

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0814 van 15 maart 2016
in de zaak 1516/RvVb/0061/SA

- In zake:*
1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente **DE HAAN**
 2. de **gemeente DE HAAN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv **JOYCE INVEST**

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 oktober 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 6 augustus 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan van 31 maart 2015 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een hotel.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8421 Vlissegem (De Haan), Wenduinesteenweg 136 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 0114L, 0114M, 0125M, 0127E, 0127F, 0127G, 0127H en 0127K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 februari 2016, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Andy VAN PACHTENBEKE die *loco* advocaat Ludo OCKIER verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 16 van het DBRC-decreet verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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.

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

III. TUSSENKOMST

De nv JOYCE INVEST verzoekt met een aangetekende brief van 22 december 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 25 januari 2016 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Dit dossier kent een voorgeschiedenis.

Op 7 december 2012 werd door de eerste verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de tussenkomende partij voor het oprichten van een hotel.

Op 22 december 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen/uitbreiden van een hotel”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oostende-Middenkust’, gelegen in gebied voor verblijfsrecreatie.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Verblijfsrecreatiezone Wenduinsteenweg/Groenestraat’, meer bepaald binnen de zone “Bedrijfsterreinen voor openluchtrecreatieve verblijfsgelegenheden” met overdruk “zone voor hotelfunctie”.

De aanvraag bevat afwijkingen op het van toepassing zijnde GRUP. Deze afwijkingen worden in het aanvraagdossier als volgt omschreven:

“Er worden in dit dossier drie kleine afwijkingen gevraagd:

- ***1° De groenbuffer : ter hoogte van het gebouw is een groenbuffer met een totale (cumulatieve) breedte van 10 meter voorzien, slechts ter hoogte van de uitbreiding van de langsgevel is deze over een afstand van 10.95m afnemend tot 8.95 m hetgene mogelijk is als **afwijking** mits - conform art. 4.4.1 VCRO - organisatie openbaar onderzoek.***
- ***2° inplanting : ter hoogte van het gebouw werd een afstand tot de perceelgrens van 15m bewaakt, slechts ter hoogte van de uitbreiding van de langsgevel is deze **over een afstand van 10.95m afnemend tot 13.20m** hetgene mogelijk is als **afwijking** mits - conform art. 4.4.1 VCRO - organisatie openbaar onderzoek.***
- ***3° gemeenschappelijke voorzieningen : door de uitbreiding is een parkeerratio van 1 op 1 niet langer realiseerbaar, i.c. zullen **61 parkeerplaatsen voor 83 hotelkamers** beschikbaar zijn, een derde **afwijking** mits - conform art. 4.4.1 VCRO - organisatie openbaar onderzoek.”***

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Gelet op voormelde afwijkingen wordt een openbaar onderzoek ingericht. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 februari 2015 tot en met 17 maart 2015, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De Brandweerzone 1 – West-Vlaanderen brengt op 11 maart 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De eerste verzoekende partij weigert op 31 maart 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het terrein is volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Verblijfsrecreatiezone Wenduinsteenweg / Groenestraat' goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 1 september 2011, gelegen in een zone voor het bedrijfsmatig aanbieden van openluchtrecreatieve verblijfsgelegenheden of het bedrijfsmatig exploiteren van een hotel. Binnen deze zone zijn tevens dienstgebouwen in functie van de uitbating toegelaten. Binnen deze dienstgebouwen kan één woongelegenheden voor de exploitant of voor het bewakingspersoneel worden geïntegreerd. Ondersteunende accommodaties zijn toegelaten voor zover ze exclusief worden voorbehouden voor de gasten van de toeristische exploitatie.

De algemene bepalingen en de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Verblijfsrecreatiezone Wenduinsteenweg / Groenestraat' zijn van toepassing op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het ontwerp is in strijd met deze bepalingen en voorschriften wat betreft de afmetingen en de plaatsing van de constructie.

- Ter hoogte van de oostelijke langsgevel wordt de breedte van de groenbuffer plaatselijk beperkt tot 8,95 meter i.p.v. een groenbuffer aan te leggen van minstens 10 meter zoals voorzien in de verordenende voorschriften van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.*
- De uitbreiding van het hoofdgebouw wordt plaatselijk voorzien op 13,20 meter i.p.v. op 15 meter uit de gemeenschappelijke perceelgrens zoals voorzien in de verordenende voorschriften van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.*
- Het project voorziet na uitbreiding in 83 hotelkamers en 61 parkeerplaatsen i.p.v. te voorzien in één parkeerplaats per hotelkamer zoals voorzien in de verordenende voorschriften van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.*

*Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan wordt geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening ernstig in het gedrang.
(...)*

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de geplande werken en handelingen

Op 7 december 2012 werd door het college van burgemeester en schepenen beslist een stedenbouwkundige vergunning te verlenen aan de n.v. Joyce Invest voor het oprichten van een hotel op het terrein gelegen Wenduinsteenweg 136.

De geplande werken en handelingen die het voorwerp zijn van de huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voorzien enerzijds in een beperkte wijziging aan de

vergunde bouwplannen, waaronder het herschikken van de indeling op de gelijkvloerse verdieping (i.f.v. ergonomisch ruimtegebruik), het spiegelen van diverse kamers op de 1e en de 2e verdieping (i.f.v. koelings-, ventilatie- en verwarmingskokers), en het herinrichten van de kelderverdieping (i.f.v. de technieken).

De geplande werken en handelingen die het voorwerp zijn van de huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voorzien anderzijds in een uitbreiding van het hotel als gevolg van de grote interesse die zou bestaan binnen het segment van de groepsreizen (autocartoerisme). Daarenboven zou een uitbreiding een economisch optimum genereren op het vlak van personeelsinzet en dergelijke meer.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het terrein vormt samen met aanpalende terreinen een cluster waarbinnen mogelijkheden worden voorzien voor het ontwikkelen van verblijfsrecreatie. De cluster sluit ten oosten over een breedte van ca. 50 meter aan op de verblijfsrecreatiezone waarin o.a. Sunparks De Haan is gevestigd. Voor het overige is de cluster grotendeels ingesloten en paalt de zone aan al dan niet strekt open ruimte gebieden frequent aangetast door de aanwezigheid van vergund geachte of geregulariseerde zonevreemde woningen.

Na het uitvoeren van de geplande wijziging en uitbreiding zou het hotel bestaan uit 83 kamers en 61 afgebakende en specifiek daartoe ingerichte parkeerplaatsen. Daarmee wordt de doelstelling verankerd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, die bepaalt dat binnen de projectzone moet worden voorzien in minimum één parkeerplaats per hotelkamer, niet gerealiseerd.

Algemene conclusie

Het ontwerp is inhoudelijk onaanvaardbaar en doet in de huidige vorm afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening van het gebied, waardoor de geplande werken en handelingen niet in aanmerking komen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.
...

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 8 mei 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 juli 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **gemeentelijk RUP "Verblijfsrecreatiezone Wenduinesteenweg/Groenestraat"** (deputatie dd. 01.09.2011). De plaats van de aanvraag is gelegen binnen een bedrijfsterrein voor openluchtrecreatieve verblijfgelegenheden, in een zone voor hotelfunctie (overdruk). De bepalingen van het gemeentelijk RUP zijn van toepassing en de aanvraag wijkt er van af.

In de voorschriften van het gemeentelijk RUP wordt bepaald dat er minimum 1 parkeerplaats per hotelkamer voorzien moet worden. De aanvraag voorziet een uitbreiding met 21 hotelkamers zonder dat er bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden. Het aantal hotelkamers wordt uitgebreid tot 83 kamers. Volgens het inplantingsplan zijn er slechts 61 parkeerplaatsen. Een afwijking van het aantal parkeerplaatsen valt niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

*Bijgevolg ontstaat er een **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen vergunnen. Bovendien is er geen sprake van een beperkte afwijking. Het gemeentelijk RUP schrijft 1 parkeerplaats per hotelkamer voor. De aanvraag voorziet 21 bijkomende hotelkamers, maar er wordt geen enkele bijkomende parkeerplaats voorzien. Volgens het inplantingsplan zijn er slechts 61 parkeerplaatsen voor in totaal 83 hotelkamers. Er zijn dus 22 parkeerplaatsen tekort (26,5 %).*

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de norm van 1 parkeerplaats per hotelkamer, die in het gemeentelijk RUP wordt opgelegd, extreem streng is. Hierbij wordt er verwezen naar de norm van 1 parkeerplaats per 3 hotelkamers die zowel nationaal en internationaal wordt gehanteerd. Er wordt ook verwezen naar het gemeentelijke belasting reglement. Hierbij moet echter opgemerkt worden dat de voorschriften van het gemeentelijk RUP specifiek voor de bouwplaats werden opgemaakt en dat zoals hierboven reeds werd opgemerkt de afwijking van het aantal parkeerplaatsen niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex valt waardoor er een legaliteitsbelemmering ontstaat.

Aangezien er een legaliteitsbelemmering ontstaat om de aanvraag te kunnen vergunnen, is een verdere beoordeling aan de overige voorschriften van het gemeentelijk RUP en aan de overige wettelijke en reglementaire bepalingen irrelevant.

...”

Na de hoorzitting van 14 juli 2015 beslist de verwerende partij op 6 augustus 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **gemeentelijk RUP "Verblijfsrecreatiezone Wenduinesteenweg/Groenestraat"** (deputatie dd. 01.09.2011). De plaats van de aanvraag is gelegen binnen een bedrijfsterrein voor openlucht recreatieve verblijfgelegenheden, in een zone voor hotelfunctie (overdruk). De*

bepalingen van het gemeentelijk RUP zijn van toepassing en de aanvraag wijkt er van af.

In de voorschriften van het gemeentelijk RUP wordt bepaald dat er minimum 1 parkeerplaats per hotelkamer voorzien moet worden. De aanvraag voorziet een uitbreiding met 21 hotelkamers zonder dat er bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden. Het aantal hotelkamers wordt uitgebreid tot 83 kamers. Volgens het inplantingsplan zijn er slechts 61 parkeerplaatsen. Aangezien een afwijking van het aantal parkeerplaatsen niet valt onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. §1 VCRO, besluit de PSA dat er een legaliteitsbelemmering bestaat om de vergunning te kunnen verlenen.

Beroepsindiener meent evenwel dat de PSA de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4.4.1 §1 VCRO verkeerd interpreteert. Hierbij wordt gewezen dat het eerste lid van het artikel een aantal aspecten opsomt waarvan beperkte afwijkingen kunnen toegestaan worden. Het tweede lid somt drie aspecten op waarvan geen afwijkingen kunnen worden toegestaan. Indien de opsomming in het eerste lid volledig exhaustief zou zijn - zoals wordt geïnterpreteerd door de PSA - , zou het compleet zinledig zijn om daarna in het tweede lid de elementen op te sommen waarvan men niet mag afwijken. De deputatie treedt dit standpunt bij.

