gemaakt, hierop worden de aanpalenden echter niet weergegeven zodat de voorstelling nog steeds geen correct beeld heeft omtrent de inpassing van het ontwerp tussen de aanpalenden en de wachtgevels in het bijzonder.*

*De bouwplaats is gelegen in het **GRUP 'Dorpskern Heist'** dd. 19.06.2008. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar toetst in zijn verslag de aanvraag als volgt aan de voorschriften van het GRUP:*

*"De aanvraag voldoet niet aan art. 1.2.1 van de algemene bepalingen van het **grup 'Dorpskern Heist' dd 19.06.08** (waarbij het perceel in een zone voor meergezinswoningen, eengezinswoningen en hotels gesitueerd is):*

*"Er dient te allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd."*

*Het voorstel komt op de scheidingslijnen hoger dan beide burens en voorziet bijgevolg links een blinde muur van bijna 10m hoog, rechts een muur van 6,5m hoog.*

*-Op de plannen wordt aangegeven dat een parementmuur opgericht wordt, dit is vreemd, zeker aan de rechterkant waar in principe even hoog als op huidig perceel gebouwd mag worden.*

*-Bovendien is de oriëntatie dermate dat de penthouse rechts belangrijke schaduw zal ondervinden van de vijfde en zesde woonlaag zoals nu voorgesteld (in het dakvolume), en dat vanaf de late namiddag tot de avond.*

*-Hetgeen men nu wil bouwen houdt op geen enkele wijze rekening met beide burens, waarbij ook niet gespeculeerd kan worden op een snelle aanbouw. Links is dit immers niet mogelijk (het grup voorziet twee bouwlagen), rechts is het bestaande gebouw vrij recent.*

*-De zijgevels werden niet getekend.*

*Besloten kan worden dat het voorstel niet streeft naar een goede ruimtelijke ordening, kwaliteit of een vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Volgens bovenstaand artikel zijn de numerieke voorschriften dus niet van toepassing. Aanvrager kan zich derhalve niet beroepen op art. 4.3.1, dat bovendien het aandachtspunt 'beschaduwning' niet regelt.*

*Naast bovenstaande afwijking zijn nog een aantal minder belangrijke andere afwijkingen van het grup het geval, zoals beschreven in eerste aanleg. De woongelegenheden zijn weliswaar groot genoeg, maar het ontwerp voorziet een vuilnisberging met een te beperkt sas. De borstweringen dienen in klaar glas te zijn (dit dient verduidelijkt) en de uitbouwen dienen te voldoen aan de voorschriften van het grup. Deze betrekkelijke afwijkingen kunnen bijgestuurd worden bij het indienen van een nieuwe aanvraag.*

*Artikel 4.4.1 van de codex voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, grup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de dakvorm, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. Dit artikel voorziet echter niet in de mogelijkheid om af te wijken van een bestemmingsvoorschrift.*

*Een afwijkingsvoorstel is bovendien inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:*

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften*
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd*
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied*

*Het is duidelijk dat een afwijking juridisch niet mogelijk is, bovenstaande criteria worden niet gerespecteerd."*

*Tijdens de hoorzitting legt de raadsman van de aanvrager aanvullende stukken neer. De raadsman wijst er op dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de voorschriften van het GRUP. De VCRO stelt daarenboven in artikel 4.3.1 dat een aanvraag waarbij alle geldende stedenbouwkundige voorschriften worden gerespecteerd meteen ook de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat. De raadsman verwijst in dit verband naar rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 18 maart 2014, nr. A/2014/0206. Er wordt op gewezen dat stedenbouwkundige voorschriften in een GRUP een zekere rechtszekerheid bieden, in die optiek mag rechtmatig worden verondersteld dat een ontwerp dat zich naar deze voorschriften richt ook kan worden vergund.*

