

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/ 0240 van 24 november 2015
in de zaak 1213/0639/A/2/0600

In zake:

1. de heer **Lucas VANDEN BUSSCHE**
2. de heer **Fernand EECKHOUT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart BRONDERS
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:*

1. de nv **TECHOFI**
2. de heer **Jean-Maurice DERIDDER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk VAN HEUVEN
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 juni 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 18 april 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen en andere derde belanghebbenden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 3 december 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van twee woningen, het bouwen van twee woningen (koppelwoning) en het bouwen van twee meergezinswoningen met ondergrondse garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8670 Koksijde, Koninklijke Prinslaan – Brialmontlaan – Petuniaslaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 0782C en 0782H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De repliek van de tussenkomende partijen is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pascal LOUAGE die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Dirk VAN HEUVEN die verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van 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 TECHOFI en de heer Jean-Maurice DERIDDER verzoeken met een aangetekende brief van 18 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 17 september 2013 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partijen zijn de beroepsindieners in de administratieve beroepsprocedure.

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

IV. FEITEN

1.

Op 19 maart 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het slopen van twee woningen, het bouwen van een koppelwoning en twee meergezinswoningen van respectievelijk 12 en 8 appartementen met ondergrondse garages.

Op 23 april 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde aan de nv PARTIMO-DIACO een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden

voor het bouwen van een meergezinswoning (12 appartementen) met ondergrondse garages op het naastliggende perceel.

Beide projecten voorzien gemeenschappelijke ondergrondse garages en een gemeenschappelijke in- en uitrit langs de Koninklijke Prinslaan.

De tussenkomende partijen en andere derden tekenen tegen de beslissingen van het college administratief beroep aan bij de verwerende partij, die beide beroepen zonder voorwerp verklaart omdat zowel de verzoekende partijen als de nv PARTIMO-DIACO verzaken aan de aan hen verleende vergunningen nadat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor beide beroepen een ongunstig advies verleent op 4 juli 2012.

De nv PARTIMO-DIACO had hiervoor reeds twee aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning ingediend die door de verwerende partij op 13 april 2006 respectievelijk op 27 maart 2008 werden geweigerd.

2.

Op 31 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aangepaste maar gelijkaardige aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van 2 woningen en het bouwen van 2 woningen en 2 meergezinswoningen met ondergrondse garages”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 september 2012 tot 9 oktober 2012, wordt een bezwaarschrift ingediend, onder meer ondertekend door de tussenkomende partijen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 6 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Eandis brengt op 10 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Onroerend Erfgoed meldt op 12 september 2012 geen bezwaar te hebben.

De brandweer van Koksijde brengt op 11 oktober 2012 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 3 december 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Deze aanvraag betreft het bouwen van 2 vrijstaande meergezinswoningen en een koppelwoning, na afbraak 2 ééngesinswoningen, gelegen Koninklijke Prinslaan, Brialmontlaan, Petuniaslaan te Koksijde.

Op een perceel van 2422.66m² wordt er geopteerd voor het bouwen van 2 meergezinswoningen langsheen de Koninklijke Prinslaan, bestaande uit een gelijkvloers, 2 verdiepingen, dakverdiep en duplexverdiep met een kroonlijsthoogte van 8.20m en een nokhoogte van 15.50m en omvat 20 appartementen.

Langsheen de Petuniaslaan wordt een koppelwoning gebouwd bestaande uit een gelijkvloers en dakverdiep (hellend dak 45°) met een kroonlijsthoogte van 2.80m en een nokhoogte van 8.00m.

De 3 gebouwen zijn ondergronds verbonden met een parkeerkelder en omvatten 22 garages. De in- en uitrit is voorzien langsheen de Koninklijke Prinslaan (gemeenschappelijk met de aanpalende buur)

De inplanting van de 3 gebouwen gebeurt op 8.00m rooilijn Kon. Prinslaan, 5.00m rooilijn Brialmontlaan/Petuniaslaan en 6.00m tov de overige perceelsgrenzen. De onderlinge afstand tussen de gebouwen bedraagt 10.00m.

Volgens de verklaring van de architect bedraagt de bebouwde grondoppervlakte 673.92m² met een bouwvolume van 11468.97m³, een bebouwingspercentage van 27.8%.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Overwegende dat het perceel gelegen is aan de Petuniaslaan en de Koninklijke Prinslaan; dat beide wegen voldoende draagkracht hebben voor het overeenkomstig programma dat erlangs wordt voorzien; dat de inkom naar de meergezinswoningen en naar de parkeerkelder zich dan ook aan de Koninklijke Prinslaan situeert, een gewestweg met breed profiel; dat er volgens de gemeentelijke verordening inzake ontbrekende parkeerplaatsen voldoende autostandplaatsen zijn voorzien; dat men dus kan aannemen dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning het aspect mobiliteit doorstaat;

Overwegende dat een bezetting tot 30% gebruikelijk is in de omgeving, te berekenen als de footprint van het te bouwen volume exclusief ondergrondse garages en verhardingen; dat de geplande werken deze bezetting niet overschrijden; dat de hoogte van de geplande constructie vergelijkbaar is met de reeds uitgevoerde meergezinswoningen en dat zodoende een eenvormig straatbeeld wordt bekomen;

Overwegende het perceel dat gelegen is aan de Petuniaslaan; dat daar de omliggende bebouwing gekenmerkt wordt door alleenstaande (ruime)villabouw; dat de aanvrager hier een koppelwoning voorziet; dat de typologie van de koppelwoning qua schaal hiermee aansluit en dat de hogere woondensiteit te verantwoorden is doordat samen met de twee geplande meergezinswoningen samen één project betreft waarbij de hogere densiteit van de appartementen wordt afgebouwd naar de koppelwoningen en zodoende de integratie van het geheel ten goede komt; dat bovendien in het kader van de grondschaarste en de toenemende energieproblematiek meer in de richting van dichter bouwen en wonen moet worden gedacht, dat bovendien de koppelwoning de uitstraling heeft van een ruime eengezinswoning en dus past in de omgeving;

Overwegende dat het een gecombineerde aanvraag betreft van twee meergezinswoningen en een koppelwoning op een perceel dat ontsloten wordt door twee straten; dat de typologie van de meergezinswoningen in de Koninklijke Prinslaan wordt

overgenomen en dat koppelwoningen zich integreren aan de zijde van de Petunialaan; dat de gebruikelijke afstanden met de perceelgrens van 6.00m voor meergezinswoningen wordt gerespecteerd en dat deze afstand voor de koppelwoning groter is dan de gebruikelijke 5.00m bij woningbouw;

Overwegende de oriëntatie van het perceel; dat de hogere bebouwing ten noordoosten van de villawijk wordt geplaatst, dat dit naar bezonning toe nauwelijks enige impact zal hebben op de achterliggende villa's (zie de bezonningsstudie die in het dossier zit) en dat dit eveneens de privacy van de omwonenden ten goede komt;

Overwegende de vormgeving van de meergezinswoningen aan de zijde van de Koninklijke Prinslaan en de koppelwoningen aan de Petunialaan; dat de vormgeving en het materiaalgebruik wordt overgenomen en dat zodoende een homogeen straatbeeld wordt bekomen;

Overwegende dat er een parkeerkelder wordt opgericht; dat de aanvrager wel degelijk rekening houdt met de huidige terreinhoogte voor de inplanting van de gebouwen; dat er een evenwicht werd gevonden voor het nulpas van de meergezinswoning tussen het bestaande maaiveld ter hoogte van de achtergevel en de straatzijde;

Overwegende de ligging in woongebied; dat de geplande werken louter woonfuncties omvatten in zijn strikte betekenis; dat men dus kan aannemen dat de aanvraag geen impact heeft op de gezondheid en de veiligheid in het algemeen;

Overwegende dat de wooneenheden beantwoorden aan gemeentelijke verordening inzake woonkwaliteit; dat men dus kan aannemen dat de wooneenheden voldoende gebruiksgenot hebben om residentieel wonen mogelijk te maken.