Van belang is dat er sprake is van een beperkte afwijking, waarbij niet afgeweken wordt van de essentiële gegevens van het plan, in casu het RUP.

De vereiste dat er 1 parkeerplaats per hotelkamer moet voorzien worden is ingegeven met de bedoeling om mobiliteits-en parkeerproblematiek te vermijden. Wanneer voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn om dergelijke problematiek te vermijden, is dan ook voldaan aan de geest van het gemeentelijk RUP en is er dan ook geen sprake van een afwijking van een essentiële gegeven van het plan. Daarnaast dient de aanvraag eveneens verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening. (zie verder 5C)
(...)

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Beroepsindiener wijst dat het hotel specifiek mikt op autocartoerisme waardoor het aantal benodigde parkeerplaatsen doet verminderen. Daarnaast wordt verwezen naar de gangbare norm dat slechts 1 parkeerplaats per drie hotelkamers worden gehanteerd, dat hotelgasten vaak met het openbaar vervoer komen of vaak een wagen delen. Tevens wordt verwezen naar een adviesnota van Traject Mobility Management waaruit blijkt dat in elk geval aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

In casu voorziet de aanvraag in de uitbreiding van een hotel tot 83 kamers, zonder dat er bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien. Op het inplantingsplan zijn er 61 parkeerplaatsen.

Ingevolge het voorgestelde project betekent dit nog steeds een verhouding van 3 parkeerplaatsen op 4 hotelkamers. Dit is nog steeds ruimschoots boven de gangbare norm van 1 parkeerplaats per drie hotelkamers.

Wanneer bovendien rekening wordt gehouden met het feit dat aanvrager zich ook richt op autocartoerisme, moet redelijkerwijs worden besloten dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de mobiliteits- en parkeerdruk op te vangen.

De aanvraag is dan ook verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het uitbreiden van een hotel van 62 kamers naar 83 kamers; dat de aanvraag afwijkt van het gemeentelijk RUP "Verblijfsrecreatiezone Wenduinesteeweg/Groenestraat" (deputatie dd. 01.09.2011), wat betreft het aantal parkeerplaatsen; dat dit als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1. §1 VCRO kan worden aanzien; dat de aanvraag tevens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

" ...

1. Artikel 4.8.11. §1, eerste lid VCRO duidt o.m. volgende belanghebbende aan: (...)

Het in eerste aanleg nemen van een beslissing over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het kader van de reguliere administratieve procedure wordt, gelet op artikel 4.7.12 VCRO en volgende, uitdrukkelijk toevertrouwd aan het College van Burgemeester en Schepenen en dient beschouwd te worden als een beslissing zoals wordt bedoeld in artikel 57 §3, 7° Gemeentedecreet.

Eerste verzoekster is derhalve de vergunningverlenende overheid die in eerste aanleg de stedenbouwkundige vergunning weigerde. Haar belang om onderhavig verzoekschrift tot vernietiging met vordering tot schorsing in te dienen, wordt van rechtswege verondersteld.

2. Hetzelfde geldt voor tweede verzoekster, waar eerste verzoekster een orgaan van uitmaakt, als rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden indien de bestreden vergunningsbeslissing niet wordt vernietigd.

Uiteraard ondervindt tweede verzoekster nadelen en hinder van de bestreden beslissing, temeer nu haar College in eerste aanleg de aanvraag heeft geweigerd.

De bestreden beslissing hypothekeert immers een toekomstige volwaardige plaatselijke stedenbouwkundige aanleg met een kwalitatieve aanleg van de terreinen hetgeen indruist tegen de gewenste duurzame ontwikkeling op vlak van de ruimtelijk ordening.

3. *In casu heeft de gemeente haar visie over de goede plaatselijke ordening m.b.t. het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, verankerd in het RUP 'Verblijfsrecreatiezone Wenduinsteenweg/Groenstraat'.*

Zoals reeds aangehaald bij de feitelijke uiteenzetting, werd dit RUP door de gemeenteraad in zitting van 28 april 2011 definitief aanvaard en door de deputatie goedgekeurd op 1 september 2011.

Bijzonder voor wat het betrokken RUP betreft, is dat tijdens de procedure er geopteerd is voor een overdruk voor hotelaccommodatie, en dit op basis van de plannen van de huidige aanvrager.

Evenwel stond de gemeenteraad niet achter de concrete uitwerking van het project zoals voorzien door de aanvrager en besloot zij, in het licht van een goede plaatselijke ordening, duidelijke voorschriften op te leggen die door de aanvrager bij zijn aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gerespecteerd dienden te worden.

Dit blijkt ook duidelijk uit het overwegend gedeelte van het besluit van de gemeenteraad dd. 28 april 2011 houdende definitieve vaststelling van het RUP, waarin gesteld wordt dat, gelet op de maximale toegelaten hoogte van het hoofdgebouw, er voldoende afstand dient gerespecteerd te worden ten opzichte van de grenzen van het bedrijfsterrein.

In het besluit tot definitieve goedkeuring van het RUP stelt de gemeenteraad dat "een bijkomende bestemming in overdruk die onder bepaalde strikte voorwaarden een hotel toelaat" aanvaardbaar is.

Huidige aanvraag gaat echter manifest in tegen de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, die nota bene specifiek op de leest van het project van de aanvrager werden gesteld.

De gemeenteraad heeft nochtans duidelijk afgebakend wat volgens haar in het licht van een goede ruimtelijke ordening kan en niet kan, zodat niet anders dan kan worden aangenomen dat tweede verzoekster gegriefd wordt in de door haar gewenste ordening voor het betrokken gebied.

4. *Tweede verzoekster staat trouwens in voor de naleving van de wetten en decreten op haar grondgebied, zoals de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening.*

Artikel 2 van het Gemeentedecreet schrijft voor dat de gemeenten bevoegd zijn voor het gemeentelijk belang, waartoe ze ter verwezenlijking hiervan, alle nodige maatregelen kunnen ondernemen.

Op grond van deze bepaling zijn verzoeksters bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang en kunnen zij voor de verwezenlijking hiervan alle nodige maatregelen, zoals het optreden in rechte, ondernemen.

5. *Bovendien volstaat volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State een beroep tot bescherming van het stedenbouwkundig beleid, om het belang van verzoeksters te gronden: (...)*

Deze rechtspraak werd door Uw Raad bevestigd: (...)

Beide verzoeksters hebben er dus belang bij dat het bestreden besluit vernietigd wordt.

...

De tussenkomende partij werpt aangaande het belang van de tweede verzoekende partij volgende exceptie op:

“...

Luidens tweede verzoekende partij zou zij gegriefd zijn in de door haar gewenste ruimtelijke ontwikkeling, nu de bestreden beslissing afwijkt van het gemeentelijk RUP.

...

Tussenkomende partij betwist niet dat een gemeentelijk RUP een gewenst ruimtelijk beleid kan weergeven.

Dit neemt niet weg dat tweede verzoekende partij in concreto moet aantonen op welke wijze haar ruimtelijk beleid daadwerkelijk wordt aangetast.

Artikel 4.4.1. VCRO laat uitdrukkelijk toe dat onder bepaalde voorwaarden afwijkingen op een RUP kunnen toegestaan worden.

Men kan bezwaarlijk aannemen dat elke afwijking het stedenbouwkundig beleid van een gemeente in het gedrang zou brengen.

4.

Dit geldt des te meer nu in de gevallen waar het belang van de gemeente wordt weerhouden, er gewoonlijk sprake is van een aantasting van de daadwerkelijke planologische ordening voorzien door de gemeente, met name wanneer bijvoorbeeld toegewezen bestemmingen worden aangetast, of beleidskeuzes die beeldbepalend zijn voor een ruimere omgeving.

Er moet dus een onderscheid worden gemaakt tussen de werkelijke planologische beleidskeuzes en de stedenbouwkundige voorschriften die (nagenoeg) louter een impact hebben op een perceel zelf en dus eerder individueel van aard zijn.

Enkel in voormeld geval kan worden aangenomen dat de gemeentelijke belangen potentieel worden aangetast.

In casu wordt niet geraakt aan die planologische ordening.

De uitbreiding van het hotel van tussenkomende partij ligt in een zone die voor hotelfunctie is voorzien, waardoor dit perfect strookt met het gewenste ruimtelijk beleid.

De discussies die in onderhavige procedure worden gevoerd, hebben evenwel louter betrekking op stedenbouwkundige voorschriften die enkel op het perceel zelf een impact hebben en zeker niet aan het ruimtelijk beleid van de gemeente kunnen raken.

Daarenboven is het zo dat een ruimtelijk uitvoeringsplan enerzijds voorschriften bevat die daadwerkelijk de beleidskeuzes van de gemeente bevatten en anderzijds voorschriften die private belangen van bijvoorbeeld omwonenden moeten beschermen.

Evident heeft de gemeente enkel bevoegdheid om op te treden in het kader van die keuzes die het algemeen belang, en dus niet louter private belangen, vertegenwoordigen.

Opnieuw moet in die optiek worden vastgesteld dat de tweede verzoekende partij nalaat aan te geven op welke mate het gemeentelijk belang in concreto wordt geschonden.

Een loutere afwijking van het RUP zonder meer is niet voldoende.

Tweede verzoekende partij beperkt zich tot algemene overwegingen over het feit dat de bestreden beslissing op bepaalde aspecten afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP en leidt louter daaruit af dat zij wordt gegriefd.

Hoe haar beleid hierdoor wordt aangetast, wordt niet verduidelijkt.

5.

Bijgevolg voldoet tweede verzoekende partij niet aan de voorwaarden van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO en beschikt zij niet over het rechtens vereiste belang.
...

Beoordeling door de Raad

1.

Het belang in hoofde van de eerste verzoekende partij wordt niet betwist. De vordering in hoofde van de eerste verzoekende partij is regelmatig ingesteld.

2.

De tweede verzoekende partij steunt haar belang voornamelijk op het feit dat de bestreden beslissing een toekomstige volwaardige plaatselijke stedenbouwkundige aanleg met een kwalitatieve aanleg van de terreinen hypothekeert, hetgeen indruist tegen de gewenste duurzame ontwikkeling op het vlak van ruimtelijke ordening. De verzoekende partij wijst op het feit dat deze ontwikkeling is veruitwendigd met de opmaak van het RUP “Verblijfsrecreatiezone Wenduinsteenweg/Groenestraat”, hetgeen strikte voorwaarden bevat voor de overdruk “zone voor hotelfunctie”.

