

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0764 van 4 november 2014
in de zaak 1011/0676/SA/8/0595

In zake:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pascal LOUAGE
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Sofie RODTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 10 februari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke van 5 oktober 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitvoeren van aanpassingswerken (afbouw van kopgevels) aan een vergund appartementsgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 12 november 2013 met nummer S/2013/0249 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de derde kamer werd toegewezen, werd op 30 april 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pascal LOUAGE die voor de verzoekende partijen verschijnt, advocaten Karin DE ROO en Ludo OCKIER die voor de tussenkomenende partij verschijnen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de VCRO betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO 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 PATCOBEL verzoekt met een aangetekende brief van 11 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 23 mei 2011 vastgesteld dat de tussenkomenende partij als aanvrager belanghebbende is in de zin van artikel 4.8.19, §1, eerste lid VCRO, samen gelezen met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO. Uit de door de tussenkomenende partij voorgelegde stukken blijkt dat het bevoegde orgaan tijdig heeft beslist om in het geding tussen te komen. Er bestaan geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 22 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor aanpassingswerken aan een vergund appartementsgebouw.

De tussenkomende partij kwalificeert de aanvraag als een aanvullende aanvraag op de aanvraag die zij op 28 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw “residentie Lac aux Dames” heeft ingediend. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke heeft die aanvraag voor de bouw van het appartementsgebouw op 29 juni 2010 vergund. De aangevraagde aanpassingswerken bestaan in een afbouw van de kopgevels van de zijgevels in de [REDACTED] en de [REDACTED].

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oostende-Middenkust’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 in woongebied gelegen. De percelen zijn ook gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nr. 17, ‘Westende-Bad’, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 juli 2008, meer bepaald in zone 2 ‘Dijk-middelhoogbouw-zone met bebouwing van 3 tot 7 bouwlagen met hellende dakvorm’. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 6 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust, afdeling Kust brengt op 10 september 2010 een gunstig advies uit.

De brandweer van Middelkerke brengt op 12 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen brengt op 15 september 2010 een ongunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 21 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke verleent op 5 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Op 28 oktober 2010 vergunt de verwerende partij de initiële aanvraag voor de bouw van een appartementsgebouw na afbraak van de “residentie Lac aux Dames”.

Tegen de vergunningsbeslissing van 5 oktober 2010 tekenen onder meer de verzoekende partijen op 10 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 13 januari 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 18 januari 2011 beslist de verwerende partij op 10 februari 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De plaats van de aanvraag is gelegen in de [REDACTED] in Middelkerke en is bebouwd met het appartementencomplex "Lac aux Dames" dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed: (...).

Palend aan de plaats van de aanvraag is er een appartementsgebouw bestaande uit 3 bouwlagen + dakverdieping (residentie Aurora).

Het ontwerp voorziet een wijziging van een ondertussen reeds vergund appartementsgebouw, met name de afbouw van de kopgevels. In de oorspronkelijke aanvraag werd gekozen voor een radicale afbouw. In huidig voorstel wordt een meer geleidelijke, trapsgewijze afbouw voorzien. Het aantal woongelegenheden wordt door deze afbouw verminderd met 4 appartementen. In totaal zijn er bijgevolg 152 appartementen.

Dit dossier kent een historiek. Op 29/06/2010 besliste het college van burgemeester en schepenen om een vergunning te verlenen voor het bouwen van een appartementsgebouw met 156 appartementen. Deze vergunning heeft ook betrekking op de afbraak van het bestaande appartementscomplex "Lac aux Dames" dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend door eigenaars van de aanpalende residentie Aurora. Op 28/10/2010 besliste de deputatie om dit beroep ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen (dossier 2010/434).

Ondertussen werd op 22/07/2010 een nieuwe aanvraag ingediend voor aanpassingswerken aan een vergund appartementsgebouw, waarbij een afbouw van de kopgevels wordt voorzien. Op 5/10/2010 besliste het college van burgemeester en schepenen om deze aangepaste aanvraag (met afbouw van de kopgevels) te vergunnen. Tegen deze beslissing werd opnieuw beroep aangetekend door eigenaars van de aanpalende residentie Aurora en door eigenaars van het gebouw aan de [REDACTED] en van het gebouw in de [REDACTED] (huidig beroepsschrift). De argumenten zijn hetzelfde als bij het vorige beroep en werden in de vorige beslissing reeds weerlegd.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA "Westende Bad" (goedgekeurd dd. 25.07.2008). De bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanpassingswerken hebben geen afwijking van de voorschriften van het BPA tot gevolg.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is mits de voorwaarden van het advies van de VMM worden nageleefd.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het advies van Onroerend Erfgoed is ongunstig. Huidige aanvraag heeft echter enkel

betrekking op het realiseren van een afbouw naar de residentie Aurora (trapsgewijze afbouw i.p.v. een radicale overgang). De afbraak van het bestaande pand, dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, werd reeds vergund door de deputatie op 28/10/2010.

Het BPA maakt zowel een radicale overgang als een trapsgewijze overgang mogelijk. In huidig voorstel wordt er gekozen voor een trapsgewijze overgang. Ruimtelijk is een dergelijke afbouw absoluut beter dan een radicale overgang, zoals vergund door de deputatie.

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

...

Dat is de bestreden beslissing.

Met het arrest nr. A/2014/0763 van 4 november 2014 in de zaak met rolnummer 1011/0564/SA/8/0071 wordt de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 28 oktober 2010 op beroep van de verzoekende partijen vernietigd.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 15 februari 2011 aan de verzoekende partijen werd betekend. Het verzoekschrift is met een aangetekende brief van 15 maart 2011 ingediend.

Daaruit volgt dat het beroep tot vernietiging binnen de door artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bepaalde vervaltermijn van dertig dagen is ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het beroep:

“ ...

7. Net zoals het beroep tot schorsing en nietigverklaring dat werd ingediend door de verzoekers met betrekking tot de vergunningsbeslissing van 28 oktober 2010 voor de oprichting van het appartementsgebouw (= 1^e aanvraag), is de tussenkomende partij van oordeel dat ook dit beroep onontvankelijk is bij gebrek aan belang.