Screening milieu-effecten

Dit project resulteert niet in activiteiten die boven de drempelwaarden van bijlage I en bijlage II van het project-MER besluit vallen. Daarnaast moet worden nagegaan of de aanvraag een bijlage III-project is dat wordt bedoeld door de Europese MER-richtlijn (zoals opgesomd in de bijlage bij omzendbrief LNE 2011/1). De voorliggende aanvraag zou kunnen opgevat worden als een stadsontwikkelingsproject. Naar aanleiding van het arrest van het Europees Hof van Justitie van 24 maart 2011 (en de omzendbrief LNE 2011/1) dienst voor dergelijke projecten een MER-screening te worden uitgevoerd waarin wordt beoordeeld of een project-MER al dan niet nodig is. Daar er op het aanpalend perceel ook een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning loopt worden beide projecten samen beoordeeld in deze screening om zo eventuele cumulatieve effecten ook in rekening te kunnen brengen.

De omgeving van de aanvraag bestaat uit een brede weg (gewestweg), een aantal meergezinswoningen en eengezinswoningen langs deze weg, en achterliggend een wijk met eengezinswoningen. Op zich is dit een bebouwde omgeving, weliswaar met vrij open korrel. Twee van de drie percelen zelf zijn op vandaag bebouwd en gelegen aan een goed uitgeruste weg met voldoende draagkracht. Tevens zijn in de omgeving reeds precedents met meergezinswoningen met parkeerkelder aanwezig zodat men zodoende kan aannemen dat het effect op het milieu aanvaardbaar blijft. Het garageniveau situeert zich volgens de technische nota boven de grondwaterstand. Bemaling zal dus niet nodig zijn. Wat betreft de bodem gaat het om zuiver zand. Het spreekt voor zich dat de sectorale regelgeving in het kader van grondverzet moet gerespecteerd worden indien deze van toepassing is. Wat betreft de natuurwaarden kan gesteld worden dat twee van de drie percelen op vandaag bebouwd zijn, waarbij de niet-

bebouwde ruimte is ingericht als artificiële tuin (gazon en borders). Deze beplanting heeft allerminst een grote natuurwaarde. Enkel het kleinste van de drie percelen ligt momenteel braak. Rekening houdend met de beperkte oppervlakte van dit perceel enerzijds en het feit dat het volledig geïsoleerd ligt tussen bebouwde percelen met artificiële tuinen, kan worden gesteld dat de natuurwaarden hier dus eerder beperkt zullen zijn en bovendien geïsoleerd liggen ten opzichte van eventuele natuurlijke begroeiingen in de omgeving. De impact van huidige aanvraag op de aanwezige natuurwaarden zal dan ook verwaarloosbaar zijn. Naar reliëfwijziging toe geldt dezelfde motivering: bestaande percelen zijn volledig afgevlakt in functie van de bestaande woningen en tuinen. Enkel ter hoogte van de voortuin en naar de perceelsgrenzen toe zit er een niveauverschil. De aanvraag houdt rekening met het bestaande terreinniveau naar inplantingsniveau toe. Wat landschap en zichten betreft: in de aanvragen wordt het bouwvolume opgesplitst in afzonderlijke gebouwen. Hierdoor wordt niet alleen de schaal van de omgeving gehandhaafd, maar blijft aandacht gaan naar het groene karakter van de omgeving en met doorzichten.

Wat betreft mobiliteit voorziet het project voldoende parkeerplaatsen in vergelijking met het aantal appartementen. De inrit situeert zich langs de Koninklijke Prinslaan waardoor de eventuele hinder zich niet langs de Petuniaslaan situeert. De Koninklijke Prinslaan is voldoende breed gedimensioneerd en de in- en uitrit van dit project sluit aan op de functie van deze weg.

Rekening houdend met bovenstaande kan geconcludeerd worden dat mogelijks optredende milieueffecten verwaarloosbaar zullen zijn en dat dus vanuit milieuoogpunt de aanvraag als aanvaardbaar kan beschouwd worden. De projecten zoals beoogd worden dan ook beschouwd als niet-project-MER plichtig. Er moet dus geen gemotiveerd verzoek tot ontheffing project-MER opgemaakt worden.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

GUNSTIG onder de volgende voorwaarden:

- de vergunning is maar uitvoerbaar wanneer de vergunning van het naastliggend project wordt bekomen;
- het plaatsen van muurhaspels in de parkeergarage is verplicht.
- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5;
- de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;
- de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- Een bijkomende elektriciteitsdistributiecabine moet worden voorzien.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent op 3 december 2012 op grond van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen samen met andere derden tegen deze beslissing op 11 januari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 maart 2013 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 12 maart 2013 beslist de verwerende partij op 18 april 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen te Koksijde aan een goed uitgeruste gewestweg, de Koninklijke Prinslaan, maar ook palend aan de zijkant aan de Brialmontlaan en achteraan aan de Petuniaslaan. Dit dossier voorziet in het slopen van twee villa's om ruimte te maken voor 22 woonegelegenheden, waarvan 2 een (koppel)woning zijn.

Het grote perceel is samengesteld uit kleinere die samengevoegd werden, met een zekere voorgeschiedenis. Finaal dienden de erven van Karel Vanden Bussche, samen met dhr. Fernand Eeckhout en familie een gezamenlijke aanvraag in. De familie Vanden Bussche is eigenaar van het hoekperceel, dhr. Eeckhout en familie van het perceel voor de linkse meergezinswoning en de achterliggende koppelwoning.

De historiek van het dossier is als volgt:

...

De aanvraag voorziet:

a-het bouwen van twee meergezinswoningen aan de Koninklijke Prinslaan

b-het bouwen van een koppelwoning aan de Petuniaslaan

Een ondergrondse parking wordt voorzien, gemeenschappelijk met de parallel aangevraagde meergezinswoning links.

Het ontwerp voorziet dus enerzijds in het bouwen van twee vrijstaande meergezinswoningen voor 20 appartementen en anderzijds in een koppelwoning, waarbij dient opgemerkt dat de gemeenschappelijke ondergrondse parking voor 22 wagens onderdeel uitmaakt van een grotere garage die ook doorloopt onder de parallel ingediende aanvraag voor een meergezinswoning. Een gemeenschappelijke inrit wordt voorzien via de Koninklijke Prinslaan.

a. Zijde Koninklijke Prinslaan

Aansluitend op dit perceel wordt een meergezinswoning voorzien middels een gelijktijdig dossier, nr. 2013-10. De meergezinswoning van dit aansluitend project komt net als huidige twee meergezinswoningen in de Koninklijke Prinslaan, links van huidig perceel, met een gemeenschappelijke ondergrondse garage.