De tussenkomende partij betwist dit belang echter en stelt dat de tweede verzoekende partij niet aantoont dat de bestreden beslissing haar ruimtelijk beleid op concrete wijze aantast. Volgens de tussenkomende partij is de huidige zaak een discussie die louter betrekking heeft op de stedenbouwkundige voorschriften inzake het perceel zelf, maar die geenszins een impact heeft op het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Ingevolge artikel 2 van het Gemeentedecreet zorgen de gemeenten op het lokale niveau voor het welzijn van de burgers en de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet is de gemeente bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang en kan ze alle initiatieven nemen voor de verwezenlijking van die aangelegenheden.

Wat de ruimtelijke ordening betreft, kent de decreetgever de gemeente de rol van eerste aanspreekpunt toe. De gemeente houdt bij de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied rekening met zowel de huidige generatie als de behoeften van de toekomstige generaties, de ruimtelijke draagkracht, de sociale gevolgen en dergelijke meer, en dit op grond van artikel 1.1.4 VCRO.

De tussenkomende partij kan niet gevolgd worden in haar argumentatie waar zij stelt dat, indien een bestreden beslissing slechts een impact heeft op één perceel binnen een gemeente, het ruimtelijk beleid bezwaarlijk als verstoord kan worden beschouwd. Immers blijkt uit de feitelijke gegevens van het dossier dat net met betrekking tot voorliggend perceel de gemeente een afwijkende overdruk heeft voorzien, met name de overdruk “zone voor hotelfunctie” waarop specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn. Hieruit blijkt duidelijk de visie van de gemeente. Ook een afwijking met een impact op slechts één perceel kan aanzien worden als een inbreuk op het ruimtelijk beleid van de gemeente als net voor dit perceel specifieke voorwaarden werden opgesteld in een gemeentelijk RUP.

De exceptie van de tussenkomen partij wordt verworpen. Het beroep van de tweede verzoekende partij is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een hoogdringendheid voorhanden is en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

b) Onmiddellijke behandeling is noodzakelijk – procedure ten gronde kan niet afgewacht worden

20. *Huidige bestreden beslissing betreft de uitbreiding van de vergunning die op 7 december 2012 werd afgeleverd en waaraan reeds sinds medio 2014 uitvoering wordt gegeven en waarvan het hoofdgebouw naar inschatting van verzoeksters reeds water en winddicht is. Dit blijkt uit de bijgevoegde fotoreeks (stuk 3). Daarenboven blijkt duidelijk dat de aanvrager reeds, zonder over een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning de werken had aangevat (de vergunning deputatie werd ten vroegste op 20 augustus 2015 aan de partijen meegedeeld, de betrokken fotoreeks dateert van 7 september 2015).*

Het hoofdgebouw is dus reeds zo goed als gerealiseerd en de fundamenten van de uitbreiding, die met onderhavige procedure aangevochten wordt, zijn reeds op wederrechtelijke wijze aangelegd.

Hieruit kan niet anders dan afgeleid worden dat de aanvrager geenszins zal talmen met het oprichten van de uitbreiding. Gezien het om een uitbreiding van een reeds opgericht gebouw gaat, waarvan de funderingen reeds aanwezig zijn, kan verwacht worden dat de uitbreiding op zeer korte termijn gerealiseerd zal worden.

Gezien de ijver waarmee de aanvrager te werk gaat, alsmede de verhouding van de omvang van de werken, valt te verwachten dat een uitspraak inzake de vernietiging te laat zal komen.

Er mag immers vanuit gegaan worden dat dergelijke procedure minstens 9 maanden tot een jaar in beslag neemt. De voorziene uitbreiding zal echter veel sneller gerealiseerd zijn daar de aanvrager er letterlijk geen gras over laat groeien.

Verzoeksters tonen derhalve aan dat zij, gezien de concrete omstandigheden van het dossier, niet kunnen wachten op een arrest in de vernietigingsprocedure.

c) De uitvoering van de bestreden beslissing genereert nadelen en schade in hoofde van verzoeksters

21. Verzoeksters wensen voor eerst te benadrukken dat de afwijkingen van het RUP wel degelijk een aanzienlijke impact op de omgeving hebben.

Gelet op het feit dat het doelstelling van het RUP het tegengaan van de versterking van de aanwezige kampeerterreinen is, werd slechts onder zeer strikte voorwaarden een hotel toegelaten in een afgebakende zone van het plangebied. Dit werd ook zo uitdrukkelijk gemotiveerd door de gemeenteraad bij de definitieve vaststelling van het RUP. (p.3 van het gemeenteraadsbesluit dd. 28 april 2011). De in het RUP vastgelegde bouwhoogte, aantal bouwlagen en de afstand tot de perceelgrens was net cruciaal om de goede ruimtelijke te garanderen en voldoende ruimte te laten voor een goede landschappelijke inkleding, hetwelk gezien de specifieke ligging t.o.v. het duin- en polderlandschap noodzakelijk was. Ook de groenbuffer met een breedte van 10m was noodzakelijk om de landschappelijke inpassing te garanderen.

Daarnaast werden er strikte regels omtrent het aantal voorziene parkeerplaatsen door het RUP opgelegd. Er dient, gelet op het gebrek aan parkeerplaatsen in de nabije omgeving, 1 parkeerplaats per hotelkamer voorzien te worden. Het volledig opvangen van de maximaal denkbare parkeerdruk op eigen terrein was voor de gemeenteraad een strikte voorwaarde om een hotel te kunnen toelaten. Enkel op die wijze kan voorkomen worden dat de aanvraag aanleiding kan geven tot parkeerdruk in de onmiddellijke omgeving, en wordt het profiel van de Wenduinsteenweg niet belast (verkeersveiligheid, ruimtelijk voorkomen).

De bewering van de aanvrager dat er een "internationale norm" van 1 parkeerplaats per 3 kamers zou bestaan doet daarbij niet terzake. De parkeerdruk als gevolg van een hotel wisselt zeer sterk naar gelang de locatie en naar gelang de aard van het hotel. Bovendien wordt het niet steeds noodzakelijk geacht om de volledige theoretische parkeerdruk op te vangen, bijvoorbeeld indien er in de omgeving voldoende alternatieven beschikbaar zijn.

De gemeente DE HAAN heeft evenwel, op basis van de ervaring die zij als kustgemeente heeft, geoordeeld dat 1) de volledige theoretische druk opgevangen moet kunnen worden, zodat er ook bij volledige bezetting geen druk op de omgeving wordt afgewenteld en 2) een hotel bij volledige bezetting aanleiding kan geven tot een parkeerdruk van één wagen per kamer. De loutere verwijzing dat voor hotels doorgaans de regel 1 parkeerplaats per 3 hotelkamers voorzien wordt, doet hieraan geen afbreuk. Deze regel is misschien van toepassing in grote steden, maar gaat alvast niet op voor de kustgemeenten. Dat er door de hoteluitbater gemikt wordt op autocartoerisme, impliceert nog niet dat het hotel effectief of uitsluitend dergelijke toeristen zal aantrekken. Niets sluit uit dat er topperiodes zullen zijn waar er wel degelijk een volledige bezetting is, waarbij alle kamers bezet zijn door personen die met de wagen komen. In dat geval moeten er twintig (of meer: voor het personeel is er dan geen parking) wagens in de omgeving worden gestald, en dit per definitie in het topseizoen wanneer parking in elk geval schaars is.

Om die reden heeft zij in het gemeentelijk RUP uitdrukkelijk bepaald dat hotels slechts toelaatbaar zijn indien er één parkeerplaats per kamer is.

Algemene richtlijnen zijn één ding, maar de duidelijke lokale voorschriften zijn een ander.

22. *De uitvoering van de bestreden beslissing leidt op onomkeerbare wijze tot een inplanting die in strijd is met de regels die de gemeente had opgelegd om de inpassing in de omgeving noodzakelijk te maken. De uitvoering maakt het voor verzoeksters onmogelijk – minstens zeer moeilijk – om hun beleid dat is gesteund op zorg voor milieu, mobiliteit en behoud en versterken van landschappen uit te voeren zoals voorzien. Dit wordt nog eens versterkt door het feit dat dergelijke ingreep volstrekt niet nodig is voor de realisatie en exploitatie van een hotel.*

23. *De vergunning doorkruist derhalve manifest het ruimtelijk orderingsbeleid van de gemeente en maakt een aantasting uit van haar planologisch beleid. Verzoeksters kunnen zich niet van de indruk ontdoen, gezien de voorgeschiedenis van het dossier, dat de aanvrager doelbewust ervoor geopteerd heeft om eerst een vergunning aan te vragen voor hetgeen vergunbaar was volgens het RUP, om dan alsnog zijn wil op te dringen d.m.v. een uitbreiding die manifest in strijd is met het RUP.*

24. *De verzoekende partijen wijzen erop dat voor het indienen van de huidige aanvraag het college van burgemeester en schepenen reeds tweemaal een vergunning had geweigerd omdat die niet in overeenstemming was met het RUP.*

25. *Eerste verzoekster is net zoals de deputatie West-Vlaanderen bevoegd voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen op terreinen die zijn gelegen binnen het grondgebied van de gemeente De Haan.*

In aangelegenheden als het Vlaamse vergunningsbeleid, waarin verscheidene overheden een gelijkaardige bevoegdheid hebben over éénzelfde grondgebied, is het voor de goede werking van dat vergunningenbeleid van belang dat de overheden onderling samenwerken aan dat beleid. Dit kan alleen wanneer zij ook voldoende respect hebben voor het subsidiariteitsbeginsel, een kwestie waarvoor vooral de hogere overheid met de nodige omzichtigheid moet mee omgaan. Indien de hogere (provinciale) overheid opportuniteitsbeslissingen neemt over gemeentelijke aangelegenheden, die manifest indruisen tegen het beleid dat de gemeente voert, miskent zij kennelijk de autonomie van de gemeentelijke overheid.

Het is evident dat eerste én tweede verzoekster in hun dagelijkse werking ernstig wordt gehinderd en benadeeld indien hun autonomie ter zijde wordt geschoven.