*De deputatie stelt vast dat de aanvraag niet alleen dient getoetst aan de voorschriften die specifiek gelden in de zone voor meergezinswoningen, eengezinswoningen en hotels waar de aanvraag deel van uitmaakt, de algemene bepalingen van het GRUP dienen steeds getoetst ongeacht de specifieke deelzone. Dat de aanvraag in de eerste plaats moet worden getoetst aan de algemene bepalingen en pas daarna dient getoetst aan de specifieke voorschriften blijkt uitdrukkelijk uit de formulering van artikel 1.2.1 van het GRUP. Het dient ook opgemerkt dat de*

stedenbouwkundige voorschriften per deelzone betrekking hebben op verschillende percelen. Omwille van specifieke elementen, zoals in casu de ligging van het perceel op de grens tussen 2 verschillende deelzones, kan blijken dat het uitputten van de mogelijkheden van het GRUP op die specifieke locatie ruimtelijk niet gewenst is. De referentie naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is hier dan ook niet dienend, in voorliggend GRUP is de harmonieregel expliciet ingeschreven en door de ligging van het perceel op de grens van verschillende deelzones, is het uitgangspunt van beide aanvragen dermate verschillend. De overweging van de Raad dat "alle woningen binnen dit gedeelte van de verkaveling dezelfde uitbreidingsmogelijkheden hebben zodat het harmonisch geheel gerespecteerd blijft" gaat hier dan ook niet op. Zondermeer stellen dat de aanvraag verenigbaar is met de voorschriften van de betrokken deelzone en derhalve ook in overeenstemming is met GRUP én de goede ruimtelijke ordening is dan ook niet correct.

De deputatie stelt vast dat de voorschriften van het GRUP het kader vormen voor de ontwikkelingen binnen de betrokken deelzone, de manier waarop deze ontwikkeling zich vertaalt in het ontwerp houdt evenwel onvoldoende rekening met de aanpalenden. Het ontwerp voorziet links een blinde muur van bijna 10m hoog, rechts een muur van 6,5m hoog. Blinde muren van dergelijke omvang wijzen er op dat geen enkele poging wordt ondernomen om aan te sluiten met de aanpalenden en geven blijk van onvoldoende ruimtelijke kwaliteit. In dit opzicht is een afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO ook niet aan de orde. Het gebrek aan ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door de overweging dat speculatie op het vlak van wijziging van de bestaande toestand hier niet aan de orde is. Omdat het ontwerp geen harmonische aansluiting voorziet met de aanpalenden en de harmonieregel op verordenende wijze wordt vastgelegd in het GRUP, is de aanvraag in strijd met het GRUP.

In ondergeschikte orde dient ook opgemerkt dat artikel 4.3.1, §2 VCRO daarenboven een belangrijke kanttekening maakt. De voorschriften van een GRUP worden geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven maar dit enkel voor zover alle in artikel 4.3.1, §2, 1° omschreven aandachtspunten voldoende gedetailleerd zijn geregeld in het GRUP. Zoals vastgesteld door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is dit niet het geval voor wat betreft het aspect "bezonning" alwaar het ontwerp ook negatief scoort ingevolge de impact op de bezonning van het penthouse.

Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie de beoordeling zoals geformuleerd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt deze integraal tot de hare.

...

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Wat de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft wordt integraal verwezen naar voormelde beoordeling inzake de, verenigbaarheid met de voorschriften van het GRUP waarbij op grond van de algemene bepalingen reeds een ruimtelijke afweging werd gemaakt.

De aanvraag is niet verenigbaar met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening.

## **5D CONCLUSIE**

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning na sloop van de bestaande bebouwing; dat de aanvraag moet worden getoetst aan de voorschriften van het GRUP Dorpskern-Heist; dat het ontwerp strijdig is met de algemene bepalingen nu de aanvraag grote blinde muren voorziet en derhalve geen rekening houdt met de aanpalenden; dat het ontwerp geen blijk geeft van de vereiste ruimtelijke kwaliteit; dat een afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO niet aan de orde is; dat het ontwerp ook onvoldoende doordacht is wat betreft de bezonning van het penthouse rechts; dat de aanvraag niet verenigbaar is met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening;

...

Dit is de bestreden beslissing.

#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

#### V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, b) en 4.3.1, §2, 3° VCRO, van de materiële motiveringsplicht en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij haar beslissing steunt op volgende overwegingen:

- de aanvraaglocatie zou gelegen zijn op de grens tussen twee verschillende deelzones (met verschillende toegestane bouwhoogtes) uit het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het voorliggende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zou een expliciet ingeschreven harmonieregel bevatten; en
- het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zou inzake het aspect “bezonning” geen gedetailleerde voorschriften bevatten.