Verderop, in beide richtingen van de Prinslaan, bevinden zich hogere meergezinswoningen, tot drie bouwlagen onder de kroonlijst. Links nadert het natuurgebied, rechts de Atlantic Wall. De Koninklijke Prinslaan is een invalsweg, vanuit natuurgebied naar zee.

Het perceel is gelegen aan de buitenzijde van de bebouwde kustgordel, tussen de kerk Ster-der-Zee aan de ene zijde van de laan, richting kust, en eveneens in het zicht van de Zuid-Abdijmolen in het natuurgebied op het einde van de andere zijde.

Het volume van de meergezinswoningen is drie bouwlagen hoog onder de kroonlijst, in het dak worden duplexappartementen voorzien over twee woonlagen.

b. Zijde Petuniaslaan

Het grote perceel is aan de zijde van de Petuniaslaan gelegen tussen twee kleine villa's die slechts 1 bouwlaag, dus ongeveer drie meter hoog zijn onder de kroonlijst. De Petuniaslaan is een straat van de Brialmontverkaveling, met kleine eengezinswoningen, al worden deze ook vaak gebruikt als tweede verblijfplaats.

Het volume van de koppelwoning is verminderd tot een enkele bouwlaag.

Naar bouwdieptes toe werd blok B minder diep gebouwd, zodat rekening gehouden werd in de mate van het mogelijke met een minimale afstand tot de achterliggende woning. Blok C is wel erg diep, 18,5m met voor en achter 1,6m terras, het totaal komt dus op 21,7m. Dit is erg veel, en werd ook niet aangepast middels voorliggende aangepaste aanvraag.

Zoals verderop toegelicht zijn deze bouwdieptes evenwel voor alle blokken te groot, nu het aan de andere zijde van de Koninklijke Prinslaan gesitueerde grup (met hoogbouw) geschorst werd door de Raad van State en daarop in zitting van 18 februari 2013 door de gemeenteraad ingetrokken.

De bouwplaats ligt in ruimtelijke corridor, evenwijdig met de kust, gevormd door de Brialmontwijk en de omgeving Ter Duinen. Deze corridor is gekenmerkt door villa's. Huidig perceel bevindt zich midden in deze corridor, wat impliceert dat ook achter het perceel bescheiden villa's voorkomen, een enkele bouwlaag hoog.

De Koninklijke Prinslaan wordt gekenmerkt door een in hoogte en stijl gevarieerde bebouwing, die echter ter hoogte van voorliggend perceel, en ook aan de overzijde van de straat, tot op dit moment bestaat uit vrij gelijkaardige eengezinswoningen. Tegenover het perceel bevindt zich een ruime verkaveling met eengezinswoningen, schuin tegenover is er het museum en de archeologische site Ten Duinen 1138. Zoals verder toegelicht is de situatie planologisch gewijzigd door het goedgekeurde rup aan de overzijde van de Koninklijke Prinslaan, dat evenwel door de Raad van State geschorst werd op 13.12.12, waarna de gemeenteraad het RUP heeft ingetrokken.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

De aanvraag dient te voldoen aan het decreet grond- en pandenbeleid (DGPB). Huidig project heeft overigens met de links naastgelegen aangevraagde meergezinswoning een ondergrondse garage (met gemeenschappelijke ingang) gemeen. Het betreft een groepswooningbouwproject (ze zijn fysisch met elkaar verbonden) met meer dan tien wooneenheden, waarbij volgens art. 4.1.8 en art. 4.2.1 DGPB in een sociaal en bescheiden woonaanbod voorzien moet worden. Een legaliteitsbelemmering is het geval.

Een aantal bezwaren zijn eerder van burgerrechtelijke aard, terwijl volgens art. 4.2.2 VCRO vergunningen een zakelijk karakter hebben, en verleend worden onder voorbehoud van de op het goed betrokken burgerlijke rechten. Ook een eventuele waardevermindering van omliggende percelen is geen criterium inzake ruimtelijk ordening.

Zoals beroepers terecht stellen werden een aantal ruimtelijke beperkingen voor wat betreft dit perceel weggenomen door het opheffen van het BPA nr. 3 Brialmont op 16.06.01 en de opheffing van de (intussen door de Raad van State als te volgen beschouwde) richtlijnen in de nota Morel. Hierdoor worden een aantal aanvragen eerder voorwerp van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dan dat ze getoetst kunnen worden aan voorschriften. Een behoorlijk en ruim onderzoek naar de inpassing in de goede ruimtelijke ordening is dan ook noodzakelijk.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Technisch is het project in orde, ook voor wat betreft de riolering, zoals beschreven in eerste aanleg. Het advies van de brandweer is gunstig, ook dit van de afdeling Wegen en Verkeer.

De bouwplaats ligt in ruimtelijke corridor, evenwijdig met de kust, gevormd door de Brialmontwijk en de omgeving Ter Duinen. Deze corridor is gekenmerkt door villa's. Huidig perceel bevindt zich midden in deze corridor.

De nabije omgeving is eenvormig, en bestaat uitsluitend uit bescheiden eengezinswoningen.

Het perceel past in een rijtje van dergelijke percelen . Aan de overzijde van de Koninklijke Prinslaan bevindt zich een ruime en vrij onaangetaste verkaveling met bescheiden woningen, die ook zou gewijzigd worden door het Rup Ter Duinenlaan, dat nu evenwel juridisch gezien niet meer bestaat. Achterliggend, palend aan de achterperceelgrens, bevinden zich twee bescheiden eengezinswoningen, zoals boven beschreven, een laag hoog. De ontwikkeling van deze omgeving werd gestuurd door het intussen vervallen BPA Brialmont en door de afgeschafte nota Morel.

23.08.01	Goedkeuring	GRS	(ruimtelijk	structuurplan)	Koksijde
26.04.12	Goedkeuring	grup	Ter Duinenlaan en	Marktpllein	door Deputatie
13.12.12	Schorsing	van het grup	Ter Duinenlaan en	Marktpllein	door de Raad van State

In tegenstelling tot de situatie op het moment van de beoordeling van dossier 2007/325 werd bovenvermelde corridor bij de behandeling van het vorige dossier 12-180 virtueel doorbroken ter hoogte van de Koninklijke Prinslaan door de goedkeuring van het grup. Aan de overzijde van de Koninklijke Prinslaan werd op 26.04.12 door de Deputatie immers het gemeentelijk rup Ter Duinenlaan en Marktpllein goedgekeurd, waarin expliciet een zone voor meergezinswoningen (drie bouwlagen) wordt voorzien langsheen de Koninklijke Prinslaan, en dat aan de overzijde van de Ter Duinenlaan. Hierdoor werd onderstaande ruimtelijke corridor van villa's doorbroken ter hoogte van deze laan. Besloten werd op dat moment dat dit gegeven een fundamenteel verschil maakte met de vorige aanvragen, en kwam dit weigeringsargument te vervallen.