26. *Hiermee willen verzoeksters niet impliceren dat de deputatie West-Vlaanderen geen enkele opportuniteitsbevoegdheid zou hebben over gemeentelijke aangelegenheden, in tegendeel, gelet op de devolutive werking van het administratief beroep zoals voorzien in de VCRO.*

Verzoekster zijn evenwel van oordeel dat deze zaak bijzonder is: de manifeste strijdigheid van de bestreden beslissing met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, toont aan dat de deputatie West-Vlaanderen totaal geen rekening houdt met het beleid inzake ruimtelijke ordening dat de gemeente De Haan wenst te voeren. Dit klemmt des te meer, daar de deputatie het betrokken RUP goedkeurde op 1 september 2011 en aldus haar akkoord verleende met de voorschriften die hierin werden opgenomen. Meer nog, in het betrokken besluit (p.3) overweegt de deputatie dat het betrokken RUP een degelijke basis vormt voor het afleveren van vergunningen én

daarbij voldoet aan de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Indien de bestreden beslissing niet wordt geschorst en dus kan worden uitgevoerd, geeft dit het signaal dat gemeentelijke overheden – zelfs wanneer zij een aanvraag weigeren omwille van een manifeste strijdigheid met een RUP, toch overruled kunnen worden. Dit zou impliceren dat een op wettigheidsgronden, m.n. strijdigheid met het RUP, gestoelde weigeringsbeslissing van eerste verzoekster zomaar omzeild zou kunnen worden door een beroep bij de Deputatie, hetgeen een ernstige aantasting van het overheidsgezag van verzoeksters impliceert.

Dat dit een ernstig nadeel vormt, werd overigens bevestigd door de rechtspraak van uw Raad: (...)

De nadelen zijn zonder meer ernstig.

27. Bovendien kan het ernstig nadeel dat verzoeksters zullen ondervinden bij de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning op geen enkele wijze worden hersteld.

De verstoring van de goede ruimtelijke ordening zal definitief en onomkeerbaar zijn.

Het benaastigen van de gedwongen afbraak is misschien niet onmogelijk, doch wel dermate moeilijk, gezien de bestemming van het gebied en de in de VCRO voorziene prioriteitenorde, zodat aan de aangevoerde nadelen niet geremedieerd kunnen worden.

Tot slot is er geen reden voor de Raad om in casu een belangenafweging uit te voeren.

Immers, de aanvrager beschikt al over een vergunning voor het exploiteren voor een hotel. De eventuele schorsing van de bestreden beslissing zou hem dan ook niet fnuiken in zijn activiteiten. Daartegenover staat wel dat de bestreden beslissing lijnrecht ingaat tegen het verankerde beleid inzake ruimtelijke ordening van de gemeente.

De schorsing dringt zich dan ook aan.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...”

In casu werpt verzoekende partij op dat de bestreden beslissing strekt tot het uitbreiden van een reeds eerder verleende stedenbouwkundige vergunning en dat de fundamenteën voor de uitbreiding reeds zijn aangelegd. Verzoekende partij verwacht dan ook dat op korte termijn de bestreden uitbreiding zal worden gerealiseerd. Daarnaast wijst verzoekende partij dat de bestreden beslissing manifest afwijkt op het bestaande gemeentelijk RUP. Volgens verzoekende partij zal de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op onomkeerbare wijze leiden tot een inplanting die in strijd is met de regels die de gemeente heeft opgelegd om de inpassing in de omgeving noodzakelijk te maken. Met andere woorden, de uitvoering van de bestreden beslissing maakt het voor verzoekende partij onmogelijk een ruimtelijk orderingsbeleid te voeren, zowel op planologisch als op vergunningsmatig vlak. In dat opzicht zou de bestreden beslissing de autonomie van de gemeentelijke overheid hebben miskend. Tenslotte zou er sprake zijn van een ernstige aantasting van het overheidsgezag indien geen schorsing zou worden uitgesproken.

Uit het betoog van verzoekende partij moet worden afgeleid dat de opgeworpen hoogdringendheid louter is gegrond op de vermeende strijdigheid van de bestreden beslissing met het gemeentelijk RUP. Het nadeel zou bestaan in het feit dat het gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid zou worden doorkruist zowel op vergunningsmatig als op planologisch vlak.

Het nadeel voor de gemeentelijke overheid is persoonlijk, indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee de overheid is belast, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt. Het nadeel is bovendien ernstig en moeilijk te herstellen wanneer de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten dermate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als gemeentelijke overheid niet meer zou kunnen uitoefenen. (...) Deze stelling wordt eveneens bevestigd door uw Raad (...)

In casu wordt op geen enkel concrete wijze aangetoond in welke mate de bestreden beslissing de werking van haar diensten in het gedrang zou brengen, laat staan de bestuursopdracht waarmee het schepencollege is belast, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt.

Waar verzoekende partij aanvoert dat haar stedenbouwkundig beleid wordt gefnuikt, moet worden gewezen dat verwerende partij, zij het in graad van beroep, ook een stedenbouwkundig beleid voert.

Bovendien toont verzoekende partij op geen enkele wijze aan dat de realisatie en de concrete doelstellingen van het gemeentelijk RUP onmogelijk worden gemaakt. Het nadeel dat verzoekende partij inroept moet worden onderscheiden van de vermeende strijdigheid van de bestreden beslissing met de stedenbouwkundige voorschriften. In dat verband heeft uw Raad reeds gewezen dat dit een zuivere discussie betreft over de grond van de zaak. (...) Op geen enkele wijze toont verzoekende partij aan dat het stedenbouwkundig beleid van de gemeente op meer dan louter perceelsniveau in het gedrang wordt gebracht.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat na uitbreiding een capaciteit van 83 kamers wordt gecreëerd, waarvoor 'slechts' 61 parkeerplaatsen worden voorzien. Dit betekent een verhouding van drie parkeerplaatsen op vier hotelkamers of 75 %, wat nog steeds ruimschoots meer is dan de algemeen gangbare norm van 1 parkeerplaats per drie hotelkamers of (33%). Wanneer men bovendien rekening houdt met de autocartoerisme, kan men niet zomaar besluiten dat het ruimtelijk beleid van de gemeente wordt verhinderd, laat staan in ernstige mate wordt bemoeilijkt.

Een stedenbouwkundig beleid vereist bovendien dat de overheid steeds consequent identieke gevallen op een gelijke wijze een zelfde houding aanneemt. Dit is hier in het verzoekschrift met geen enkele concrete en precieze gegevens aangetoond.

Er is dan ook geen sprake van een hoogdringendheid.

...

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

2.

2.1. Zoals verzoekende partijen terecht opmerken heeft de bestreden beslissing betrekking op een uitbreiding van een hotel, nadat op 07.12.2012 reeds een stedenbouwkundige vergunning voor het hotel werd afgeleverd.

Het is evident dat tussenkomende partij reeds ver gevorderd is met de constructie van het hotel, nu de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning reeds ruim drie jaar oud is.

Inmiddels is tussenkomende partij ook goed opgeschoten met de bouw van de uitbreiding, zoals vergund door de bestreden beslissing.

Dit is overigens volkomen rechtmatig en logisch.

2.2. Ten eerste beschikt tussenkomende partij over een rechtens uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning.

Verzoekende partijen zeggen foto's voor te leggen waaruit zou blijken dat tussenkomende partij zonder uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning de werken zou hebben aangevat, maar gaat eraan voorbij dat tussenkomende partij op dat moment de oorspronkelijke vergunning evident mocht uitvoeren.

Zij tonen niet aan dat de foto's betrekking zouden hebben op onrechtmatig uitgevoerde werken.

Indien dit wel het geval was geweest, hadden verzoekende partijen overigens kunnen aansturen op een stakingsbevel.

2.3. Ten tweede is het vanuit bouw- en kostenefficiëntie normaal dat men de werken aan de vergunde uitbreiding verder samen laat uitvoeren met de resterende werken aan het oorspronkelijk vergunde gebouw.

Het gaat immers om één aaneensluitende constructie, waardoor het vanuit economisch standpunt volkomen onverantwoord zou zijn, en zelfs bouwtechnisch zeer moeilijk realiseerbaar, om eerst de oorspronkelijk vergunde constructie volledig af te werken en vervolgens de uitbreiding te bouwen.

Waar verzoekende partijen de "ijver" van tussenkomende partij als een verwijt aanwenden, gaan zij eraan voorbij dat tussenkomende partij hiermee geen enkele inbreuk begaat en zelfs de enige rationele oplossing kiest.

2.4. Zoals reeds vermeld, verwijzen verzoekende partijen zelf naar de rechtspraak die stelt dat de loutere doorlooptijd van de procedure tot nietigverklaring de hoogdringendheid niet aantoont.

Nochtans schrijven zij in hun verzoekschrift: (...)

Verzoekende partijen doen hiermee niets anders dan verwijzen naar de doorlooptijd van de vernietigingsprocedure om vervolgens te besluiten dat de hoogdringendheid is aangetoond.

Deze argumentatie kan dan ook om evidente redenen niet worden weerhouden.

3.

Verder verwijzen verzoekende partijen alsnog naar de nadelen die zij zogenaamd zouden lijden.

Verzoekende partijen verwijzen daartoe naar het feit dat de afwijkingen van het RUP een aanzienlijke impact op de omgeving zouden hebben.

Tussenkomenende partij wenst in de eerste plaats op te merken dat verzoekende partijen zich grotendeels beperken tot algemene beschouwingen over het ruimtelijk beleid (cfr. De uiteenzetting over het belang van tweede verzoekende partij).

Opnieuw kan de vaststelling dat werd afgeweken van bepaalde voorschriften van het RUP niet volstaan om te besluiten dat verzoekende partijen concrete nadelige gevolgen zouden ondervinden.

Het gaat overigens niet op dat verzoekende partijen zouden verwijzen naar het “duin- en polderlandschap”, terwijl eerste verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing zelf wees op het feit dat de open ruimte “frequent [is] aangetast door de aanwezigheid van vergund geachte of geregulariseerde zonevreemde woningen”.

Er wordt niet in het minst aangetoond op welke wijze de bestreden beslissing de landschappelijke inkleding zou aantasten.

4.

4.1. Slechts inzake één aspect wordt concreet uitgewerkt dat de bestreden beslissing een nadelige impact zou hebben op het beleid van verzoekende partijen, met name het aantal parkeerplaatsen.

Helaas hebben verzoekende partijen zich bij die argumentatie niet laten leiden door de realiteit.

Zo staat in het verzoekschrift te lezen: (...)

Inderdaad voorziet het RUP een norm van 1 parkeerplaats per hotelkamer.

Dit is een uiterst hoge norm, die zo goed als nergens elders terug te vinden is.

Luidens de argumentatie van verzoekende partijen zou dit dus een zeer doelbewuste keuze zijn geweest vanwege de gemeente.

Nochtans legt tussenkomenende partij een e-mail voor vanwege de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van DE HAAN dd. 26.03.2014.

De e-mail van de stedenbouwkundige ambtenaar kaderde in voorbesprekingen tussen de gemeente en de beroepsindiener, voorafgaand aan het indienen van de vergunningsaanvraag.

Hierin staat letterlijk het volgende te lezen: (...)

De verwijzing naar een begeleidende nota slaat op een nota opgesteld door tussenkomenende partij om aan te voeren dat een norm van 1/1 onredelijk hoog was.