*De verzoekende partijen beperken zich opnieuw tot de bewering dat zij beiden eigenaars zijn van een appartement in de residentie Aurora, met name appartement 01/03 aan de [REDACTED] 7 en appartement 03/01 aan de [REDACTED] en dus geen bewoners. Desondanks steunen zij hun nadelen enkel en alleen op de zogenaamde aantasting van hun woon- en leefklimaat, meer bepaald zouden zij aanzienlijke licht- en zichthinder ondervinden. In deze omstandigheden kan geen sprake zijn van een persoonlijk en rechtstreeks belang in hoofde van de verzoekers. **Eén en ander werd reeds bevestigd door uw Raad in het arrest van 27 april 2011 (arrest nr. S/2011/0032, p. 9-10).***

Het manifest gebrek aan belang zij verder nader toegelicht als volgt.

8 Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De verzoekende partijen dienen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet te omschrijven en tegelijk dienen de verzoekende partijen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.(...)

9. Om te beginnen dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen geen concrete en specifieke gegevens voorleggen in hun verzoekschrift.

Ze leggen geen eigendomstitel voor. Bij gebrek aan bewijs van hun hoedanigheid als eigenaar moet hun beroep zonder meer onontvankelijk worden verklaard.(...)

De tussenkomende partij stelt trouwens vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift, meer bepaald in het onderdeel II omtrent hun belang en onderdeel IV omtrent hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel, aanvoeren dat zij eigenaars zijn, maar niét dat zij bewoner zijn, zelfs niet dat hun appartement als tweede verblijf dient en dat ze er geregeld zouden verblijven. Ze voeren louter en alleen aan “eigenaar” te zijn, zonder dit te bewijzen. Ze wonen blijkens hun verzoekschrift in resp. Huizingen (provincie Vlaams-Brabant) en Eke (provincie Oost-Vlaanderen), met andere woorden niet in de omgeving van de bouwplaats, zelfs niet in de omgeving van de gemeente Middelkerke. Ze kunnen dan ook niet aannemelijk maken dat de bestreden beslissing enige negatieve invloed op hun “woon- en leefklimaat” kan hebben, zoals ze nochtans beweren. De door hen aangevoerde hinder – meer bepaald licht- en zichthinder en mobiliteitshinder – kan enkel worden aanvaard in hoofde van bewoners en niet in hoofde van loutere eigenaars. Nu zelfs niet eens door hen wordt aangevoerd dat hun appartement een tweede verblijfplaats is voor hen, moet worden vastgesteld dat ze zich enkel beroepen op hun loutere eigendomstitel – die ze niet eens bewijzen - en dat op basis daarvan geen persoonlijke hinder of nadeel aannemelijk wordt gemaakt.

Tussenkomende partij verwijst terzake ook naar de rechtspraak van uw Raad dat het loutere nabuurschap van personen die effectief in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats wonen, op zich niet zonder meer kan volstaan om aan verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen.(...) In casu zijn de verzoekende partijen niet eens burens, maar beroepen ze zich enkel op een eigendomstitel van een appartement in het naastgelegen appartementsgebouw, zodat hun belang in het geheel niet bewezen wordt.

10. De verzoekende partijen brengen ook geen concrete en specifieke gegevens aan met betrekking tot de ligging van de appartementen waarvan ze beweren eigenaar te zijn. Ze duiden niet aan op een plan of op fotomateriaal waar hun appartementen zich juist bevinden. Ze voegen ook geen foto's toe van hun actueel zicht.

Nu niet wordt duidelijk gemaakt waar de appartementen zich in het betrokken gebouw bevinden kan de opgeworpen licht- en zichthinder niet onderzocht worden. Daarenboven blijkt uit de luchtfoto dat het gebouw Aurora volledig is geconcipeerd in de richting van

het 'achterland' en niet in de richting van de zee en dus de nieuwe residentie "Lac aux Dames".

(...)

11. Tevens houdt de bewering van de verzoekers dat hun appartementen gesitueerd zijn "tegenaan de voorziene respectievelijke wachtgevels van de geplande nieuwbouw" geen steek. Ingevolge de voorziene afbouw van de kop / wacht / zij -gevels is de oppervlakte van de resterende "wachtgevels" zeer beperkt zodat deze niet storend zijn voor de omliggende gebouwen.

Vergelijking kopgevels in eerste aanvraag met de vergunde kopgevels ingevolge de aanvullende aanvraag:

(...)

Het appartementsgebouw Aurora heeft ook zelf twee blinde kopgevels – zoals blijkt uit onderstaande foto – zodat het onmogelijk is dat de verzoekende partijen een appartement hebben dat met ramen rechtstreeks uitkijkt op de "wachtgevel van de nieuwbouw".

(...)

12. Bovendien dient er een causaal verband te bestaan tussen de aangevoerde hinder en de bestreden beslissing.

De licht-, zicht- en mobiliteitshinder die wordt aangevoerd vloeit alleszins niet voort uit de huidige bestreden vergunning. De huidige vergunning voorziet enkel een trapsgewijze afbouw van de kopgevels van het reeds vergunde appartementsgebouw in plaats van de oorspronkelijk voorziene radicale afbouw. De vergunning maakt het gebouw dus lichter en waarborgt een geleidelijke overgang naar de omliggende gebouwen. De verzoekers maken op geen enkele wijze duidelijk op welke wijze de door hen ingeroepen nadelen zouden voortvloeien uit de bestreden vergunning die –zoals gezegd- enkel een trapsgewijze afbouw van de kopgevels van het vergunde appartementsgebouw voorziet.

De ingeroepen hinderaspecten kunnen enkel het gevolg zijn van het gabariet van het nieuwe gebouw. Dit gabariet is evenwel vastgelegd op basis van het BPA dat nooit werd aangevochten door de verzoekende partijen. Op basis van dit BPA waren de verzoekers perfect op de hoogte van de bouwmogelijkheden op deze plaats en de eventuele hinder die daaruit kan voortvloeien. Ook indien een andere bouwaanvraag wordt ingediend die voldoet aan deze BPA-voorschriften, zal de vergunningverlenende overheid gehouden zijn de vergunning te verlenen en kan ze niet verplichten om een kleiner volume te bouwen dan het BPA toelaat (bv. de vergunningverlenende overheid kan niet verplichten om slechts 5 bouwlagen in plaats van 7 te bouwen, of een verplichte afbouw tot 3 bouwlagen te realiseren of dergelijke). De vergunningverlenende overheid mag immers de bindende en verordenende bepalingen van een BPA niet miskennen en mag de voorschriften van een BPA niet buiten werking stellen onder het mom van goede ruimtelijke ordening.(...) Het BPA nr. 17 Westende-Bad laat dit bouwprogramma en gabariet toe, ongeacht of daardoor hinder wordt veroorzaakt voor omwonenden.