Nu recent het grup evenwel geschorst werd, waarop de gemeenteraad op 18 februari 2013 besloot het GRUP in te trekken, is de juridische situatie uiteraard weer veranderd. Nu zou het GRS gewijzigd worden alvorens de procedure van de opmaak van een RUP wordt hernomen. Het is vandaag niet aangewezen om de corridor evenwijdig met de kust, zoals boven beschreven, te doorbreken door middel van grotere volumes, zoals in deze voorgesteld. De argumenten die aanleiding gaven tot het weigeren van de aanvraag van dossier 2007/325 worden weer actueel, want ze worden niet langer teniet gedaan door een rup dat hoogbouw toestaat aan de overzijde van de straat, vermits het RUP werd geschorst door de Raad van State en intussen ingetrokken door de gemeenteraad.

In het schorsingsarrest overwoog de Raad van State onder meer:

'De bindende bepaling inzake het beperken van hoogbouw en appartementsvilla's is duidelijk. De Koninklijke Baan wordt daar als 'zuidelijke grens' vermeld, waarbij ten zuiden van deze grens hoogbouw of appartementsvilla's niet toegelaten worden, er dient dan ook op het eerste gezicht te worden vastgesteld dat het bestreden grup op dit punt

strijdig is met de bindende bepalingen van het GRS Koksijde.'

Ten zuiden van de Koninklijke Baan zijn hoogbouw en appartementsvilla's niet toegelaten, behalve in bestaande concentraties en langsheen de verbindingswegen tussen de badplaatsen en de dorpen (zoals Koninklijke Prinslaan, Strandlaan, LeopoldIII-laan, Van Buggenhoutlaan).

Nu de situatie juridisch gewijzigd is in vergelijking met vorige aanvraag is de ruimtelijke beoordeling zoals gemaakt in 2007 opnieuw actueel.

Samenvattend kan gesteld worden dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit bescheiden woningen, zowel naast, achter als voor. Meer nog, bij nader onderzoek maakt het perceel deel uit van een duidelijke en eenvormige corridor dwars op de Koninklijke Prinslaan, waar een dergelijke volume, zelfs los van het feit dat het een meergezinswoning betreft, ruimtelijk een schaalbreuk, een trendbreuk en een onaanvaardbaar precedent zou vormen naar de omliggende woningen toe.

*Een corridor, met kleine woningen, vormt een overgang tussen enerzijds de site van de abdij met de rechtover ingeplante meergezinswoningen en anderzijds de zone ten noorden van de Brialmontlaan, naar de kust toe, waar de schaalvergroting werd ingezet. In deze context is het duidelijk dat voorliggend ontwerp in relatie tot de onmiddellijke omgeving niet aanvaardbaar is, erger, het ontwerp impliceert wel degelijk een trendbreuk in een zone, een **corridor** die tot heden vrij intact gebleven is, met een eigen morfologie en zekere kwaliteiten.*

Het verlenen van de vergunning zou leiden tot een continue lintbebouwing van grootschalige appartementsvilla's langs de Koninklijke Prinslaan. Hierdoor zou de waardevolle en naar de Prinslaan gerichte corridor van mooie kleine woningen op termijn in twee gesneden worden en op die manier ruimtelijk en sociaal een conflict zou genereren. Dit kan niet de bedoeling zijn.

*Dit dossier is belangrijker dan louter an sich. Het maakt de spanning duidelijk die er soms kan zijn tussen structuurplanning en een **globale visie** enerzijds, en goede ruimtelijke aanleg met zijn sociale gevolgen op lokaal niveau anderzijds. Een visie, in dit geval het bouwen van appartementen langs invalswegen, mag echter geen dogma zijn, noch een beoordelingsgrond voor individuele aanvragen. Bovendien vormt deze aanvraag een **precedent**, dat de deur openzet voor alle naastgelegen en tegenovergelegen percelen. Van een corridor van kleine woningen, evenwijdig met de kust, zal op termijn geen sprake meer zijn, en naar de aanpalende woningen naast en achter ontstaat een schaalbreuk.*

Het verlenen van deze vergunning zal een aanzet geven tot een lintvormige verappartementisering van de invalswegen loodrecht op de Atlantic Wall, en dit doorlopend van de zee tot het natuurgebied, zonder rekening te houden met bestaande woonwijken.'

*Een structuurplan (waarbij bovendien dus een vraag kan gesteld worden inzake de categorisering van de Koninklijke Prinslaan) vormt geen basis om een aanvraag te beoordelen, zo wordt ook gesteld de Codex RO. Het is belangrijk de **plaatselijke aanleg te onderzoeken**, en in dit geval rekening te houden met de achterliggende eengezinswoningen.*

In 2012 werd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in zijn ruimtelijke

beoordeling onder meer het volgende gesteld:

*'Ook het argument dat de groene inkleding (die, zoals te zien op het inplantingsplan, pover is in deze zanderige zone) de aangevoerde problemen inzake inkijk relateert kan niet bijgetreden worden. Tenslotte stelt aanvrager verkeerdelijk vast dat zijn meergezinswoning ingeplant wordt op ruime afstand van de perceelsgrenzen, dit is niet het geval. Gemeten op het inplantingsplan is de afstand tussen de meergezinswoning en de achterliggende villa beperkt, te meer daar het gaat om een zone van achtertuinen. De afstand van de drie lagen hoge meergezinswoning tot het achterliggende perceel is minder dan 7m, wat minder is dan de kroonlijsthoogte, en dat achteraan. Gezien de beoogde ontwikkeling door middel van meergezinswoningen moet enig volume mogelijk zijn, maar dan wel op een **wijze die aanvaardbaar is voor wat betreft storende zichten en terrassen** op de verdiepingen, die een zekere dynamiek genereren, groter dan deze van ramen.*

Dit is bij voorliggend ontwerp niet het geval. Een schending van de privacy is het geval. Dit bezwaar dient, in tegenstelling tot de beoordeling in eerste aanleg, als gegrond beschouwd.

Zoals te zien op de tekening in bijlage kwamen alle omliggende bewoners in beroep, met uitzondering van de linkerbuur in de Koninklijke Baan, die vermoedelijk in de toekomst ook een meergezinswoning wil bouwen. De achterliggende villa's zullen in de toekomst evenwel qua omvang blijven bestaan, gezien het bestaande weefsel van de Brialmontwijk.'

Meteen dient opgemerkt dat bovenstaande beoordeling ervanuit ging dat een beoogde ontwikkeling met meergezinswoningen het geval is, wat vandaag niet langer zeker is door de schorsing en intrekking van het aanpalende rup.