Wat de eerste overweging betreft, zet de verzoekende partij uiteen dat de aanvraaglocatie niet gelegen is op de grens tussen twee verschillende deelzones van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Naast de aanvraaglocatie is immers nog een meergezinswoning (Polderstraat 8) gelegen binnen de “zone voor meergezinswoningen, ééngezinswoningen en hotels” waar vijf bouwlagen zijn toegestaan. Dat wordt ook bevestigd in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van gemeente Knokke-Heist, waarin wordt vermeld:

*“In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient rekening houdende met de voorziene afbouw, met terras op aanpalend perceel Polderstraat 2-4, waarvoor voornoemde vergunning verleend werd, de bouwhoogte beperkt tot 4 bouwlagen met dakvolume, waardoor ook, in combinatie met eigendom Polderstraat 8, een stedenbouwkundig verantwoorde overgang kan bekomen worden naar de aanpalende zone voor eengezinswoningen met twee bouwlagen en dak.”*

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij bij haar beoordeling is vertrokken van een foutief uitgangspunt, met name dat de aanvraaglocatie is gelegen op de grens tussen de zones en dat dus op het links aanpalende perceel (huisnummer 8) een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen (met bijkomende dakverdieping) geldt. Ten overvloede merkt de verzoekende partij op dat artikel 4.3.1, §2 VCRO nergens voorziet in een afwijking van het “vermoeden van overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening” indien een perceel is gelegen op een grens met een ander bestemmingsgebied. De verwerende partij voegt dus een bijkomende voorwaarde toe aan voormelde bepaling, wat strijdig is met het rechtszekerheidsbeginsel.

Wat de tweede overweging betreft, zet de verzoekende partij uiteen dat de zogenaamde harmonieregel een algemeen geformuleerde bepaling is die niet meer bevat dan de algemene principes die reeds in de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO zijn ingeschreven, met name dat

er gestreefd wordt naar harmonie en dat een aanvraag enkel voor vergunning in aanmerking komt indien deze verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Meer bepaald is deze zogenaamde “harmonieregel” als volgt in artikel 1.2.1 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen:

*“Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd.”*

Uit dit voorschrift blijkt volgens de verzoekende partij geenszins dat, naast de toepassing van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, nog een afzonderlijke beoordeling inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zou moeten worden doorgevoerd.

Wat de derde overweging betreft, zet de verzoekende partij uiteen dat het haar volstrekt onduidelijk is hoe de verwerende partij tot de vaststelling is gekomen dat de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan het aspect “bezonning” niet zouden regelen. Het bevat wel degelijk zeer specifieke voorschriften inzake bouwhoogte, bouwdiepte, dakvorm en mogelijke uitbouwen. Voorts bepaalt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de algemene stedenbouwkundige verordening van de gemeente Knokke-Heist tevens van toepassing is. Deze verordening bevat regels inzake dakvorm en dakuitbouwen. Bijgevolg heeft de verwerende partij ten onrechte geoordeeld dat de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften het aspect van bezonning niet regelen. Bovendien staat vast dat het voorliggende project voldoet aan alle voorschriften uit het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, hetgeen ook niet wordt betwist door de verwerende partij. Gelet op het voorgaande blijkt dan ook duidelijk dat de verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat niet aan de decretale voorwaarden was voldaan om toepassing te maken van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO.

Doordat de verwerende partij alsnog overgaat tot een toetsing aan het criterium van de goede ruimtelijke ordening, wordt volgens de verzoekende partij het rechtszekerheidsbeginsel miskend. Immers betwist de verwerende partij in de bestreden beslissing niet dat het aangevraagde voldoet aan de stedenbouwkundige voorwaarden voor wat betreft de bouwhoogte. De handelwijze van de verwerende partij, waarbij het criterium van de goede ruimtelijke ordening, niettegenstaande de duidelijke stedenbouwkundige voorschriften, wordt aangewend om de vergunningsaanvraag te weigeren is dan ook in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel.