Er is aldus geen enkel causaal verband tussen de thans bestreden vergunning en de door de verzoekende partijen aangevoerde hinderaspecten.

..."

2.

De verzoekende partijen repliceren op de exceptie van niet-ontvankelijkheid als volgt:

"...

1. Verzoekende partijen zijn beiden eigenaars van een appartement in de naastgelegen residentie Aurora, respectievelijk van appartement 01/03 aan de [REDACTED] en van appartement 03/01 aan de [REDACTED]

De exceptie inzake het belang van verzoekende partijen in de nota van tussenkomende partij (...) omwille van de ontstentenis van bewijs van eigendom is niet ernstig, gezien het bestreden besluit expliciet stelt dat het administratief beroep werd aangetekend door de eigenaars van de residentie, waaronder verzoekende partijen, waarbij terzake de eigendomstoestand geen opmerkingen werden gemaakt. Voorts ligt een eigendomstitel voor, terwijl het arrest van de Raad van State nr. 201.856 van 15 maart 2010, waarnaar tussenkomende partij verwijst, pas besliste tot de onontvankelijkheid van enkele verzoekende partijen ingevolge de vaststelling dat zij noch in hun verzoekschrift, noch in hun memorie van wederantwoord, noch in hun laatste memorie, stukken hadden bijgebracht waaruit hun hoedanigheid van eigenaar van een appartement in het betrokken onroerend goed bleek.

2. Beide appartementen zijn gesitueerd tegenaan de voorziene respectievelijke wachtgevels van de geplande nieuwbouw. Verzoekende partijen zullen derhalve aanzienlijke licht- en zichthinder ondervinden, die niet alleen is te wijten aan de hoogte van de nieuwbouw, doch eveneens aan het feit dat deze nieuwbouw wordt voorzien op de rooilijn, terwijl het gebouw waarin verzoekende partijen een appartement hebben indertijd circa 5 meter achter de rooilijn diende te worden ingeplant.(...)

Voorts zullen verzoekende partijen ernstige mobiliteitshinder ondervinden, gezien er te weinig bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien, waardoor de parkeerproblemen in de omgeving zullen toenemen, en gezien de te beperkte toegangsmogelijkheden die in de geplande nieuwbouw worden voorzien naar de parkeerplaatsen aldaar, waarbij alle verkeer dat van of naar de parkeerplaatsen moet via de [REDACTED] moet passeren, die daarop niet is voorzien.

Derhalve zullen verzoekende partijen ontegensprekelijk rechtstreekse hinder en nadelen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing, gezien de te verwachten ernstige nadelen inzake licht- en zichthinder evenals inzake mobiliteitshinder onmiskenbaar een aanzienlijke weerslag zullen hebben op hun woon -en leefklimaat, zodat zij moeten worden beschouwd als belanghebbenden overeenkomstig artikel 4.8.11., §1, 3° VCRO - toenmalig artikel 4.8.16., §1, 3° VCRO-.

De exceptie inzake het belang van verzoekende partijen in de nota van tussenkomende partij (...) op basis van de bewering dat verzoekende partijen enkel zouden aanvoeren eigenaars te zijn en niet tevens bewoners dan wel tweede verblijvers is niet ernstig. Op basis van hogervermelde uiteenzetting van verzoekende partijen inzake hun belang - evenals hun uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift met betrekking tot hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel-, waarbij de aard en de omvang van de te verwachten hinder en nadelen voldoende concreet wordt omschreven, moet immers noodzakelijk worden vastgesteld dat verzoekende partijen veelal verblijven in hun eigendommen aan zee, alhoewel ze in het binnenland zijn gedomicilieerd. Verzoekende partijen maken dan ook voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing.

Hierbij nog weze opgemerkt dat hun belang tijdens de beroepsprocedure voor de Deputatie -waarin tussenkomende partij eveneens partij was- geenszins ter discussie werd gesteld, terwijl artikel 4.7.21., §2, lid 1, 2° VCRO inzake het administratief beroep

dezelfde vereisten voorziet waaraan een belanghebbende moet voldoen als -huidig- artikel 4.8.11., §1, lid 1, 3° VCRO inzake het beroep bij Uw Raad.

De exceptie inzake het belang van verzoekende partijen in de nota van tussenkomende partij (...) op basis van de bewering dat de door verzoekende partijen aangevoerde hinder en nadelen enkel zouden voortvloeien uit het aldaar geldende -nooit aangevochten- BPA, en niet uit de bestreden vergunning die daarop is gesteund, zodat het vereiste causaal verband tussen de hinderaspecten en de realisatie van de bestreden beslissing zou ontbreken, kan evenmin worden gevolgd. Zoals duidelijk blijkt uit onder meer het tweede, derde en vierde middel, laat het geldende -summiere- BPA in casu nog een zéér grote discretionaire bevoegdheid inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aan de vergunningverlenende overheid, zodat de aangevoerde hinderaspecten geenszins louter rechtstreeks voortvloeien uit de voorschriften van dit BPA, maar wel degelijk uit de bestreden vergunning zelf.
..."

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en dat zij aannemelijk maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij een aanpassing van de vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw die zij op 28 oktober 2010 aan de tussenkomende partij heeft afgegeven. De aanpassing houdt een afbouw van de kopgevels van de zijgevels van de [REDACTED] en de [REDACTED] in. De tussenkomende partij kwalificeert de door de bestreden beslissing ingewilligde aanvraag als een aanvullende aanvraag die enkel betrekking heeft op een bepaald onderdeel van de stedenbouwkundige vergunning van 28 oktober 2010. De eerste vergunning moet volgens de tussenkomende partij als basis voor het appartementsgebouw, met uitzondering van de kopgevels, worden gebruikt, de tweede vergunning als basis voor de afbouw van de kopgevels.