*Bij huidig voorstel worden de **terrassen achteraan passend weggelaten**, waarbij de vraag gesteld zou kunnen worden waarom het terras in de linkerzijgevel van blok C niet eveneens weggelaten werd. Opgemerkt moet tevens worden dat de bouwdiepte van blok C onveranderd dieper is dan deze van blokken B en D, terwijl hieromtrent een voorbehoud werd gemaakt bij de vorige beoordeling.*

*De **kroonlijsthoogte** van voorliggend ontwerp komt op 8m boven het maaiveld vooraan, daar waar de achterliggende woningen, met hier en daar een sporadische uitzondering of kopgevel, overwegend een kroonlijsthoogte van 3m hebben. Herhaald moet worden dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit bescheiden woningen, zowel naast, achter als voor. Meer nog, het perceel maakt deel uit van een duidelijke en eenvormige corridor dwars op de Koninklijke Prinslaan, waar een dergelijke volume, zelfs los van het feit dat het een meergezinswoning betreft, ruimtelijk een schaalbreuk, een trendbreuk en een onaanvaardbaar precedent zou vormen naar de **omliggende woningen** toe.*

*De **bebouwde oppervlakte** van het project is aanzienlijk. Voor villawijken in Koksijde wordt in principe de norm van 25% gehanteerd, dit wordt overschreden. Op het plan wordt aangegeven dat de bebouwde oppervlakte ongeveer 28% is. Volgens aanvrager is de terreinbezetting ruim onder de maximale aan de overzijde van de Koninklijke Prinslaan toegestaan conform het grup daar. In dit inmiddels geschorste en ingetrokken grup onthield de Deputatie de berekeningswijze van de bezettingsgraad van goedkeuring omwille van een onduidelijkheid in de definitie.*

Het standpunt van beroepers kan begrepen worden maar niet bijgetreden, waar gesteld wordt dat ondergrondse constructies mee in de berekening van de terreinbezetting dienen opgenomen te worden. Beroeper haalt een arrest van de Raad voor Vergunningenbetwistingen aan, waarbij correct opgemerkt wordt dat een verharding als constructie beschouwd moet worden, dit is ook het geval indien het een kelder betreft. Dit impliceert evenwel niet dat ondergrondse constructies automatisch moeten meegenomen worden in een berekening van de bebouwde oppervlakte. Dergelijke berekeningswijze is afhankelijk van de definitie geformuleerd in een verordening of in de voorschriften bij een plan. In deze betreft het echter geen juridisch bindende regel, laat staan dat er een definitie omtrent de wijze van berekening zou bestaan.

*Herhaald moet worden dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit bescheiden woningen, zowel naast, achter als voor. Meer nog, het perceel maakt deel uit van een duidelijke en eenvormige corridor dwars op de Koninklijke Prinslaan, waar een dergelijke terreinbezetting, zelfs los van het feit dat het een meergezinswoning betreft, ruimtelijk een schaalbreuk, een trendbreuk en een onaanvaardbaar precedent zou vormen naar de **omliggende woningen** toe.*

Naar materiaalgebruik en mobiliteit toe kan gesteld dat op zich aanvaardbare oplossingen voorgesteld worden, ware het niet dat zoals boven en ook vroeger aangegeven dergelijke grote volumes niet aanvaardbaar zijn in deze omgeving, na de schorsing en inmiddels ingetrokken van het tegenoverliggende grup.

*Tenslotte dient gesteld dat de **koppelwoning** voor wat betreft het volume passend bijgestuurd werd, maar toch nog voor de typologie van koppelwoning geopteerd wordt. Dit heeft een hogere dynamiek in de tuin tot gevolg, waarbij tevens de voortuin ingericht wordt als parking voor twee wagens. Anderzijds wordt door het voorzien van vier parkeerplaatsen en een fietsenberging in de kelder een deel van het verkeer geregeld via de ondergrondse parking, waardoor de verhoogde dynamiek ten dele gecompenseerd wordt. De conclusie bij de vorige beoordeling blijft actueel:*

‘Een aanvaardbare oplossing is een eengezinswoning met een enkele bouwlaag ipv de koppelwoning.’

Het kan niet de bedoeling zijn in de Brialmontwijk koppelwoningen te gaan bouwen, ook al weegt dit vraagstuk vanzelfsprekend minder zwaar dan de voorziene meergezinswoningen langs de Koninklijke Prinslaan die een schaalbreuk vormen met de achterliggende woonwijk. Het ontdebellen van de woningen in een wijk met voornamelijk eengezinswoningen, die overigens ontstaan is door een recent opgeheven BPA, geeft een verhoging van de dynamiek en een verdichting die niet wenselijk is. Het voorzien van zes parkeerplaatsen neemt dit niet weg. Tenzij deze trendbreuk planmatig tot stand komt.

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

3.

Op 7 september 2012 dient de nv PARTIMO-DIACO ook een aangepaste maar gelijkaardige aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “Bouwen van appartementscompex (12

appartementen)” op het naastliggend perceel 780 E. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde vergunt dit project op 3 december 2012.

Het bouwproject van de verzoekende partijen en het bouwproject van de nv PARTIMO-DIACO voorzien gemeenschappelijke ondergrondse garages met een gemeenschappelijke in- en uitrit langs de Koninklijke Prinslaan.

Op 18 april 2013 verklaart de verwerende partij het administratief beroep van derde belanghebbenden, waaronder de tussenkommende partijen, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 3 december 2012 waarbij aan de nv PARTIMO-DIACO een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden, ontvankelijk en gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning.

De nv PARTIMO-DIACO heeft met een aangetekende brief van 6 juni 2013 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot vernietiging van deze beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0652/A/2/0613.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° b en 4.3.1, §2 VCRO, van artikel 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO, van het gewestplan Veurne-Westkust, en van de artikelen 5 en 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids-, het vertrouwens- en het continuïteitsbeginsel en de hoorplicht.

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij bij haar beoordeling geen rekening heeft gehouden met hun gemotiveerde nota die werd neergelegd op de hoorzitting, ter weerlegging van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zo wordt in de bestreden beslissing ondermeer voorbijgegaan aan de vraag van verzoekende partijen om minstens de sloop van de bestaande woning op de hoek van de Koninklijke Prinslaan en de Brialmontlaan te vergunnen.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij ten onrechte stelt dat het bouwproject niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij zijn van mening dat deze zienswijze onterecht wordt gesteund op de vaststelling dat de bouwpercelen deel uitmaken van een ruimtelijke corridor van villa's, dewelke niet langer doorbroken wordt ingevolge de schorsing van het GRUP “Ter Duinenlaan en Marktplaats” door de

Raad van State en de latere intrekking ervan door de gemeenteraad van Koksijde. Zo gaat de verwerende partij er ten onrechte geheel aan voorbij dat de nabije omgeving niet louter wordt gekenmerkt door villa's. De verzoekende partijen houden voor dat de verwerende partij ten onrechte abstractie maakt van gelijkaardige meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving van het betreffende project. Verder wijzen de verzoekende partijen op het feit dat de verwerende partij in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zoals deze zijn opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, waarin vermeld staat dat meergezinswoningen kunnen worden toegelaten op plaatsen waar dit verantwoord is, zoals bij bestaande concentraties en langsheen brede verbindingswegen tussen de badplaatsen en de dorpen. Zij houden voor dat de Koninklijke Prinslaan dergelijke verbindingsweg is waar volgens het GRSP meergezinswoningen toegelaten zijn. Het feit dat de verwerende partij deze visie niet langer onderschrijft is een keerpunt in haar visie, aangezien zij in een eerder standpunt wel degelijk de principiële mogelijkheid zag om op de betreffende locatie meergezinswoningen te bouwen. Er is volgens de verzoekende partijen dan ook sprake van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partijen melden ook nog dat dit tweede middel eigenlijk gericht is tegen een in de bestreden beslissing opgenomen overtollig motief. Nu zij evenwel van mening zijn dat hun eerste middel gegrond is, is het voor hen ook relevant de kennelijke onjuistheid van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aan te voeren.