Niet alleen blijkt dus uit de bovenstaande e-mail dat dit standpunt van tussenkomenende partij oorspronkelijk werd bijgetreden, bovendien wordt hierin bevestigd dat de gemeente zelf geen enkele aanwijsbare reden kon geven om deze norm aan te houden.

Het moet worden benadrukt dat de e-mail uitgaat van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, die als dusdanig nauw bij de opmaak van het RUP was betrokken.

Het is dan ook bijzonder ongeloofwaardig dat verzoekende partijen dit nu als een bewuste beleidskeuze gaan afschilderen.

4.2. De reden voor het voorzien van een dergelijk hoge parkeernorm, is eerder ondoordachttheid.

De zone voor hotelfunctie betreft enkel een overdruk van de terreinen voor “openlucht recreatieve verblijfsgelegenheden”.

Inzake die openluchtrecreatieve verblijfsgelegenheden wordt uitdrukkelijk aandacht besteed aan de keuze voor 1 parkeerplaats per verblijfsgelegenheid in de stedenbouwkundige voorschriften.

Daar bevinden zich dan ook voornamelijk kampeerterreinen, waar gasten haast sowieso met de wagen naartoe gaan.

Voor de zone voor hotelfunctie is deze norm overgenomen, zonder dat echter ook maar enige toelichting is voorzien.

Mocht er daadwerkelijk van een bewuste beleidskeuze sprake zijn, dan zou men op zijn minst een toelichting daarbij verwachten.

4.3. Dit geldt des te meer nu, zoals reeds aangehaald, een dergelijke hoge norm zeer ongebruikelijk en compleet onnodig is.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien in een ratio van 1/1 wat het aantal parkeerplaatsen per hotelkamer betreft.

Verzoekster voorziet in een ratio van ongeveer 3/4.

Dit is evenwel nog steeds veel meer dan hetgeen gebruikelijk is.

De norm van één parkeerplaats per drie hotelkamers is de standaard die zowel nationaal als internationaal wordt gehanteerd.

Zo bevatten bijvoorbeeld ook de gemeentelijke belastingreglementen van Brugge, Bredene, Leuven, Middelkerke en Knokke-Heist de norm van 1/3.

Dit zijn allen gemeenten die minstens een even toeristisch karakter of een gelijkaardig profiel hebben als de gemeente DE HAAN.

In Frankrijk geldt zelfs een wettelijke norm van één parkeerplaats per vijf hotelkamers.

Een norm van 1/3 is ook veel logischer dan de in het RUP gehanteerde norm van 1/1.

Immers zijn veel hotelgasten gezinnen, die met één wagen komen, maar meerdere kamers innemen.

Daarnaast komen gasten ook vaak met het openbaar vervoer, zeker aan de kust, waar de bereikbaarheid via trein en kusttram groot is.

Ten slotte gaat de norm van één parkeerplaats per hotelkamer ook uit van een volledige bezetting, hetgeen slechts zelden het geval is.

De enige omstandigheid waarin de noodzaak van 1/1 zich ooit zou kunnen voordoen, is wanneer er een volledige bezetting is, waarbij alle gasten met de wagen naar het hotel komen en er geen gasten zijn die in één wagen komen, maar meerdere kamers innemen (zoals gezinnen).

Dit scenario is bijzonder onrealistisch, waardoor de stelling dat de bestreden beslissing wat het aantal parkeerplaatsen betreft een nadelige impact zou hebben voor verzoekende partijen, ongeloofwaardig is.

Er zal immers geen parkeerdruk op het openbaar domein komen.

4.4. Verzoekende partijen hebben een punt waar zij stellen dat een internationale norm niet per se rekening houdt met de situatie in de gemeente DE HAAN zelf, ook al is hoger reeds aangetoond dat voor (minstens) even toeristische Vlaamse (kust)gemeentes een veel lagere norm geldt.

Verzoekende partijen schrijven dan ook: (...)

Verzoekende partijen argumenteren dus dat de regel van 1/3 voor hen niet opgaat.

De gemeente DE HAAN beschikt nochtans over een gemeentelijk belastingreglement voor het ontbreken van parkeerplaatsen, geldig van 2014 tot 2019, met andere woorden van recentere datum dan het RUP.

Dit belastingreglement geldt voor het oprichten of uitbreiden van gebouwen, zonder uitzonderingen.

Artikel 5 van het belastingreglement voorziet een bepaling, specifiek voor hotels en b&b's. (Volledigheidshalve: het betreft het "tweede" artikel 5, aangezien het belastingreglement door een misnummering twee artikels 5 bevat.)

Voor deze gebouwen wordt een norm opgelegd van één parkeerplaats per drie hotelkamers.

Dit is een duidelijk lokaal voorschrift, dat door verzoekende partijen op basis van de behoeften op hun eigen grondgebied is opgesteld.

Het is dan ook opmerkelijk dat verzoekende partijen in hun verzoekschrift stellen dat de norm van 1/3 voor DE HAAN niet opgaat, terwijl zij zelf deze norm voor het gehele grondgebied van de gemeente hebben aangenomen, specifiek voor wat hotels betreft.

Het mag dan ook duidelijk heten dat de norm die wordt opgelegd in het RUP extreem streng is en niet overeenstemt met de vereisten die de gemeente zelf stelt voor gelijkaardige faciliteiten buiten het plangebied.

Indien deze norm wordt toegepast zonder afwijkingen toe te staan, wordt de facto zelfs een vorm van oneerlijke concurrentie gecreëerd, nu het hotel van tussenkomende partij het enige is binnen het plangebied, en dus het enige dat aan de strenge norm wordt getoetst.

4.5. In dit geval geldt dit des te meer.

Zoals reeds aangehaald, mikt het hotel immers specifiek op autocartoerisme.

Dit werd uitdrukkelijk vermeld in de motiveringsnota bij de stedenbouwkundige aanvraag: (...)

Naar dit nochtans zeer relevant aspect werd overigens ook in de weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij zelf verwezen: (...)

Zoals eerder aangehaald, is één autocar gemiddeld goed voor de bezetting van 40 kamers, waardoor evident de nood aan parkeerplaatsen nog wordt gereduceerd.

4.6. Tussenkomende partij voegt als stuk ook een adviesnota opgesteld door Traject Mobility Management, een firma die gespecialiseerd en gerenommeerd is in mobiliteitsplanning en –onderzoek.

Daarin wordt onder meer het volgende geschreven: (...)

Daarnaast heeft Traject Mobility Management ook een inschatting gemaakt aan de hand van de bestaande IBIS-hotels aan de kust, die een zeer gelijkaardig profiel hebben: (...)

Zelfs bij deze maximale parkeervraag wordt er dan nog van uitgegaan dat elke wagen slechts gasten voor één kamer aanlevert en wordt geen rekening gehouden met het feit dat het IBIS De Haan specifiek meer op autocargroepen zal mikken.

Zelfs volgens de meest ongunstige prognoses wordt door de mobiliteitsexperten dus aangenomen dat de voorziene 61 parkeerplaatsen zullen volstaan.

4.7. Samengevat kan het volgende worden gesteld:

- Uit de stukken in het dossier blijkt dat de gemeente DE HAAN helemaal niet zo doelbewust voor een norm van 1/1 heeft gekozen en dat zij over het gehele grondgebied zelfs 1/3 als norm voorziet;

- Eveneens blijkt uit de stukken dat het aantal voorziene parkeerplaatsen ruim voldoende is om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen.

Bijgevolg kan de afwijking op het RUP inzake het aantal parkeerplaatsen geen impact hebben op het ruimtelijk beleid van verzoekende partijen en is de hoogdringendheid niet aangetoond.

4.8. Finaal moet nog worden opgemerkt dat verzoekende partijen op p.15 van hun verzoekschrift schrijven dat de doelstelling van het RUP het tegengaan van versterking is. Nochtans willen verzoekende partijen aan tussenkomen partij meer parkeerplaatsen opleggen dan er nodig zijn.

Daarmee werken verzoekende partijen een bijkomende versterking in de hand.

Er zouden overtollige parkeerplaatsen worden gecreëerd die de parkeerbehoefte zouden overschrijden en dus voortdurend leeg zouden blijven.

De inwilliging van de parkeernorm van verzoekende partijen is dus een groter risico voor het gewenste ruimtelijk beleid dan de afwijking die in de bestreden beslissing werd toegestaan.

5.

Verzoekende partijen voeren verder aan dat zij in hun dagelijkse werking zouden gehinderd worden doordat de Deputatie een opportuniteitsbeslissing zou hebben genomen over een gemeentelijke aangelegenheid, in strijd met het gemeentelijk beleid.

Het is evident een gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep bij de Deputatie dat deze tot een ander oordeel kan komen dan het College van Burgemeester en Schepenen.

Omwille van deze devolutieve werking beoordeelt de Deputatie de vergunningsaanvraag in zijn integraliteit opnieuw.

Dit betekent dat evidentierwijze ook de opportuniteitsbeoordelingen die de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg diende te maken, opnieuw moeten gemaakt worden en kunnen afwijken van hetgeen in eerste instantie werd beslist.

Ook de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de toepassing van de hoger vermelde afwijkmogelijkheden in de VCRO valt daaronder.

In de visie van verzoekende partijen zou de Deputatie nooit een afwijking met een gemeentelijk RUP kunnen toestaan omdat dit per definitie zou afwijken van het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Dit zou uiteraard de beroepsmogelijkheid bij de Deputatie ernstig uithollen en kan dus niet worden weerhouden.

Tevens zou het volgens verzoekende partijen niet kunnen dat een weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen op wettigheidsgronden, wordt hervormd door de Deputatie.

Opnieuw is het echter een essentieel kenmerk van de devolutieve werking van het administratief beroep dat de volledige aanvraag opnieuw wordt onderzocht en dat dus ook de wettigheidstoets opnieuw wordt uitgevoerd.

Eerste verzoekende partij is overigens uitgebreid gehoord geworden door de Deputatie, waarbij zij haar standpunt afdoende kon uiteenzetten.

Het loutere feit dat de Deputatie daarbij tot een andere beoordeling komt dan het College van Burgemeester en Schepenen, toont op zich niet aan dat laatstgenoemde daardoor een onmiddellijk nadeel lijdt dat enkel door de schorsingsprocedure kan worden hersteld.

Verzoekende partijen tonen niet aan waarom – indien Uw Raad van oordeel zou zijn dat de bestreden beslissing niet rechtmatig is- dit niet door de vernietigingsprocedure kan worden rechtgezet.

De rechtspraak waarnaar verzoekende partijen verwijzen is evenmin dienstig.