Met het arrest nr. A/2014/0763 van 4 november 2014 is het bestaan van het belang van de verzoekende partijen bij het bestrijden van de stedenbouwkundige vergunning van 28 oktober 2010 aangenomen. In dat arrest wordt er geoordeeld dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken welke hinder en nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, de vergunning van 28 oktober 2010 hen kan berokkenen, zoals vereist door artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Uit het vermelde arrest blijkt ook dat de aangevoerde hinder en nadelen niet uitsluitend aan het bijzonder plan van aanleg nr. 17 'Westende-Bad' kunnen worden toegeschreven. Het genoemde arrest overweegt ook dat de aangevoerde hinder en nadelen niet door de bestreden beslissing worden weggenomen.

De bestreden beslissing is een aanpassing van en steunt onlosmakelijk op de vergunning van 28 oktober 2010. De kwalificatie van de tweede aanvraag als aanvullende aanvraag houdt in dat de

bestreden vergunning geen afzonderlijk bestaan van de vergunning van 28 oktober 2010 kan leiden. Beide vergunningen betreffen hetzelfde bouwproject en moeten worden samengelegd om te weten welk gebouw er mag worden opgericht. De kopgevels worden niet in het niets afgebouwd. De verzoekende partijen hebben dan ook belang bij het bestrijden van het bouwproject zoals dat door de beslissing van 28 oktober 2010 en de bestreden beslissing van 10 februari 2011 werd vergund.

2.

Ter zitting legt de tussenkomende partij een aanvullende nota neer. De nota dient ter actualisatie van de exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens gebrek aan belang aan de hand van de recente rechtspraak en als repliek op de betwisting van die exceptie in de toelichtende nota.

Het toen geldende artikel 4.8.22 VCRO bepaalt dat de partijen ter zitting geen bijkomende stukken aan de Raad kunnen overmaken. Die bepaling laat niet toe dat de tussenkomende partij een aanvullende nota neerlegt om de eerder in de procedure door haar ingeroepen rechtspraak ter ondersteuning van de exceptie van niet-ontvankelijkheid te actualiseren. De aanvullende nota wordt uit de debatten geweerd.

De exceptie is ongegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel, derde en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.1.

De verzoekende partijen ontleen een eerste middel aan de schending van artikel 4.7.21, §8 VCRO, artikel 4.7.15, §1 VCRO juncto artikel 3, §2, laatste lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, artikel 4.7.16 VCRO juncto artikel 2, §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en van het rechtszekerheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur evenals machtsafwendingsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren het volgende aan:

“ ...

Doordat de -tweede- bouwaanvraag van 22 juli 2010 houdende aanpassingswerken aan een "vergund" appartementsgebouw blijkt het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 5 oktober 2010 niet voor advies werd voorgelegd aan de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar noch aan een openbaar onderzoek werd onderworpen, onder verwijzing naar de stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010 en de conformiteit van de bouwaanvraag met het geldende bijzonder plan van aanleg.

En doordat het bestreden besluit verwijst naar het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 5 oktober 2010, dat wordt bevestigd onder dezelfde voorwaarden.

Terwijl het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 5 oktober 2010 evenals het bestreden besluit dat naar voormeld besluit verwijst abstractie maken van het feit dat het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010 inzake de initiële bouwaanvraag voor het appartementsgebouw op het ogenblik van de beoordeling van de -tweede- bouwaanvraag was geschorst ingevolge het daartegen ingestelde beroep bij de Deputatie.

En terwijl de -tweede- bouwaanvraag met quasi hetzelfde voorwerp als de initiële bouwaanvraag die definitief werd ingewilligd middels besluit van de Deputatie van 28 oktober 2010, in het licht van de aanleiding daartoe en met name het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 10 februari 2010, niet anders kan worden aanzien dan als een verzaking aan de middels besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010 ingewilligde initiële bouwaanvraag, bevestigd middels besluit van de Deputatie van 28 oktober 2010.

Toelichting bij het eerste middel

1. Zoals blijkt uit de uiteenzetting hierboven, dient de bouwheer terloops het administratief beroep tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010 inzake de initiële bouwaanvraag een -tweede- bouwaanvraag in met betrekking tot hetzelfde bouwproject, met als voorwerp "aanpassingswerken aan een vergund appartementsgebouw Residentie "Lac aux dames" : afbouw kopgevels (aanvullende aanvraag)". Uit de procedurestukken, met name de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 5 oktober 2010, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 januari 2011 en het besluit van de Bestendige Deputatie van 10 februari 2011, blijkt duidelijk dat het uitgangspunt van de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de -tweede- bouwaanvraag zowel in eerste aanleg als in beroep was dat deze -tweede- bouwaanvraag de wijziging beoogt van een ondertussen reeds vergund appartementsgebouw.

1.1. Omwille van voormeld uitgangspunt wordt in het kader van de vergunningsprocedure in eerste aanleg, in tegenstelling tot de initiële -eerste- bouwaanvraag voor het -zelfde- appartementsgebouw, door het College van Burgemeester en Schepenen geen advies ingewonnen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar noch een openbaar onderzoek georganiseerd, omwille van de vaststelling in haar beslissing van 5 oktober 2010 dat de bouwaanvraag voldoet aan het geldende bijzonder plan van aanleg. De vaststelling dat het appartementsgebouw een afwijking bevat ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, wat betreft de plaatsing ten opzichte van de weggrens, is derhalve niet langer aan de orde, inachtgenomen de stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010, waartegen op dat ogenblik weliswaar nog een -schorsende- beroepsprocedure hangende was bij de Bestendige Deputatie.

1.2. Ook in het kader van de vergunningsprocedure in beroep worden omwille van voormeld uitgangspunt dat de -tweede- bouwaanvraag "slechts" aanpassingswerken beoogt aan een vergund appartementsgebouw geen opmerkingen gemaakt naar aanleiding van de ontstentenis van een voorafgaand advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en een openbaar onderzoek in eerste aanleg, en wordt opnieuw louter gesteld dat de aanpassingswerken geen afwijkingen van de geldende voorschriften van het bijzonder plan van aanleg tot gevolg hebben. Gezien de

beroepsprocedure tegen de stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010 inzake de initiële bouwaanvraag op dat ogenblik reeds is beëindigd, wordt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 januari 2011 en in het bestreden besluit van 10 februari 2011 in hoofdorde verwezen naar het besluit van de Deputatie van 28 oktober 2010.