2.

De verwerende partij stelt dat de bestreden beslissing wordt gedragen door twee op zich bestaande weigeringsmotieven, met name de legaliteitsbelemmering inzake het sociaal en bescheiden woonaanbod en de schending van de goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de argumentatie dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de gemotiveerde nota en stukken die door de verzoekende partijen werden neergelegd tijdens de hoorzitting, stelt zij dat zij wel degelijk het volledige dossier heeft onderzocht en daaruit de elementen heeft gehaald die relevant zouden kunnen zijn voor de beoordeling van de aanvraag. Daarenboven is zij als actief bestuur niet gehouden om te antwoorden op diverse argumenten, wanneer de rechtens vereiste grondslag van de beslissing met voldoende klaarheid en zekerheid kan worden vastgesteld.

Verder stelt de verwerende partij dat in de bestreden beslissing wel degelijk een omstandige motivering is opgenomen inzake de goede ruimtelijke ordening, er werd immers zowel gekeken naar de nabije omgeving en de omliggende woningen als dat er rekening werd gehouden met het globale principe.

3.

De tussenkomenende partijen stellen dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel, tenzij het eerste middel ook gegrond wordt verklaard. De bestreden beslissing bestaat immers uit 2 determinerende overwegingen en het volstaat niet om slechts één van beide dragende motieven onderuit te halen.

Met betrekking tot het feit dat de verzoekende partijen de verwerende partij verwijten niet in te gaan op de vraag om de sloop van de bestaande woning op de Koninklijke Prinslaan en de Brialmontlaan stellen de tussenkomenende partijen dat de verzoekende partijen het belang missen bij dit middelonderdeel. Immers blijkt op geen enkele manier welk voordeel zij hebben bij de sloop van de villa's, daarenboven beschouwt de verwerende partij de vergunning van sloop en het bouwen van twee woningen en appartementen als ondeelbaar.

Verder stellen de tussenkomenende partijen dat de corridor wel degelijk gekenmerkt wordt door villa's, hetgeen niet uitsluit dat er occasioneel meergezinswoningen voor komen. In de bestreden beslissing wordt benadrukt dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit bescheiden woningen, zowel naast, achter als voor.

Tot slot stellen de tussenkomenende partijen nog dat, in zoverre wordt gesteld dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen", verwezen kan worden naar hetgeen bepaald staat in artikel 2.1.2, §7 VCRO.

4.

In hun wederantwoordnota volharden de verzoekende partijen in hun eerdere standpunten en benadrukken nogmaals dat de onmiddellijke omgeving niet bestaat uit "bescheiden" woningen.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing bevat verschillende determinerende weigeringsmotieven, met name:

1. er bestaat een legaliteitsbelemmering: het project voorziet in een groepswoningbouw met meer dan tien wooneenheden, waarbij een sociaal en bescheiden woonaanbod moet worden voorzien overeenkomstig het Decreet Grond- en Pandenbeleid, wat niet is gebeurd;
2. de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening omdat de bouwplaats gelegen is binnen de ruimtelijke open corridor;
3. de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening om redenen die te maken hebben met voorziene terrassen, de kroonlijsthoogte van het ontwerp, de bebouwde oppervlakte en de typologie van de koppelwoning.

Deze weigeringsmotieven zijn determinerend en op zich staand. Elk van deze motieven, afzonderlijk beschouwd, volstaat om de weigeringsbeslissing in zijn geheel te verantwoorden.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden. Ten onrechte beschouwen de verzoekende partijen de weigeringsmotieven inzake de goede ruimtelijke ordening als overtoollig.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

De motieven van 'onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' kunnen, elk afzonderlijk beschouwd, een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO (legaliteitsbeoordeling) en ongeacht of er op geldige wijze is afgeweken van deze laatste voorschriften.

2.

De verzoekende partijen betwisten in hun tweede middel de weigeringsmotieven inzake de goede ruimtelijke ordening.

In zoverre de verzoekende partijen bij dit middel ook de schending inroepen van het gewestplan Veurne-Westkust, van de artikelen 5 en 19, derde lid van het Inrichtingsbesluit, van het vertrouwens- en het continuïteitsbeginsel, laten zij na uiteen te zetten in welke zin de bestreden

beslissing de aangevoerde artikelen, bepalingen of beginselen schendt. In zoverre het middel betrekking heeft op voormelde schendingen, is het onontvankelijk.

3.

Tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt door de verwerende partij besloten onder meer op grond van volgende overwegingen:

“ ...

*De **Koninklijke Prinslaan** wordt gekenmerkt door een in hoogte en stijl gevarieerde bebouwing, die echter ter hoogte van voorliggend perceel, en ook aan de overzijde van de straat, tot op dit moment bestaat uit vrij gelijkaardige eengezinswoningen. Tegenover het perceel bevindt zich een ruime verkaveling met eengezinswoningen, achteraan de Brialmontwijk.*

*De **ruimtelijke corridor**, evenwijdig met de kust, gevormd door de Brialmontwijk en de omgeving Ter Duinen, wordt gekenmerkt door villa's. Huidig perceel bevindt zich midden in deze corridor.*

In tegenstelling tot de situatie vorige keer bij dossier 12-180 wordt bovenvermelde corridor van villa's niet meer virtueel doorbroken ter hoogte van de Koninklijke Prinslaan.

Aan de overzijde van de Koninklijke Prinslaan werd het op 26.04.12 door de Deputatie goedgekeurde gemeentelijk rup Ter Duinenlaan en Marktplaats immers geschorst en in zitting van 18 februari 2013 ingetrokken door de gemeenteraad. Hierdoor kan de zone voor meergezinswoningen (drie bouwlagen) langsheen de Koninklijke Prinslaan niet gerealiseerd worden. Het is niet aangewezen om de corridor van eengezinswoningen evenwijdig met de kust te doorbreken door middel van grotere volumes zoals reeds aangegeven door de Deputatie in een vorige aanvraag.

Een aanpassing van het geschorste rup dan wel een bijsturing van het GRS is wenselijk, zodat de ontwikkelingen aan de overzijde van de Koninklijke Prinslaan duidelijk worden. Tot zolang dient uitgegaan van de bestaande toestand, feitelijk en planologisch.

*De nu voorziene volumes, anderssoortig dan de villa's voor en achter zal ruimtelijk een schaalbreuk en een onaanvaardbaar precedent vormen naar de **omliggende woningen** toe.*

Het verlenen van deze vergunning zou een aanzet geven tot een lintvormige verappartementisering van de invalswegen loodrecht op de Atlantic Wall zonder rekening te houden met bestaande woonwijken.