In het arrest S/2015/0043 werd het moeilijk te herstellen ernstig nadeel weerhouden (gezien de oude procedure nog van toepassing was) omdat een talud op onherstelbare wijze zou worden aangesneden om een toegangsweg te maken en omdat deze constructie in landbouwgebied zou komen te liggen, m.a.w. manifest strijdig met de planologische bestemming die de gemeente in de omgeving wilde tot stand brengen. Opnieuw moet worden benadrukt dat de fundamentele bestemmingskeuzes die een gemeente voor het grondgebied maakt, veel meer aan het ruimtelijk beleid raken dan in voorliggende zaak het geval is.

In het arrest S/2014/0141 was dan weer sprake van een woning die werd vergund om een geheel afwijkende manier van de omliggende bebouwing, waardoor ook de beoordelingsvrijheid van het College van Burgemeester en Schepenen bij toekomstige aanvragen in het gedrang zou komen.

Uw Raad merkte in dat arrest net op: (...)

In casu is precies sprake van een loutere afwijking (beweerde strijdigheid) van stedenbouwkundige voorschriften op het enkele perceelsniveau.

Dit is precies hetgeen tussenkomende partij wenst te benadrukken: het afwijken van stedenbouwkundige voorschriften voor het perceel tast op zich het ruimtelijk beleid van de gemeente, dat op grotere schaal moet worden gezien, niet aan.

Minstens kan er geen sprake zijn van een voldoende impact om de schorsing te bevelen.

6.

Ten slotte moet gewezen worden op artikel 40, §1, 2^{de} lid DBRC: (...)

Zoals reeds gesteld, betreft de bestreden beslissing een vergunning voor de uitbreiding van een eerder vergund hotel.

Het gaat evenwel om een uitbreiding die deel zal uitmaken van het hoofdgebouw en dus niet om een afscheiden constructie.

Precies daarom worden, zoals reeds eerder gesteld, de werken samen uitgevoerd met de afwerking van het oorspronkelijk vergunde gebouw.

Indien de bestreden beslissing wordt geschorst, moet tussenkomende partij kiezen tussen hetzij de volledige afwerking van het gebouw stilleggen in afwachting van een arrest ten gronde, hetzij het hotel afwerken overeenkomstig de oorspronkelijke vergunning.

In het laatstgenoemde geval kan de uitbreiding nadien enkel nog gerealiseerd worden mits een zeer zware meerkost, gezien het dan eigenlijk een verbouwing van de bestaande constructie betreft.

Bovendien is het bijzonder moeilijk om dergelijke werken uit te voeren terwijl het hotel wordt geëxploiteerd, zonder een zwaar exploitatieverlies te lijden.

Verder is het zo dat tussenkomende partij zich reeds grote financiële inspanningen heeft getroost teneinde het hotel tot stand te brengen.

Het is dan ook van groot belang dat zij het hotel kan openen, zoals gepland teneinde de economische belangen van tussenkomende partij én de uitbater te vrijwaren.

De bijkomende uitbreiding is bovendien nodig om het hotel daadwerkelijk te kunnen promoten voor autocartoerisme.

Dit is immers precies de reden waarom tussenkomende partij heeft beslist de uitbreiding te bouwen (en geen voorbedachte rade, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden).

Zonder de bijkomende kamers telt het hotel immers te weinig capaciteit om daadwerkelijk autocars te kunnen ontvangen.

Indien tussenkomende partij de bijkomende kamers niet kunnen uitvoeren, moet dus ook de hele positionering van het hotel op de markt worden herdacht.

Tegenover de abstracte beweerde nadelen in hoofde van verzoekende partijen, staan dus zeer concrete nadelige gevolgen voor tussenkomende partij indien de stedenbouwkundige vergunning zou worden geschorst.

Gelet op deze klaarblijkelijke onevenredigheid verzoekt tussenkomende partij dus de schorsing te willen verwerpen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

De verzoekende partij die zich op de hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partij) kan er bijkomend slechts sprake zijn van hoogdringendheid indien de bestreden beslissing de uitoefening van de

overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt.

2.

Met de bestreden beslissing wordt de uitbreiding van een hotel vergund van 62 kamers naar 83 kamers zonder dat hiervoor bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien, zodat de aanvraag afwijkt van het van toepassing zijnde GRUP, maar waarbij volgens de verwerende partij deze afwijking als een beperkte afwijking kan worden beschouwd in de zin van artikel 4.4.1 §1 VCRO.

Uit de stukken van het dossier, alsook ter zitting, is gebleken dat de werken reeds een aanvang hebben genomen en worden uitgevoerd in samenhang met het initieel vergunde project van 7 december 2012. Zo blijkt ook uit de uiteenzetting van de tussenkomen de partij:

“ ...

Het is evident dat de tussenkomen de partij reeds ver gevorderd is met de constructie van het hotel, nu de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning reeds ruim drie jaar oud is.

Inmiddels is de tussenkomen de partij ook goed opgeschoten met de bouw van de uitbreiding, zoals vergund door de bestreden beslissing.

(...)

Het gaat immers om één aaneensluitende constructie, waardoor het vanuit economisch standpunt volkomen onverantwoord zou zijn, en zelfs bouwtechnisch zeer moeilijk realiseerbaar, om eerst de oorspronkelijk vergunde constructie volledig af te werken en vervolgens de uitbreiding te bouwen.

Waar verzoekende partijen de “ijver” van tussenkomen de partij als een verwijt aanwenden, gaan zij eraan voorbij dat tussenkomen de partij hiermee geen enkele inbreuk begaat en zelfs de enige rationele oplossing kiest.

...”

In hun verzoekschrift voegen de verzoekende partijen foto's bij waaruit, volgens de verzoekende partijen, blijkt dat de paalfunderingen van de uitbreiding reeds werden aangebracht op een moment dat de bestreden beslissing nog niet uitvoerbaar was. Minstens blijkt uit de aangevoerde foto's, evenals uit de foto's beschikbaar in het administratief dossier dat zowel de uitvoering van de werken voortvloeiende uit de initiële vergunning van 7 december 2012, als de werken in uitvoering van de bestreden beslissing als één geheel worden beschouwd. Terecht stellen de verzoekende partijen dan ook dat zij het resultaat van de procedure ten gronde niet kunnen afwachten.

De verwerende partij is de mening toegedaan dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting aangaande de hoogdringendheid zich slechts beperken tot het opwerpen van de vermeende strijdigheid van de bestreden beslissing met het gemeentelijk RUP, waarbij echter op geen enkele concrete wijze zou worden aangetoond in welke mate de beslissing de werking van de diensten van de verzoekende partijen in het gedrang zou brengen. Indien bij de uiteenzetting van de hoogdringendheid slechts wordt verwezen naar de onverenigbaarheid van de aanvraag met het RUP wordt in essentie enkel de wettigheid van de bestreden beslissing in vraag gesteld. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft echter een discussie over de grond van de zaak en is niet voldoende om de hoogdringendheid uit af te leiden.

Evenwel gaan de verzoekende partijen in hun uiteenzetting verder dan dit. Zo stellen zij dat de uitvoering van de bestreden beslissing de parkeerdruk in de onmiddellijke omgeving van het perceel zal aantasten. Immers werd de bepaling in het RUP, met name dat er één parkeerplaats per hotelkamer moet worden voorzien niet ingevoegd gelet op het gebrek aan parkeerplaatsen in de nabije omgeving. De verzoekende partijen voeren dan ook terecht aan dat de uitbreiding van het hotel, waarbij geen rekening wordt gehouden met voormelde bepaling van het RUP, hun ruimtelijk beleid, en meer bepaald het parkeerbeleid in de onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel, in het gedrang brengt.

De tussenkomenende partij wijst voorts nog op het feit dat de verzoekende partijen niet consequent zouden zijn in hun beleidsvoering, daar uit een e-mail van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 26 maart 2014 zou blijken dat een norm van 1/1 (parkeerplaats/hotelkamer) onredelijk hoog is. Voorts verwijst zij ook naar het belastingreglement van de gemeente waarin een norm wordt opgelegd van één parkeerplaats per drie hotelkamers. Evenwel kan uit geen van deze documenten het ruimtelijk beleid van de verzoekende partijen afgeleid worden. Immers kan een e-mail niet aangevoerd worden als bewijs dat mag afgeweken worden van een goedgekeurd RUP, dat het stedenbouwkundig beleid van de gemeente veruitwendigt. Daarnaast heeft het belastingreglement ook een heel andere finaliteit, zodat dit reglement niet dienstig kan worden ingeroepen als een veruitwendiging, laat staan wijziging, van het stedenbouwkundig beleid van de gemeente.

In tegenstelling tot wat de verwerende en de tussenkomenende partij voorhouden, hebben de verzoekende partijen wel degelijk op afdoende wijze de hoogdringendheid aangetoond in hun hoofde.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

Het verzoek van de tussenkomenende partij om de bestreden beslissing niet te schorsen met toepassing van artikel 40, §1, tweede lid DBRC-decreet wordt door de Raad niet gevolgd, aangezien de schorsing van de bestreden beslissing de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van 7 december 2012 niet verhindert.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1 §1 en 4.4.1 §1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het materiële motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partijen ontwikkelen het eerste middelonderdeel als volgt:

“
...

28. Volgens artikel 4.3.1. §1 VCRO kan een vergunning niet worden toegestaan wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

(...)

Artikel 4.4.1 VCRO voorziet aldus in de mogelijkheid om na een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen toe te staan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

Artikel 4.4.1., §1 VCRO somt vooreerst een aantal materies op waar wél afwijkingen mogelijk zijn. Het betreft "perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen." Deze bepaling is van strikte interpretatie. Een afwijking op andere voorschriften is dan ook niet mogelijk.

Bijgevolg is een afwijking op het voorschrift dat een parkeernorm oplegt niet mogelijk.

29. De Deputatie stelt dat indien afwijkingen enkel mogelijk zijn inzake perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen de toevoeging van artikel 4.4.1., §1, tweede lid, die afwijkingen uitsluit inzake bestemming, de maximale vloer-terreinindex en het aantal bouwlagen zinloos is.

Als dit al klopt, dan kan die redenering ook omgekeerd worden. Indien alle afwijkingen mogelijk zijn, behoudens de afwijkingen bedoeld in artikel 4.4.1., §1, tweede lid VCRO, dan zou het eerste lid zinledig zijn. Aangezien het gaat om een afwijkingsregel die strikt moet worden geïnterpreteerd moet de meest beperkende lezing worden aangehouden.

In werkelijkheid moeten beide bepalingen samen gelezen worden. De uitgesloten gevallen betreffen een bijkomende beperking, om te verhinderen dat de afwijkingen vermeld in het eerste lid zouden leiden tot afwijkingen die al te essentieel zijn.

Dit blijkt duidelijk uit de historiek van die bepalingen. Het eerste lid van de bewuste bepaling gaat het verst terug. Artikel 49 van het Stedenbouwdecreet bepaalde reeds:

(...)