1.3. Het uitgangspunt dat de -tweede- bouwaanvraag louter aanpassingswerken beoogt aan een ondertussen reeds vergund appartementsgebouw, waarbij de motivering van de respectievelijke vergunningverlenende overheden in hoofdorde verwijst naar de beslissing in het kader van de initiële bouwaanvraag van respectievelijk het College van Burgemeester en Schepenen op 29 juni 2010 en de Deputatie op 28 oktober 2010, kan omwille van drie redenen niet worden gevolgd. Vooreerst wordt voorbijgegaan aan de vaststelling dat de stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010 in het kader van de initiële bouwaanvraag op het ogenblik van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 5 oktober 2010 naar aanleiding van de -tweede- bouwaanvraag geschorst was ingevolge het beroep bij de Bestendige Deputatie (randnummer 2). Voorts moet de -tweede- bouwaanvraag houdende aanpassingswerken aan een vergund appartementsgebouw feitelijk worden beschouwd als een nieuwe bouwaanvraag voor een appartementsgebouw (randnummer 3). Tenslotte heeft de gebeurlijke vernietiging van het besluit van de Bestendige Deputatie van 28 oktober 2010 ingevolge het hangende beroep bij Uw Raad, gekend onder rolnummer 1011/0564/SA/3/0071, tot gevolg dat de motivering in het -tweede- besluit van de Deputatie van 10 februari 2011 komt te vervallen, waardoor ook dit besluit onwettig wordt (randnummer 4).

2. Zoals hoger gesteld betreft het voorwerp van het bestreden besluit het uitvoeren van aanpassingswerken aan een reeds vergund appartementsgebouw, waarbij de bouwaanvraag wordt voorgesteld als een aanvullende aanvraag, volgend op een eerdere bouwaanvraag voor de bouw van een appartementsgebouw, die werd goedgekeurd middels besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010, dat vervolgens werd bevestigd middels besluit van de Deputatie van 28 oktober 2010.

In de vergunningsprocedure in eerste aanleg naar aanleiding van deze -tweede- bouwaanvraag wordt in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 5 oktober 2010 echter ten onrechte -zonder meer- gesteld dat de bouwaanvraag aanpassingswerken voorziet aan een "vergund" appartementsgebouw, die conform zijn met het bijzonder plan van aanleg, zodat er terzake, in tegenstelling tot de initiële bouwaanvraag voor dit appartementsgebouw, geen voorafgaand advies meer moet worden ingewonnen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, noch een openbaar onderzoek moet worden georganiseerd ingevolge de afwijking van dit appartementsgebouw van het geldende bijzonder plan van aanleg.

Het vergunningsbesluit in eerste aanleg, waarnaar in het bestreden besluit wordt verwezen, maakt immers ten onrechte abstractie van het -op dat ogenblik- nog hangende beroep tegen het vergunningsbesluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010 in het kader van de initiële bouwaanvraag, waardoor de uitvoering van voormeld besluit ingevolge artikel 4.7.21., §8 VCRO was geschorst. Het College van Burgemeester en Schepenen kon in haar beslissing van 5 oktober 2010 naar aanleiding van de -tweede- bouwaanvraag derhalve niet zonder meer stellen dat deze -tweede- bouwaanvraag aanpassingswerken voorziet aan een "vergund" appartementsgebouw, gezien de stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen voor dit appartementsgebouw van 29 juni 2010 op dat

ogenblik was geschorst in de uitvoering, ingevolge het daartegen ingestelde beroep bij de Deputatie, dat op dat ogenblik nog hangende was. Door gewag te maken van aanpassingswerken aan een "vergund" appartementsgebouw gaat het College van Burgemeester en Schepenen in haar beslissing van 5 oktober 2010 ten onrechte uit van het bestaan van een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning voor dit appartementsgebouw, terwijl de betreffende stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010 op dat ogenblik ingevolge het schorsend beroep nog kon worden hervormd door de Bestendige Deputatie.

Voormelde schending van artikel 4.7.21., §8 VCRO wordt niet geremedieerd doordat de beroepsprocedure tegen de stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010 inzake de initiële bouwaanvraag op het ogenblik van het bestreden besluit reeds was afgelopen ingevolge het besluit van de Deputatie van 28 oktober 2010. Het bestreden besluit, dat de stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van aanpassingswerken aan een reeds vergund appartementsgebouw verleent onder dezelfde voorwaarden als de -onwettige- stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen van 5 oktober 2010, gaat immers evenzeer voorbij aan de vaststelling dat voormeld vergunningsbesluit in eerste aanleg ten onrechte abstractie maakte van het hangende beroep tegen het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010, zodat dit besluit onwettig was. Er anders over oordelen impliceert de miskenning van de reguliere vergunningsprocedure, die voorziet in twee aanleggen.

3. Het uitgangspunt in het bestreden besluit, evenals in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 5 oktober 2010 waarnaar in het bestreden besluit wordt verwezen, dat de -tweede- bouwaanvraag louter aanpassingswerken beoogt aan een ondertussen reeds vergund appartementsgebouw, gaat eveneens voorbij aan de vaststelling dat deze -tweede- bouwaanvraag feitelijk een nieuwe bouwaanvraag voor een appartementsgebouw uitmaakt.(...)