*Bij huidig voorstel worden de **terrassen achteraan passend weggelaten**, waarbij de vraag gesteld zou kunnen worden waarom het terras in de linkerzijgevel van blok C niet eveneens weggelaten werd. Opgemerkt moet tevens worden dat de bouwdiepte van blok C onveranderd dieper is dan deze van blokken B en D, terwijl hieromtrent een voorbehoud werd gemaakt bij de vorige beoordeling.*

*De **kroonlijsthoogte** van voorliggend ontwerp komt op 8m boven het maaiveld vooraan, daar waar de achterliggende woningen, met hier en daar een sporadische uitzondering of kopgevel, overwegend een kroonlijsthoogte van 3m hebben. Herhaald moet worden dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit bescheiden woningen, zowel naast, achter als voor. Meer nog, het perceel maakt deel uit van een duidelijke en eenvormige corridor dwars op de Koninklijke Prinslaan, waar een dergelijke volume, zelfs los van het feit dat het een meergezinswoning betreft, ruimtelijk een schaalbreuk, een trendbreuk en een onaanvaardbaar precedent zou vormen naar de **omliggende woningen** toe.*

*Tenslotte dient gesteld dat de **koppelwoning** voor wat betreft het volume passend bijgestuurd werd, maar toch nog voor de typologie van koppelwoning geopteerd wordt. Bij een vorige beoordeling werd in de conclusie het volgende gesteld: 'Een aanvaardbare oplossing is een eengezinswoning met een enkele bouwlaag ipv de koppelwoning.' Het voorstel is op dit punt **ruimtelijk niet aangewezen**.*

*Het is dan ook aangewezen het beroep gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.
..."*

4.

De verzoekende partijen voeren diverse grieven aan tegen de geciteerde overwegingen.

4.1

In een eerste onderdeel roepen zij de schending in van de hoorplicht uit artikel 4.7.23, §1 VCRO omdat de bestreden beslissing geen enkel motief wijdt aan de gemotiveerde nota en stukken die zij ter weerlegging van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben neergelegd en toegelicht op de hoorzitting van 12 maart 2013.

Aan de hoorplicht, zoals vastgelegd in artikel 4.7.23, §1 VCRO, is voldaan indien degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling van de aanvraag zullen worden betrokken en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten.

De decreetgever heeft de inhoud van het hoorrecht niet nader bepaald. Het optreden van de verwerende partij dient aanvullend te worden getoetst aan de ruimere eisen die het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht stelt.

Uit artikel 4.7.23, §1 VCRO en het beginsel van de hoorplicht volgt dat een betrokken partij die verzoekt te worden gehoord op nuttige wijze standpunt moet kunnen innemen ten aanzien van het dossier zoals het ter beoordeling voorligt aan de deputatie. Opdat een partij op nuttige wijze standpunt zou kunnen innemen, is het onontbeerlijk dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar haar voorafgaandelijk is meegedeeld indien zij hierom verzocht.

De verzoekende partijen erkennen dat zij op 12 maart 2013 zijn gehoord door de verwerende partij. Bovendien blijkt dat de verzoekende partijen op de hoorzitting een gemotiveerde nota hebben neergelegd *'in antwoord op verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar'*. Uit deze gegevens blijkt dan ook dat de verzoekende partijen op nuttige wijze hun opmerkingen met betrekking tot de aanvraag en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben kunnen toelichten op de hoorzitting.

Het beginsel van de formele en materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en

juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

In de aanvullende nota van 12 maart 2013 verwijzen de verzoekende partijen vooreerst naar de nota met opmerkingen die zij neerlegden ter beantwoording van het beroepschrift van de derde belanghebbenden en verder werden inzake de goede ruimtelijke ordening, volgende elementen aangehaald:

- er wordt verwezen naar een vroeger verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, opgemaakt naar aanleiding van een vorige gelijkaardige aanvraag maar op een tijdstip waarop het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Ter Duinenlaan nog geldig was.
- nu dit GRUP door de gemeenteraad ingetrokken werd verwijzen de verzoekende partijen naar de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarbij ze de stelling verdedigen dat dit GRSP voorziet dat meergezinswoningen toegelaten zijn op plaatsen waar het ruimtelijk verantwoord is, zoals langsheen verbindingswegen tussen badplaatsen en dorpen, zoals de Koninklijke Prinslaan er een is. Zij stellen dat het door de Raad van State ernstig weerhouden middel geen afbreuk doet aan voormelde mogelijkheid van het GRSP.
- de verwijzing naar de in de omgeving bestaande villa's doet geen afbreuk aan de beleidsopties uit het GRSP die als beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening kunnen worden gebracht. Er wordt volgens de verzoekende partijen ook voorbij gegaan aan het feit dat in de nabije omgeving ook meergezinswoningen aan te treffen zijn.
- er worden, onder verwijzing naar de nota ter beantwoording van het beroepschrift, opmerkingen geformuleerd inzake de aanpassingen van de terrassen, de bouwdiepte van de middelste meergezinswoning en de stelling dat er geen koppelwoning kan aanvaard worden in de Brialmontwijk.
- in ondergeschikte orde vragen de verzoekende partijen minstens de sloop toe te staan van de bestaande villa op de hoek van de Koninklijke Prinslaan en de Brialmontlaan omdat zij van mening zijn dat de aanvraag splitsbaar is, de woning niet meer gebruikt wordt terwijl de eigenaar anders het risico loopt geconfronteerd te worden met leegstandsheffing.

In de bestreden beslissing wordt inderdaad niet uitdrukkelijk verwezen naar de neergelegde nota. De beslissing maakt echter wel melding van het feit dat de verzoekende partijen werden gehoord en uit het verslag van de hoorzitting blijkt dat deze nota werd ontvangen.

Uit een vergelijking van de aanvullende nota van de verzoekende partijen met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij bij het nemen van haar beslissing de grieven van de verzoekende partijen heeft ontmoet en in haar beoordeling heeft betrokken.

De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht reikt niet zover dat zij, uitspraak doende in administratief beroep, verplicht is tot het punt per punt beantwoorden van de argumenten die een verzoekende partij in beroep aanbrengt. Het volstaat dat de verwerende partij in haar beslissing duidelijk en op draagkrachtige wijze de redenen aangeeft die de beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich hiertegen met kennis van zaken kan verweren.

Of de verwerende partij op een zorgvuldige en niet kennelijk onredelijke wijze de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld, zal blijken uit de beoordeling van het tweede middelonderdeel.

Het loutere gegeven dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met de gevolgen die aan hun argumenten zijn gegeven door de verwerende partij, impliceert op zich evenwel geen schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO, noch een schending van het beginsel van de hoorplicht.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij in haar bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met hun vraag om minstens de sloop van de bestaande woning, gelegen te Brialmontlaan 1, 8670 Koksijde, en met als kadastrale gegevens afdeling 1, sectie D, nummer 0782H te vergunnen, gelet op de splitsbaarheid van de vergunning hiervan, moet vastgesteld worden dat zij geen belang meer hebben bij deze grief. De sloop van deze woning werd immers vergund op 19 maart 2015, wat de tussenkomen partij met een brief van 26 maart 2015 aan de Raad heeft meegedeeld.