Wat tot slot het standpunt inzake de 3D-schetsen betreft, merkt de verzoekende partij op dat dergelijke schetsen geen verplicht deel uitmaken van een aanvraagdossier en er enkel toe strekken de vergunningverlenende overheid een duidelijker zicht te verschaffen op de uiteindelijke verschijningsvorm van het aangevraagde project. Deze schetsen op zich dienen niet om de impact op de onmiddellijke omgeving te beoordelen. Hiertoe dienen daarentegen de nodige gegevens op de eigenlijke bouwplannen te worden vermeld, wat ook is gebeurd. Dat blijkt ten overvloede uit het feit dat de stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij op basis van de voorliggende plannen een oordeel hebben gevormd omtrent de impact van het project op de omliggende woongelegenheden.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij ondergeschikt dat de harmonieregel in strijd is met artikel 4.3.1, §1, b) en §2, 3° VCRO. Volgens haar zijn de stedenbouwkundige voorschriften voldoende gedetailleerd en wordt het aangevraagde dan ook decretaal geacht te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening. Doordat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zogenaamde harmonieregel nogmaals verwijst naar de goede ruimtelijke ordening, voegt het een voorwaarde toe aan de VCRO. In dit geval dient de harmonieregel dan ook buiten toepassing te worden gelaten conform artikel 159 van de Grondwet. Het kan volgens de verzoekende partij niet dat een bijzonder



algemeen geformuleerd voorschrift – waarvan de principes bovendien reeds zijn opgenomen in de bepalingen van de VCRO – kan worden aangewend om de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, hoe gedetailleerd deze ook zijn, ter zijde te schuiven en zo de inhoud van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO uit te hollen.

2.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota nog toe inzake het eerste onderdeel, dat de harmonieregel niet los van de decretale beoordelingsgronden uit de VCRO kan worden geïnterpreteerd of toegepast. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat immers geen eigen definitie van de begrippen “ruimtelijke kwaliteit” en “goede plaatselijke ordening” waardoor deze een loutere neerslag vormen van de algemene principes die reeds in de VCRO zijn opgenomen. Bijgevolg kan voor de interpretatie van de harmonieregel enkel worden teruggegrepen naar de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO.

Het voorgaande heeft tevens tot gevolg dat de decretale beoordelingsgronden inzake de goede ruimtelijke ordening van toepassing zijn op de zogenaamde “harmonieregel” uit het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Bijgevolg vindt ook artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO toepassing bij de interpretatie hiervan. Zoals uiteengezet in het inleidende verzoekschrift bevat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (zeer) gedetailleerde voorschriften inzake toegestane bouwhoogte, bouwdiepte, dakvorm en toegestane uitbouwen, waardoor alle aspecten die potentiële hinder kunnen veroorzaken, zoals privacyhinder en afname van zonlicht/schaduw hinder in de voorschriften worden behandeld.

Aangezien de verwerende partij geen enkele strijdigheid met de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heeft weerhouden, diende de aanvraag geacht te worden in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Een bijkomende toetsing aan de goede ruimtelijke ordening was niet vereist, gelet op de detailleringsgraad van de stedenbouwkundige voorschriften, en overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO zelfs niet toegestaan.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Dorpskern Heist’, goedgekeurd op 19 juni 2008 (hierna: GRUP).

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan, gebonden is door de voorschriften van dit uitvoeringsplan, tenzij daar op geldige wijze van wordt afgeweken.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Dit zelfstandig motief verantwoordt de weigering van een vergunning, ongeacht of de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, bedoeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt verder dat wanneer een gebied geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en dit plan voorschriften bevat die de aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Waar het de toets van een aanvraag aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend 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.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Een afdoende motivering wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

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

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

2.

In het eerste onderdeel voert de verzoekende partij vooreerst aan dat de verwerende partij bij haar beoordeling vertrokken is van een foutief uitgangspunt, met name dat het voorwerp van de aanvraag gelegen zou zijn op de grens tussen de “zone voor meergezinswoningen, ééngezinswoningen en hotels” volgens het GRUP, waar vijf bouwlagen toegelaten zijn en de “zone voor eengezinswoningen”, waar twee bouwlagen toegelaten zijn. De verwerende partij zou er dus foutief van uitgaan dat op het links aanpalende perceel met huisnummer 8 een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen zou gelden.

De verwerende partij overweegt het volgende:

“ ...

*De deputatie stelt vast dat de aanvraag niet alleen dient getoetst aan de voorschriften die specifiek gelden in de zone voor meergezinswoningen, eengezinswoningen en hotels waar de aanvraag deel van uitmaakt, de algemene bepalingen van het GRUP dienen steeds getoetst ongeacht de specifieke deelzone.*

...

*Omwille van specifieke elementen, zoals in casu de ligging van het perceel op de grens tussen 2 verschillende deelzones, kan blijken dat het uitputten van de mogelijkheden van het GRUP op die specifieke locatie ruimtelijk niet gewenst is.*

...