Uit de feitelijke uiteenzetting hierboven blijkt duidelijk dat het engagement van de bouwheer om met betrekking tot hetzelfde bouwproject een nieuwe bouwaanvraag in te dienen met gewijzigde plannen ten aanzien van de afbouw van de kopgevels, louter was ingegeven om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar omtrent de initieel voorziene overgangsarchitectuur, zoals geformuleerd in haar ongunstig advies van 10 februari 2010 ten aanzien van de gevraagde afwijking van de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg. De daaropvolgende -tweede en middels het bestreden besluit ingewilligde- bouwaanvraag met betrekking tot hetzelfde appartementsgebouw op dezelfde percelen, waarbij effectief wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, kan dan ook niet anders worden beschouwd dan als een verzaking aan de bouwaanvraag die heeft geleid tot de stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010, bevestigd in beroep door de Bestendige Deputatie middels besluit van 28 oktober 2010. Door het aankondigen en vervolgens effectief indienen van de nieuwe -tweede- bouwaanvraag moet de bouwheer immers worden geacht uitdrukkelijk de wil te kennen hebben gegeven om de nieuwe -tweede- bouwaanvraag betreffende dezelfde percelen en hetzelfde bouwproject opnieuw in zijn geheel ter beoordeling voor te leggen aan de adviesverlenende overheid, teneinde deze ervan te overtuigen haar voor de vergunningverlenende overheid bindende opvatting inzake de goede ruimtelijke ordening, die ze had geuit in haar ongunstig advies van 10 februari 2010 naar aanleiding van de initiële bouwaanvraag, te wijzigen en toch een gunstig bindend advies te

verlenen, om naderhand de bouwwerken uit te voeren volgens de nieuwe -tweede- bouwaanvraag,(...) die werd verleend middels het bestreden besluit.

4. Tenslotte moet worden opgemerkt dat de gebeurlijke vernietiging van het besluit van de Deputatie van 28 oktober 2010 ingevolge het hangende beroep bij Uw Raad, gekend onder rolnummer 1011/0564/SA/3/0071, tot gevolg heeft dat de motivering in het bestreden besluit, dat de -tweede- bouwaanvraag enkel aanpassingswerken beoogt aan een ondertussen reeds "vergund" appartementsgebouw, komt te vervallen, waardoor alleszins ook het bestreden besluit onwettig wordt.

..."

1.2.

De tussenkomenende partij repliceert als volgt op het middel:

"...

13. Uit het (zeer uitvoerige) eerste middel van de verzoekende partijen ontleedt de tussenkomenende partij twee onderdelen:

- Vooreerst werpen de verzoekers op dat het College van Burgemeester en Schepenen (CBS) in haar beslissing van 5 oktober 2010 ten onrechte verwees naar het 'vergunde' appartementsgebouw. Op dat moment was immers de beroepsprocedure tegen de verleende vergunning nog hangende. Nu de bestreden beslissing van 10 februari 2011 verwijst naar de beslissing van het CBS zou de bestreden beslissing, net zoals de beslissing van het CBS, een onwettig karakter hebben;
- Daarnaast heeft de nv PATCOBEL volgens de verzoekers verzaakt aan de vergunning van 28 oktober 2010 ingevolge de indiening van een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag op 22 juli 2010. Deze nieuwe aanvraag moest volgens de verzoekers behandeld worden als een 'nieuwe aanvraag' voor het 'ganse appartementsgebouw' zodat een openbaar onderzoek diende georganiseerd te worden alsook een advies moest ingewonnen worden bij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Repliek

14. Bij de beoordeling van het eerste middel zijn de volgende –correcte- uitgangspunten van belang:

- 1) De huidige procedure tot schorsing en nietigverklaring heeft enkel als voorwerp de beslissing van de deputatie van 10 februari 2011 en niet de beslissing van het CBS van 5 oktober 2010. De aangevoerde middelen dienen dan ook betrekking te hebben op deze beslissing en niet op de beslissing van het college van 5 oktober 2010. Deze laatste beslissing werd immers geschorst ingevolge het ingestelde beroep en vervangen door de vergunningsbeslissing van de deputatie(...). Enkel voor wat betreft de bijzondere voorwaarden heeft de deputatie verwezen naar de bijzondere voorwaarden die werden opgelegd door het college. De deputatie is een orgaan van actief bestuur en moet de aanvraag ingevolge de devolutive werking van het beroep in haar geheel opnieuw beoordelen, rekening houdende met de op dat moment bestaande reglementering en feiten (zoals de verlening van de vergunning voor het gebouw door de deputatie op 28 oktober 2010)(...). Dat de beslissing in eerste aanleg

bepaalde onvolkomenheden zou vertonen, heeft geen enkele impact op de wettigheid van de beslissing van de deputatie die de oorspronkelijke vergunning van het college heeft vervangen.

- 2) Verder poneren de verzoekers ten onrechte dat 'de tweede bouwaanvraag quasi hetzelfde voorwerp heeft als de initiële bouwaanvraag die definitief werd ingewilligd middels besluit van de Bestendige Deputatie van 28 oktober 2010'. Dit is volstrekt foutief. De vergunning zoals verleend door de deputatie op 28 oktober 2010 had betrekking op het ganse gebouw. De tweede bouwaanvraag daarentegen heeft slechts betrekking op een bepaalde onderdeel van de eerste vergunning, met name de kopgevels. Dit blijkt zeer duidelijk uit de vergelijking van de aanvraagplannen, zoals toegelicht op p. 6 van dit verzoekschrift. Ook de vergunningsverlenende overheden hebben bevestigd dat "huidige aanvraag heeft echter enkel betrekking op het realiseren van een afbouw naar de residentie Aurora (trapsgewijze afbouw ipv een radicale overgang)" en verder dat het gaat om een "wijziging van een ondertussen reeds vergund appartementsgebouw (vergund door de deputatie op 28/10/2010)". Het voorwerp van de tweede aanvraag was dus op ondubbelzinnige wijze beperkt tot de afbouw van de kopgevels. De eerste vergunning moet dus gebruikt worden als vergunningsbasis voor het gebouw met uitzondering van de afbouw van de kopgevels. De tweede vergunning moet gebruikt worden als vergunningsbasis voor de afbouw van de kopgevels.