Reeds in de Memorie van Toelichting van de Stedenbouwwet van 1962 werd erop gewezen dat de afwijkingen de essentiële elementen van het plan niet in het gedrang mochten brengen¹². Ook de Raad heeft dit herhaaldelijk bevestigd, en heeft steeds gesteld dat de mogelijkheid tot afwijking restrictief moet worden geïnterpreteerd.

Deze bepaling is later overgenomen in artikel 195 van het DORO, met de toevoeging dat "Geen afwijkingen inzake bestemming mogen worden toegestaan. De afwijking mag evenmin leiden tot een toename van de maximaal mogelijke vloerterreinindex, en evenmin mag afgeweken worden van het aantal bouwlagen".

In de parlementaire voorbereiding valt hierover het volgende te lezen:

(...)

Met andere woorden, de beperking van de mogelijkheid tot afwijking tot de perceelsafmetingen, de gebruikte materialen, de afmetingen en de plaatsing van bouwwerken was de essentie van dit voorschrift.

30. Bij de totstandkoming van de VCRO werd dit bijkomend als volgt toegelicht:
(...)

31. Uit het voorgaande blijkt duidelijk de verhouding tussen de beide leden van artikel 4.4.1 §1. Het eerste lid somt, op limitatieve wijze, de voorschriften op waarvan wél kan worden afgeweken. Het tweede lid verduidelijkt daarbij dat die afwijkingen in elk geval niet mogen leiden tot afwijkingen inzake een aantal andere voorschriften. Met andere woorden: onder het mom van het "groter bouwen", en dus afwijken van een voorschrift inzake afmetingen, kan niet worden afgeweken van een bestemmingsvoorschrift (door bv. te bouwen in een bouwvrije strook), van de V/T index of van het aantal bouwlagen.

32. Afwijkingen inzake het aantal parkeerplaatsen zijn dus niet mogelijk.

33. Daarbij komt dat er hoegenaamd geen sprake is van een beperkte afwijking. Het begrip beperkte afwijkingen" wordt in artikel 4.4.1 VCRO niet verder omschreven. Volgens de parlementaire voorbereiding houdt dit in dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan. Daaruit volgt dat de afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

Het moet bijgevolg gaan om afwijkingen die geen grote invloed hebben op de voorschriften van het RUP en slechts een beperkte impact hebben op het aanpalend perceel. De toepassing van artikel 4.4.1 VCRO mag er niet toe leiden dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP omzeild of uitgehold worden.

34. Artikel 1.4.2 van het RUP voorziet in minstens één parkeerplaats per hotelkamer. Er worden in huidige aanvraag 22 kamers toegevoegd maar geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Dit leidt tot 83 kamers voor 61 parkeerplaatsen. Dit impliceert aldus dat de betrokken aanvraag manifest afwijkt van de voorschriften van het RUP daar er 26% minder parkeerplaatsen voorzien worden dan bepaald wordt in het RUP. Eerste verzoekster oordeelde in eerste aanleg dan ook terecht dat het om een niet vergunbare afwijking ging daar deze allesbehalve beperkt was. Ook de PSA kwam tot dezelfde conclusie:

Om het "beperkt karakter" van de afwijking te ondersteunen voert de Deputatie aan dat aan de doelstellingen van het RUP, namelijk het voorkomen van mobiliteits- en parkeerhinder zou zijn voldaan. De deputatie gaat hierbij echter te kort door de bocht. Het betrokken voorschrift stelt immers expliciet dat er minstens één parkeerplaats per hotelkamer moet aanwezig zijn. De gemeente heeft dit voorschrift geformuleerd om tegemoet te komen aan de mobiliteitshinder en de parkeerproblematiek. Aldus blijkt duidelijk dat het de doelstelling was van het RUP om voor een hotel met 83 hotelkamers ook 83 parkeerplaatsen te voorzien, en dit om iedere impact op het verkeer en de mobiliteit uit te sluiten.

Aldus stellen dat 26% minder parkeerplaatsen voorzien alsnog tegemoet komt aan de doelstelling van het RUP, is dan ook manifest onjuist en mist dan ook iedere grondslag. De deputatie heeft de afwijking dan ook niet zorgvuldig beoordeeld én gemotiveerd.

Dit klemte des te meer daar de Deputatie in het goedkeuringsbesluit van het RUP d.d. 1 september 2011 overwoog dat het RUP een goede vertaling was van de gewenste ruimtelijke ordening en de basis vormde voor het verlenen van vergunningen.

Alleszins moet worden vastgesteld dat in casu, gezien, zoals eerder reeds aangehaald, de voorschriften net naar aanleiding van het voorstel van de aanvrager is opgemaakt, iedere afwijking van het RUP per definitie een essentiële afwijking betreft. Verzoeksters hebben immers, rekening houdend met het voorziene project van de aanvrager, zeer specifieke voorschriften voor het op te richten hotel neergeschreven. Enkel onder de voorwaarden die opgelegd zijn in de stedenbouwkundige voorschriften waren verzoeksters van mening dat er op de betrokken plaats ruimte was voor een hotel.

Zelfstandige hotels waren in beginsel niet toegelaten, en slechts bij wijze van uitzondering, onder strikte voorwaarden, kon de gemeente op één locatie één hotel aanvaarden. De betrokken stedenbouwkundige voorschriften dienen dan ook zéér restrictief beoordeeld te worden.

Hieruit moet worden afgeleid dat iedere afwijking van artikel 1.4.2. van het RUP als een essentiële afwijking moet worden beschouwd.

Het gaat wel degelijk om een aanzienlijke afwijking die conform de artikelen 4.3.1, §1 en 4.4.1, §1 VCRO niet voor vergunning in aanmerking komt. Bovendien wordt ook het rechtszekerheidsbeginsel geschonden, daar er immers mag vanuit gegaan worden dat de verordende voorschriften van het RUP worden nageleefd.

...

2.

De verwerende partij heeft in haar nota met opmerkingen nog geen standpunt ingenomen met betrekking tot de middelen.

3.

De tussenkomende partij voegt het volgende toe:

“ ...

a. Eerste onderdeel

1.

In een eerste onderdeel voeren verzoekende partijen aan dat artikel 4.4.1., §1 VCRO wordt geschonden omdat de Deputatie een afwijking van het RUP heeft toegestaan wat betreft het aantal parkeerplaatsen.

Luidens verzoekende partijen gaat het niet om een toelaatbare afwijking.

2.

De gehele discussie situeert zich in essentie in de interpretatie van artikel 4.4.1. VCRO.

§1 van dit artikel luidt als volgt: (...)

In het eerste lid worden dus een aantal aspecten opgesomd waarvan beperkte afwijkingen kunnen toegestaan worden.

Tegelijk somt het volgende lid drie aspecten op waarvan geen afwijkingen kunnen worden toegestaan.

3.

Uw Raad stelde over de interpretatie van dit artikel reeds: (...)

Deze rechtspraak laat dus ruimte voor andere afwijkingen dan deze inzake inplanting, afmetingen en dakvorm.

De kern - en de geest van de regel - is dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan die aan de essentiële gegevens van het plan raken.

De logische interpretatie is dat afwijkingen mogelijk zijn, voor zover het niet gaat om essentiële gegevens, zoals deze opgesomd in het tweede lid van artikel 4.4.1., §1 VCRO.

De beperkte afwijkingen moeten bovendien steeds overeenstemmen met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen volgt uit de algemene beoordelingsplicht van artikel 4.3.1. VCRO.

In wezen gaat het in casu bovendien over de afmetingen van het parkeerterrein.

Volledigheidshalve wenst tussenkomende partij er nog op te wijzen dat Uw Raad reeds heeft geoordeeld in een dossier waarbij te weinig parkeerplaatsen waren voorzien volgens een gemeentelijke parkeerverordening.

In dat arrest stelde de Raad vast dat de vergunningverlenende overheid bewust de parkeerverordening niet had gevolgd, hetgeen te onderscheiden is van het toepassen van de afwijkingsregeling van artikel 4.4.1. VCRO.

Uw Raad Raad stelde dan ook: (...)

Belangrijk daarbij is dat Uw Raad de deur openlaat om wél artikel 4.4.1. VCRO toe te passen voor wat het aantal parkeerplaatsen betreft, mits dit uiteraard zo wordt gemotiveerd.

3.

In casu kan niet ernstig worden betwist dat de afwijking inzake het aantal parkeerplaatsen niet aan de essentiële gegevens van het plan raakt en integendeel in overeenstemming is met de algemene strekking van het plan.

Het doel van een voorschrift inzake het aantal parkeerplaatsen is immers het vermijden van een mobiliteits- en parkeerproblematiek, zoals verzoekende partijen zelf ook aangeven.

Zolang voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn om dergelijke problemen te vermijden, is dan ook voldaan aan de geest van het stedenbouwkundig voorschrift én aan de goede ruimtelijke ordening.

In dat geval moet een beperkte afwijking van de letter van het stedenbouwkundig voorschrift mogelijk zijn.

In de uiteenzetting met betrekking tot de hoogdringendheid werd reeds ten overvloede geduïd dat in casu voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen.

Daarvoor werd onder meer verwezen naar:

het gemeentelijk belastingreglement voor het ontbreken van parkeerplaatsen - dat na het RUP werd goedgekeurd-, waarin voor hotels slechts 1/3 van het aantal hier opgelegde parkeerplaatsen wordt vereist;

het feit dat één parkeerplaats per drie hotelkamers ook elders in Vlaanderen én internationaal als norm wordt gehanteerd;

het hotel van de beroepsindiener bovendien specifiek mikt op autocartoerisme, hetgeen het aantal benodigde parkeerplaatsen nog vermindert;

hotelgasten vaak met het openbaar vervoer komen;

hotelgasten ook vaak een wagen delen;

de norm van 1/1 uitgaat van een volledige bezetting waarbij elke gast met de wagen komt, hetgeen geen realistisch uitgangspunt is;
Uit een adviesnota van Traject Mobility Management blijkt dat in elk geval aan de parkeerbehoefte is voldaan;
Het feit dat de stedenbouwkundig ambtenaar van de gemeente zelf aangaf dat er geen aanwijsbare reden was voor de norm van 1/1.

Al deze gegevens wijzen erop dat de parkeernorm van 1/1 heel wat strenger is dan noodzakelijk is, en dat tussenkomende partij met een verhouding van $\frac{3}{4}$ nog steeds ruim voldoende parkeerplaatsen voorziet.

4.

Verzoekende partijen kunnen aan deze vaststellingen geen afbreuk doen.
Zij beperken zich tot een louter kwantitatieve benadering door te stellen dat 26% minder parkeerplaatsen worden voorzien dan in het RUP, waardoor er geen sprake zou kunnen zijn van een beperkte afwijking.
Dergelijke strikt kwantitatieve benadering biedt echter geen antwoord op de vraag of al dan niet aan de essentiële gegevens van het plan is geraakt.
De uitgebreid ondersteunde vaststelling dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om parkeerproblematiek te vermijden, hetgeen de doelstelling is van de parkeernorm, beantwoordt die vraag wel.