*Zondermeer stellen dat de aanvraag verenigbaar is met de voorschriften van de betrokken deelzone en derhalve ook in overeenstemming is met GRUP én de goede ruimtelijke ordening is dan ook niet correct.*

*De deputatie stelt vast dat de voorschriften van het GRUP het kader vormen voor de ontwikkelingen binnen de betrokken deelzone, de manier waarop deze ontwikkeling zich vertaalt in het ontwerp houdt evenwel onvoldoende rekening met de aanpalenden. Het ontwerp voorziet links een blinde muur van bijna 10m hoog, rechts een muur van 6,5m hoog. Blinde muren van dergelijke omvang wijze er op dat geen enkele poging wordt ondernomen om aan te sluiten met de aanpalenden en geven blijk van onvoldoende ruimtelijke kwaliteit. In dit opzicht is een afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO ook niet aan de orde. Het gebrek aan ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door de overweging dat speculatie op het vlak van wijziging van de bestaande toestand hier niet aan de orde is. Omdat het ontwerp geen harmonische aansluiting voorziet met de aanpalenden en de harmonieregel op verordenende wijze wordt vastgelegd in het GRUP, is de aanvraag in strijd met het GRUP.*

*...*

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de verwerende partij overweegt dat om specifieke redenen geoordeeld kan worden dat het niet gewenst is dat een aanvraag de maximale mogelijkheden van het GRUP (*in casu* inzake de bouwhoogte) uitput. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de verwerende partij onterecht zou menen dat op het links aanpalend perceel een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen geldt. Uit de bestreden beslissing blijkt dat het ontwerp onvoldoende ruimtelijke kwaliteit biedt omdat het geen harmonische aansluiting met de aanpalende gebouwen voorziet, waarbij zowel naar de linkse als naar de rechtse aansluiting wordt verwezen. De situering van het perceel volgens de bestreden beslissing “op” de grens van twee deelzones doet geen afbreuk aan de beoordeling door de verwerende partij dat het ontwerp geen harmonische aansluiting voorziet zowel aan de linker- als aan de rechterzijde.

De Raad stelt verder vast dat het perceel van de aanvraag het voorlaatste perceel is van de “zone voor meergezinswoningen, ééngezinswoningen en hotels” en dus niet gesitueerd is in het midden van deze deelzone. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij bij de situering van de aanvraag een kennelijk verkeerd uitgangspunt heeft ingenomen dat geleid heeft tot een foutieve beoordeling in de bestreden beslissing.

### 3.

Het determinerend weigeringsmotief in de bestreden beslissing is de strijdigheid van de aanvraag met het GRUP “Dorpskern Heist”, in het bijzonder met de in het GRUP opgenomen harmonieregel. De verwerende partij weigert de vergunning op basis van de beoordeling dat het oprichten van een blinde muur aan de linkerzijde van bijna 10 m hoog en rechts een muur van 6,5 m hoog ruimtelijk niet aangewezen is, aangezien blinde muren van dergelijke omvang erop wijzen dat geen enkele poging ondernomen wordt om aan te sluiten op de aanpalende bebouwing en blijk geven van onvoldoende ruimtelijke kwaliteit.

De verwerende partij heeft deze weigeringsmotieven overgenomen uit de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zoals vermeld in de bestreden beslissing, merkt ze “in ondergeschikte orde” op dat het aspect “bezonning” niet voldoende gedetailleerd wordt geregeld in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en dat het ontwerp negatief scoort ingevolge de impact op de “bezonning” van het penthouse. Uit de formulering van de bestreden beslissing blijkt dus dat het aspect bezonning niet als een determinerend weigeringsmotief is gebruikt.

In de bestreden beslissing wordt ook vastgesteld dat de 3D-simulatie geen correct beeld geeft omtrent de inpassing van het ontwerp tussen de aanpalenden en wachtgevels in het bijzonder. De Raad is van oordeel dat dit motief eveneens niet als een determinerend weigeringsmotief kan beschouwd worden.

Nu de strijdigheid met de harmonieregel van het GRUP het determinerend motief is van de bestreden beslissing, zijn de overige overwegingen in de bestreden beslissing overbodige motieven. De kritiek op een overbodig motief, waarvan een eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoend karakter van het determinerend weigeringsmotief, kan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

4.