Het arrest van de Raad van State nr. 126.171 waarnaar de verzoekende partijen verwijst om aan te geven dat de tussenkomende partij aan haar eerste vergunning zou "verzaakt" hebben ingevolge de indiening van de tweede aanvraag, heeft betrekking op andere concrete omstandigheden, waarbij een volledig nieuwe bouwaanvraag voor de totaliteit van de werken werd ingediend. Zoals gezegd was dit in casu NIET het geval. De tweede aanvraag van de tussenkomende partij werd uitdrukkelijk beperkt tot aanpassingswerken, met name de afbouw van de kopgevels. Daarenboven heeft de Raad van State in diverse arresten geoordeeld dat het indienen van een nieuwe aanvraag niét automatisch betekent dat verzaakt wordt aan de vergunning die werd verleend na de eerste aanvraag.(...) Nu in casu vaststaat dat de aanvraag geen betrekking had op de totaliteit van de werken en er daarenboven ook uitdrukkelijk werd aangegeven dat het slechts gaat om een beperkt onderdeel van het reeds vergunde gebouw (afbouw kopgevels), kan er geen sprake zijn van een "verzaking" aan de eerste vergunning.

15. Rekening houdende met bovenstaande –correcte- uitgangspunten dient vastgesteld dat het eerste middel niet ernstig is:

- 1) Het feit dat het CBS in haar beslissing van 5 oktober 2010 verwijst naar het 'vergunde' appartementsgebouw, ondanks de vergunning voor het appartementsgebouw op dat moment was geschorst ingevolge het nog hangende beroep, heeft geen enkel effect op de wettigheid van de (bestreden) beslissing van de deputatie van 10 februari 2011. Op het moment de deputatie een beslissing nam over de aanpassingswerken (10 februari 2011) lag effectief een uitvoerbare vergunning voor het appartementsbouw voor (sedert 28 oktober 2010). De deputatie verwees dus terecht in haar conclusie naar het "ondertussen reeds vergund appartementsgebouw".

- 2) De tweede bouwaanvraag -die enkel betrekking had op bepaalde aanpassingswerken van het reeds vergunde gebouw, met name de trapsgewijze afbouw van de kopgevels- was volledig in overeenstemming was met het BPA (zie bestreden beslissing, p.4 "De bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanpassingswerken hebben geen afwijking van de voorschriften van het BPA tot gevolg) zodat de vergunningsverlenende overheden terecht geen openbaar onderzoek organiseerden en geen advies dienden in te winnen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.
- 3) De deputatie hoefde bij haar beoordeling op 10 februari 2011 evenmin rekening te houden met het louter hypothetisch feit dat de vergunning voor het gebouw van 28 oktober 2010 door de Raad voor Vergunningsbetwistingen zou kunnen vernietigd worden. Feit is dat er op 10 februari 2011 een uitvoerbare vergunning voor het gebouw voorlag zodat de deputatie op wettige wijze naar deze vergunning kon verwijzen.

...

1.3.

In hun toelichtende nota voegen de verzoekende partijen nog het volgende toe:

" ...

De repliek van tussenkomende partij (...) dat het middel voorbijgaat aan de vaststelling dat het -onwettig- besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 5 oktober 2010 ondertussen, op basis van artikel 4.7.21., §1 VCRO, is vervangen door het bestreden besluit, waarin kon worden verwezen naar het op dat ogenblik reeds tussengekomen -bestreden- besluit van de Deputatie van 28 oktober 2010, kan niet worden gevolgd. De onwettigheid van het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 5 oktober 2010 vloeide immers voort uit de ontstentenis van voorafgaand advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar evenals van een openbaar onderzoek ingevolge de afwijkingen ten aanzien van het bijzonder plan van aanleg inzake onder meer de plaatsing ten opzichte van de weggrens en de noodzakelijke gevelritmiek -inachtgenomen het op dat ogenblik schorsend beroep tegen het vergunningsbesluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 2010 en de vaststelling dat hierdoor niet kon worden aangenomen dat de -tweede- bouwaanvraag louter aanpassingswerken voorzag aan een "vergund" appartementsgebouw-, terwijl de betreffende onwettigheden niet meer konden worden noch werden geremediateerd in het kader van het administratief beroep.

De devolutieve werking van het administratief beroep waarnaar tussenkomende partij verwijst biedt immers geen oplossing voor de onwettigheden die in het kader van de vergunningsprocedure in eerste aanleg werden begaan, hetzij enerzijds nalaten om het noodzakelijk advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar te vragen en anderzijds nalaten om het noodzakelijk openbaar onderzoek ingevolge de afwijkingen van het BPA te organiseren, en kan geen afbreuk doen aan de vaststelling dat de reguliere vergunningsprocedure voorziet in twee aanleggen.

..."

2.1.

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van het bijzonder plan van aanleg nr. 17 'Westende-Bad', en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel verwijt de verwerende partij de mobiliteitsimpact van de aanvraag van de tussenkomende partij niet naar behoren te hebben onderzocht. De verzoekende partijen stellen dat voormeld bijzonder plan van aanleg geen gedetailleerde voorschriften ter zake bevat en aldus een discretionaire beoordelingsbevoegdheid aan de verwerende partij laat. Zij argumenteren dat het vooropgestelde aantal parkeerplaatsen – 95 parkeerplaatsen voor 152 appartementen - ontoereikend is en dat de enige toegang tot die ondergrondse garages – een inrijhelling in de ■■■■■ -te beperkt is.

De verzoekende partijen stellen ten slotte dat de gebeurlijke vernietiging van het besluit van 28 oktober 2010 door de Raad in de procedure gekend onder rolnummer 1011/0564/SA/8/0071 tot gevolg heeft dat de motivering van de bestreden beslissing die enkel aanpassingswerken aan het vergunde appartementsgebouw vergunt, komt te vervallen, zodat ook de bestreden beslissing onwettig is.

2.2.

Als repliek herhaalt de tussenkomende partij dat de door de bestreden beslissing vergunde aanvraag enkel aanpassingswerken aan de kopgevels tot voorwerp heeft. Als gevolg van de afbouw van de kopgevels daalt het aantal appartementen van 156 naar 152. Die aanpassingswerken hebben geen mobiliteitsimpact, zodat de bestreden beslissing volgens de tussenkomende partij daarover ook geen motivering hoeft te bevatten.

De tussenkomende partij stelt dat de mobiliteitsimpact van het appartementsgebouw al in de stedenbouwkundige vergunning van 28 oktober 2010 is beoordeeld. Of die motivering afdoende is, moet de Raad in de procedure tot vernietiging van die vergunning beoordelen.

2.3.

In hun toelichtende nota voegen de verzoekende partijen niets inhoudelijks toe.