Verzoekende partijen geraken niet verder dan een cirkelredenering waar zij stellen dat de Deputatie niet kon oordelen dat aan de doelstelling van het voorkomen van mobiliteits- en parkeerhinder is voldaan, aangezien de gemeente de norm in het RUP zou hebben opgenomen om aan de mobiliteitshinder en de parkeerproblematiek tegemoet te komen.

Dit neemt immers niet weg dat de Deputatie op basis van objectieve en overvloedige informatie kon oordelen dat ook met het in de aanvraag voorziene aantal parkeerplaatsen mobiliteitshinder en parkeerproblematiek kunnen worden vermeden.

5.

Ten slotte gaat het niet op dat verzoekende partijen stellen dat zij slechts onder zeer strikte voorwaarden een hotel wilden toelaten, waardoor elke afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften wat het hotel betreft, per definitie een essentiële afwijking zou zijn.

Nergens blijkt daadwerkelijk uit dat verzoekende partijen de voorschriften die gelden voor de zone voor hotelfunctie aan een restrictievere interpretatie hebben willen onderwerpen dan de voorschriften voor de overige zones in het plangebied.

Bovendien zou dit ook manifest in strijd zijn met de VCRO.

Artikel 4.4.1. VCRO voorziet immers dat afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften in een RUP kunnen worden toegestaan.

Dit geldt zowel voor de vergunningsverlenende overheid in eerste als in tweede aanleg.

Indien, zoals verzoekende partijen voorhouden, van alle voorschriften met betrekking tot de zone voor hotelfunctie (ongeacht de aard ervan: inplanting, afmetingen ...) nooit kan afgeweken worden, hollen zij de werking van artikel 4.4.1. VCRO volledig uit en

beperken op onrechtmatige wijze de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

De enige logische en rechtsgeldige conclusie is dat de voorschriften voor de zone voor hotelfunctie op dezelfde manier moeten worden beoordeeld als voorschriften voor andere zones in het plangebied.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het eerste middelonderdeel gaat in essentie over het feit of de verwerende partij een correcte toepassing heeft gemaakt van het artikel 4.4.1 §1 VCRO.

Artikel 4.4.1 §1 VCRO bepaalt:

“§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.”

De bestreden beslissing hanteert met betrekking tot voormeld artikel volgende zienswijze:

“Beroepsindiener meent evenwel dat de PSA de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4.4.1 §1 VCRO verkeerd interpreteert. Hierbij wordt gewezen dat het eerste lid van het artikel een aantal aspecten opsomt waarvan beperkte afwijkingen kunnen toegestaan worden. Het tweede lid somt drie aspecten op waarvan geen afwijkingen kunnen worden toegestaan. Indien de opsomming in het eerste lid volledig exhaustief zou zijn - zoals wordt geïnterpreteerd door de PSA - , zou het compleet zinledig zijn om daarna in het tweede lid de elementen op te sommen waarvan men niet mag afwijken. De deputatie treedt dit standpunt bij.

Van belang is dat er sprake is van een beperkte afwijking, waarbij niet afgeweken wordt van de essentiële gegevens van het plan, in casu het RUP.

De vereiste dat er 1 parkeerplaats per hotelkamer moet voorzien worden is ingegeven met de bedoeling om mobiliteits-en parkeerproblematiek te vermijden. Wanneer voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn om dergelijke problematiek te vermijden, is dan ook voldaan aan de geest van het gemeentelijk RUP en is er dan ook geen sprake van een afwijking van een essentiële gegeven van het plan.”

De tussenkomende partij sluit zich bij deze zienswijze aan en stelt dat de kern, en de geest, van de regel is dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan die aan de essentiële gegevens van

het plan raken. De logische interpretatie, aldus de tussenkomende partij, is dan ook dat afwijkingen mogelijk zijn voor zover het niet gaat om essentiële gegevens, zoals deze opgesomd in het tweede lid van artikel 4.4.1 §1 VCRO.

De verzoekende partijen zijn echter de mening toegedaan dat de mogelijkheid tot afwijking restrictief dient te worden geïnterpreteerd en dat een samenlezing van beide leden van artikel 4.4.1 VCRO ertoe leidt dat het eerste lid dient aanzien te worden als een limitatieve opsomming van voorschriften waarvan wél mag worden afgeweken, waarbij het tweede lid verduidelijkt dat die afwijkingen in elk geval niet mogen leiden tot afwijkingen inzake een aantal andere voorschriften.

2.

Om een correcte beoordeling te kunnen maken van de toepassing van het artikel 4.4.1 §1 VCRO dient gezocht te worden naar de *ratio legis* van deze bepaling. Uit de memorie van toelichting van voormelde bepaling (*Parl.St.* VI. Parl. 2008-2009, stuk 2011/1, 136) blijkt dat het artikel 4.4.1 §1 VCRO gestoeld is op het toen van toepassing zijnde artikel 111bis DRO. Dit artikel werd ingevoegd bij decreet van 21 november 2003.

Uit de memorie van toelichting van het decreet van 21 november 2003 (*Parl.St.* VI. Parl. 2002-2003, 13-15) blijkt het volgende:

“Afwijken is gebonden aan heel wat strikte voorwaarden:

- a) op gemotiveerd verzoek van de aanvrager*
- b) na een openbaar onderzoek,*
- c) enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen betreft,*
- d) geen afwijkingen inzake bestemming mogen worden toegestaan,*
- e) de afwijking mag evenmin leiden tot een toename van de maximaal mogelijke vloerterreinindex,*
- f) evenmin mag afgeweken worden van het aantal bouwlagen.*

Gaat het om een grotere afwijking, dan is een wijziging van RUP, BPA, of verkaveling vereist.

(...)

De lezing van de recente rechtspraak van de Raad van State leidt tot drie criteria bij de toetsing over een afwijking :

- een afwijking kan geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning ;*
- de algemene strekking van het plan, bijzonder plan van aanleg of verkaveling, moet volledig en strikt nageleefd worden ;*
- de afwijking mag niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

Deze drie voorwaarden zijn alle drie nodige voorwaarden.

De motivering dient dus uitdrukkelijk naar elk van deze drie criteria te verwijzen.

a. een afwijking kan geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning. De samenlezing van artikel 2 § 1

en artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, leidt tot de vaststelling dat een aanvraag volledig moet kunnen vallen onder de voorwaarden bepaald in artikel 49. De afwijkmogelijkheid vermag niet tevens een ander voorschrift van een bijzonder plan van aanleg of van een verkaveling te veranderen. Als deze toetsing leidt tot de vaststelling dat tevens een ander voorschrift veranderd wordt, houdt de aanvraag tevens een feitelijke wijziging van de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg of van een verkaveling in. In dit geval valt de aanvraag buiten de mogelijkheden van artikel 49 en moet de afwijking om die reden geweigerd worden.

De afwijkmogelijkheid volgens artikel 49 van het decreet bestaat enkel voor de voorschriften in verband met :

- de perceelsafmetingen ;*
- de afmetingen van de bouwwerken ;*
- de plaatsing van de bouwwerken ;*
- het uiterlijk van de bouwwerken.*

Een aanvraag om de plaatsing van een bouwwerk te wijzigen, kan niet worden toegestaan als tevens (bij wijze van voorbeeld) :

- of de plaatsing zodanig gebeurt dat men een zonegrens overschrijdt waarbij binnen de ene een bouwmogelijkheid bestaat, en binnen de andere een feitelijk bouwverbod geldt (zone voor eengezinswoning die uitbreidt in de zone voor voortuinen) ;*
- of de plaatsing zodanig gebeurt dat men een zonegrens overschrijdt tussen twee zones met een principieel andere hoofdbestemming (zone voor recreatie die uitbreidt in zone voor kantoren) ;*

Bestemmingswijzigingen kunnen dus niet worden toegestaan met artikel 49.

Een aanvraag tot verandering van de V/T-index is geen wijziging van een afmeting of van de plaatsing van een bouwwerk en kan dus niet via een afwijking aangepast worden. Een verdelingsindex tussen hoofd- en bijbestemmingen kan evenmin aanzien worden als een afmeting van een bouwwerk en valt dus ook buiten de mogelijkheden van artikel 49.

...”

3.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij en de tussenkomende partij voorhouden, blijkt uit de voorbereidende werken dat de afwijkingen zoals opgenomen in artikel 4.4.1 §1 VCRO zeer restrictief dienen te worden geïnterpreteerd en enkel zijn toegestaan indien ze betrekking hebben op perceelsafmetingen, afmetingen van de bouwwerken, plaatsing van de bouwwerken en het uiterlijk van de bouwwerken, geformuleerd in het artikel 4.4.1 §1 VCRO als “*perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen*”.

De verwerende partij kan dan ook niet gevolgd worden in haar motivering van de bestreden beslissing dat de opsomming in het eerste lid van artikel 4.4.1 §1 VCRO niet exhaustief is omdat het tweede lid anders zinledig zou zijn volgens haar. Zij druist hiermee in tegen de *ratio legis* van voormelde bepaling. Uit voorgaand citaat uit de memorie van toelichting blijkt duidelijk dat een afwijking geen aanleiding mag geven tot een oneigenlijke wijziging van het “bijzonder plan van

aanleg of de verkavelingsvergunning”, waaronder in het huidige rechtskader ook de ruimtelijke uitvoeringsplannen dienen te worden verstaan.

In de voorschriften van het gemeentelijk RUP wordt bepaald dat er minimum één parkeerplaats per hotelkamer voorzien moet worden. De tussenkomenende partij voert aan dat dit een inplantingsvoorschrift is, maar dit kan niet gevolgd worden. Het voorschrift is een parkeernorm die het aantal parkeerplaatsen bepaalt dat vereist is in relatie tot het aantal aangevraagde hotelkamers en behoort als dusdanig niet tot de voorschriften waarvan kan worden afgeweken op basis van artikel 4.4.1 §1 VCRO.

Gelet op voorgaande vaststellingen heeft de verwerende partij dan ook een vergunning verleend, ondanks het bestaan van een legaliteitsbelemmering.

Het middel is op het eerste zicht gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv JOYCE INVEST is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad West-Vlaanderen van 6 augustus 2015 waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een hotel en dit op percelen gelegen te 8421 Vlissegem (De Haan), Wenduinesteenweg 136 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 0114L, 0114M, 0125M, 0127E, 0127F, 0127G, 0127H en 0127K.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO, voorzitter van de zesde kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Sofie VAN NOTEN

Karin DE ROO