De verzoekende partij is van oordeel dat de harmonieregel, zoals bepaald in artikel 1.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP een loutere bevestiging is van de algemene principes zoals vastgelegd in artikel 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, b VCRO. Zij stelt verder dat deze harmonieregel duidelijk moet onderscheiden worden van effectieve “harmonieregels” waarin expliciet wordt gesteld dat er qua gabariten dient te worden voorzien in een geleidelijke overgang tussen verschillende deelzones. Volgens de verzoekende partij voorziet het voorliggende GRUP dergelijke overgangsvorm niet, waardoor dit voorschrift onmogelijk een rechtsgrond kan vormen om een beoordeling inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, los van de principes van de VCRO, door te voeren.

Artikel 1.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP “Dorpskern-Heist” bepaalt:

*“Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd.”*

Zoals in randnummer 1 reeds vermeld is, volgt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is in een GRUP, gebonden is door de voorschriften van dit GRUP, tenzij daar op geldige wijze van wordt afgeweken. De verwerende partij is er dan ook toe gehouden om artikel 1.2.1 van het GRUP toe te passen bij het beoordelen van de aanvraag.

Uit artikel 1.2.1 van het GRUP vloeit voort dat een vergunningverlenende overheid een aanvraag, zelfs al is die in overeenstemming met de specifieke stedenbouwkundige voorschriften, moet toetsen aan de ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening.

Deze zogenaamde harmonieregel is een algemene bepaling die duidelijk betrekking heeft op het bewaken van de kwaliteit van het straatbeeld. De Raad kan zijn beoordeling van het al dan niet voldaan zijn aan de harmonieregel, zoals bepaald in artikel 1.2.1 van het GRUP, niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan wel nagaan of de verwerende partij de beoordeling van die vereiste naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe om aan de hand van de concrete kenmerken van het project zoals voorzien in de aanvraag, te beoordelen of de aanvraag voldoet aan de vereisten van artikel 1.2.1 RUP.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de “*blinde muren van bijna 10m hoog links en 6,5m hoog rechts blijf geven van onvoldoende ruimtelijke kwaliteit en dat het ontwerp geen harmonische aansluiting voorziet met de aanpalenden*”. De verzoekende partij toont niet met concrete gegevens aan dat deze beoordeling kennelijk onjuist of onredelijk is.

5.

Onder het tweede onderdeel van het eerste middel voert de verzoekende partij aan dat de harmonieregel in strijd is met artikel 4.3.1, §1, b) en §2, 3° VCRO. De harmonieregel dient volgens

haar met toepassing van artikel 159 Grondwet buiten toepassing te worden gelaten. Ze stelt dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP voldoende gedetailleerd zijn, zodat het aangevraagde dan ook decretaal geacht wordt te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening.

Met de aandachtspunten van 'ruimtelijke kwaliteit' en 'vrijwaren van een goede plaatselijke ordening' voegt de harmonieregel geen voorwaarden toe aan de beoordelingsgronden die vooropgesteld worden in artikel 4.3.1 VCRO. Deze aandachtspunten maken eveneens deel uit van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, die op basis van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO verplicht is, ongeacht of de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, bedoeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO. Enkel voor de aandachtspunten die in de voorschriften van het GRUP gedetailleerd behandeld en geregeld worden, geldt overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO dat deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven zodat geen bijkomende beoordeling door de vergunningverlenende overheid vereist is.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij poneert, holt de harmonieregel de inhoud van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO niet uit en wordt de harmonieregel niet toegepast om specifieke stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP terzijde te schuiven. Zoals reeds vastgesteld, bevat het GRUP stedenbouwkundige voorschriften inzake de maximale bouwhoogte van vijf bouwlagen in de "zone voor meergezinswoningen, ééngezinswoningen en hotels", maar het bevat geen bepalingen inzake de aansluiting op aanpalende gebouwen of de afbouw naar de "zone voor eengezinswoningen", waar twee bouwlagen toegelaten zijn. Het GRUP bevat dus niet voor alle relevante visueel-vormelijke elementen voldoende concrete stedenbouwkundige voorschriften die een bijkomende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overbodig maken. De verzoekende partij kan dan ook niet gevolgd worden waar ze meent dat het GRUP voor alle relevante aandachtspunten van een goede ruimtelijke ordening voldoende gedetailleerde voorschriften zou bevatten in de zin van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO.

7.

Het middel wordt verworpen.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 augustus 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Karin DE ROO