3.1.

Een vierde middel wordt aan de schending van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 12 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, en van het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur ontleend.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij de cultuurhistorische waarde van de af te breken “residentie Lac aux Dames” niet ernstig heeft onderzocht. De bestreden beslissing verwijst zonder meer naar de beslissing van 28 oktober 2010 die de afbraak heeft vergund. Die beslissing bevat, aldus de verzoekende partijen, geen motivering zodat de bestreden beslissing, die zich tot een loutere verwijzing beperkt, op dat punt evenmin is gemotiveerd.

3.2.

De tussenkomende partij wijst er in haar antwoord op het middel opnieuw op dat de bestreden beslissing enkel aanpassingswerken vergunt. De sloop van de bestaande residentie is in de stedenbouwkundige vergunning van 28 oktober 2010 begrepen. Of de daarin gegeven motivering afdoende is, moet de Raad in de procedure tot vernietiging van die vergunning beoordelen.

3.3.

In hun toelichtende nota voegen de verzoekende partijen niets inhoudelijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Anders dan de verzoekende partijen in het eerste middel voorhouden, houdt het indienen van de tweede, door de bestreden beslissing ingewilligde aanvraag niet in dat de tussenkomen de partij moet worden geacht te hebben verzaakt aan haar eerste aanvraag voor de bouw van het appartement en aan de vergunning van 28 oktober 2010 die daaruit is voortgekomen. Afstand van rechten wordt niet vermoed. Uit geen enkel gegeven of stuk van het dossier blijkt dat de tussenkomen de partij aan haar eerste aanvraag heeft verzaakt.

De kwalificatie van de werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, komt op de eerste plaats de aanvrager toe. Wel komt het nadien het vergunningverlenende bestuursorgaan toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en, mede daarop gesteund, de aanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen.

De tussenkomen de partij kwalificeert haar aanvraag uitdrukkelijk als een aanvullende aanvraag tot aanpassing van haar initiële aanvraag die tot de stedenbouwkundige vergunning van 28 oktober 2010 heeft geleid. De aanpassing bestaat in een afbouw van de kopgevels. De verwerende partij heeft die aanvraag als dusdanig behandeld. Uit een dergelijke aanvraag tot aanpassing kan er geen wil tot verzaking worden afgeleid. Geen regel verbiedt bovendien dat een aanvraag tot aanpassing wordt ingediend, ook al is de aan te passen vergunning nog niet definitief.

De verzoekende partijen reiken, behalve de verzaking, geen argumentatie aan om de kwalificatie van de tweede aanvraag als aanvullende aanvraag in vraag te stellen. Zij argumenteren niet dat de tweede aanvraag dermate substantiële verschillen van de eerste vertoont, dat zij doet blijken van een totale wijziging van opzet in hoofde van de tussenkomen de partij. In die omstandigheden kan er dan ook niet worden aangenomen dat de verwerende partij de aanvraag tot aanpassing als een nieuwe aanvraag had moeten behandelen.

3.

Aan het slot van het eerste middel betogen de verzoekende partijen wel terecht dat de gebeurlijke vernietiging van de beslissing van 28 oktober 2010 van de verwerende partij tot gevolg heeft dat, gelet op de kwalificatie van de tweede bouwaanvraag als het uitvoeren van aanpassingswerken, ook *“de motivering in het bestreden besluit (...) komt te vervallen, waardoor alleszins ook het bestreden besluit onwettig wordt”*. De bestreden beslissing vergunt aanpassingen aan het al vergunde appartementsgebouw en kan als aanvullende vergunning niet onafhankelijk van de vergunningsbeslissing van 28 oktober 2010 bestaan.

Met het arrest nr. A/2014/0763 van 4 november 2014 heeft de Raad de vergunningsbeslissing van 28 oktober 2010 vernietigd. De vernietiging is op grond van twee middelen uitgesproken. De motivering waarom de voorgestelde capaciteit van 95 garages volstaat om de door de aanvraag gegenereerde parkeerdruk op te vangen, is ontoereikend bevonden. Vervolgens is er vastgesteld dat de verwerende partij nagelaten heeft de erfgoedwaarde van de af te breken *“residentie Lax aux Dames”* bij haar beoordeling van de aanvraag in aanmerking te nemen en ten onrechte geen rekening met het advies van 15 september 2010 van het Agentschap Ruimte en Erfgoed heeft gehouden.

Op het derde middel, dat opnieuw de mobiliteitsimpact aan de orde stelt, antwoordt de tussenkomen de partij dat de vraag of de motivering op het vlak van mobiliteit afdoende is, in de procedure tot vernietiging van de vergunningsbeslissing van 28 oktober 2010 moet worden beoordeeld. Die motivering is dus, waar het de beoordeling van de in de aanvraag begrepen parkeercapaciteit betreft, niet afdoende bevonden en ligt mede aan de grondslag van de vernietiging van de vergunningsbeslissing van 28 oktober 2010. Als vergunning die enkel tot de

aanpassing van de vergunning van 28 oktober 2010 strekt en die ter zake ook geen motivering bevat, deelt de bestreden beslissing in die onwettigheid.

Waar het de afweging van de erfgoedwaarde van de te slopen “residentie Lac aux Dames” en het ongunstig advies van 15 september 2010 van het Agentschap Ruimte en Erfgoed betreft, motiveert de bestreden beslissing dat de aanvraag enkel een afbouw van het vergunde gebouw tot voorwerp heeft en dat de afbraak van het bestaande pand al met de beslissing van 28 oktober 2010 is vergund. Uit het vernietigingsarrest nr. A/2014/0763 van 4 november 2014 blijkt dat de verwerende partij geen eigen beoordeling ter zake heeft gemaakt en genoemd advies terzijde heeft geschoven op grond van het ondeugdelijke motief dat het “een andere stedenbouwkundige aanvraag” zou betreffen. Daaruit volgt dat de bestreden beslissing door dezelfde onwettigheid is aangetast.

Het eerste, derde en vierde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv PATCOBEL is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 februari 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitvoeren van aanpassingswerken (afbouw van kopgevels) aan een vergund appartementsgebouw op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

 met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Heidi HUANG

Geert DE WOLF