4.2

In het tweede onderdeel van dit middel bekritiseren de verzoekende partijen één specifiek motief van de verwerende partij inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

4.2.1

De verzoekende partijen menen dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag ‘in hoofdorde’ onverenigbaar werd geacht met de goede ruimtelijke ordening op basis van de vaststelling dat de bouwpercelen deel uitmaken van een ruimtelijke corridor van villa’s, die aan de overzijde van de bouwpercelen niet langer wordt doorbroken door het GRUP *Ter Duinenlaan en Marktplaats* en dit ingevolge de intrekking van dit GRUP door de gemeenteraad na de schorsing ervan door de Raad van State.

De verzoekende partijen menen dat er geen aandacht wordt besteed aan de vaststelling dat de nabije omgeving niet louter wordt gekenmerkt door een ‘corridor’ van villa’s, maar dat er ook gelijkaardige meergezinswoningen zijn. Zij verwijzen tevens naar de beleidsopties uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die als beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bij de beoordeling van een aanvraag in rekening kunnen worden gebracht. Zij menen dat de deputatie deze beleidsopties bevestigd heeft, verwijzen daarvoor naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het vorige aanvraagdossier, maar stellen dat aan deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen nu geheel wordt voorbijgegaan, wat een schending inhoudt van het rechtszekerheidsbeginsel. Ook het arrest van de Raad van State van 13 december 2012 houdende de schorsing van de tenuitvoerlegging van het betreffende GRUP wordt hierbij betrokken, stellende dat het weerhouden ernstig middel voortvloeide uit de vaststelling dat het GRUP ook de mogelijkheid voorzag om meergezinswoningen toe te laten ten zuiden van de Koninklijke Baan en niet louter langs de verbindingswegen (zoals de Koninklijke Prinslaan) terwijl de bindende bepalingen van het GRSP geen hoogbouw en appartementen toelieten ten zuiden van de Koninklijke Baan.

4.2.2

De verwerende partij oordeelt omtrent de intrekking van het GRUP *Ter Duinenlaan en Marktplaats* het volgende:

“ ...

Nu recent het grup evenwel geschorst werd, waarop de gemeenteraad op 18 februari 2013 besloot het GRUP in te trekken, is de juridische situatie uiteraard weer veranderd. Nu zou het GRS gewijzigd worden alvorens de procedure van de opmaak van een RUP wordt hernomen. Het is vandaag niet aangewezen om de corridor evenwijdig met de kust, zoals boven beschreven, te doorbreken door middel van grotere volumes, zoals in deze voorgesteld. De argumenten die aanleiding gaven tot het weigeren van de aanvraag van dossier 2007/325 worden weer actueel, want ze worden niet langer teniet gedaan door

een rup dat hoogbouw toestaat aan de overzijde van de straat, vermits het RUP werd geschorst door de Raad van State en intussen ingetrokken door de gemeenteraad.

...

*Dit dossier is belangrijker dan louter an sich. Het maakt de spanning duidelijk die er soms kan zijn tussen structuurplanning en een **globale visie** enerzijds, en goede ruimtelijke aanleg met zijn sociale gevolgen op lokaal niveau anderzijds. Een visie, in dit geval het bouwen van appartementen langs invalswegen, mag echter geen dogma zijn, noch een beoordelingsgrond voor individuele aanvragen. Bovendien vormt deze aanvraag een **precedent**, dat de deur openzet voor alle naastgelegen en tegenovergelegen percelen. Van een corridor van kleine woningen, evenwijdig met de kust, zal op termijn geen sprake meer zijn, en naar de aanpalende woningen naast en achter ontstaat een schaalbreuk.*

Het verlenen van deze vergunning zal een aanzet geven tot een lintvormige verappartementisering van de invalswegen loodrecht op de Atlantic Wall, en dit doorlopend van de zee tot het natuurgebied, zonder rekening te houden met bestaande woonwijken.'

*Een structuurplan (waarbij bovendien dus een vraag kan gesteld worden inzake de categorisering van de Koninklijke Prinslaan) vormt geen basis om een aanvraag te beoordelen, zo wordt ook gesteld de Codex RO. Het is belangrijk de **plaatselijke aanleg te onderzoeken**, en in dit geval rekening te houden met de achterliggende eengezinswoningen.*

...."

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden heeft de verwerende partij de juridische situatie correct beoordeeld: bij gebreke aan een ruimtelijk uitvoeringsplan dient zij de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening af te toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, moet zij daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is zij geenszins verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

4.2.3

De Raad stelt vast dat uit het schorsingsarrest van de Raad van State van 13 december 2012 (nr. 221.739) niet met zekerheid kan afgeleid worden dat de Koninklijke Prinslaan een verbindingsweg is waar hoogbouw of appartementsbouw overeenkomstig de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan mogelijk zou zijn.

Uit het citaat van het bindend gedeelte van het GRSP in voormeld arrest van 13 december 2012 blijkt echter wel dat:

"...de open-ruimte corridor Ster-der-Zee-Duinenabdij wordt geselecteerd als strategisch project van gemeentelijk niveau. De doelstellingen hierbij zijn:

-
- *inrichting van de Koninklijke Prinslaan als een groene secundaire verzamelweg voor St-Idesbald en Koksijde-Bad*
-

Niet ten onrechte stelt de verwerende partij dan ook dat na de intrekking van het RUP *Ter Duinenlaan en Marktplaats* door de gemeenteraad, een structuurplan op grond van artikel 2.1.2, §7 VCRO geen basis kan zijn om een aanvraag te beoordelen en stelt zij ook de vraag naar de categorisering van de Koninklijke Prinslaan. Eveneens niet onredelijk is de overweging: *"een aanpassing van het geschorste rup dan wel een bijsturing van het GRS is wenselijk, zodat de ontwikkelingen aan de overzijde van de Koninklijke Prinslaan duidelijk worden. Tot zolang dient uitgegaan van de bestaande toestand, feitelijk en planologisch".*

Ook de verzoekende partijen brengen geen nadere gegevens bij omtrent de categorisering van de Koninklijke Prinslaan, noch bevat hun stukkenbundel het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De verwerende partij was dan ook niet verplicht rekening te houden met vage of onduidelijke doelstellingen uit het GRSP en kon terecht de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening uitsluitend beoordelen op grond van de relevante aandachtspunten en criteria vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO en rekening houdende met de in de omgeving bestaande toestand.

4.2.4

Partijen betwisten niet dat de bouwplaats gelegen is binnen de 'open ruimte corridor', gelegen evenwijdig met de kust, en gevormd door de Brialmontwijk en de omgeving Ter Duinen.

De verzoekende partijen betwisten wel dat deze ruimtelijke corridor enkel zou gekenmerkt worden door eengezinsvilla's aangezien er in de nabije omgeving van de bouwplaats ook meergezinswoningen zouden voorkomen. Met deze laatste zou de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag geen rekening hebben gehouden.

In de bestreden beslissing omschrijft de verwerende partij op omstandige wijze de omgeving van de bouwplaats. Zij beschrijft de Koninklijke Prinslaan en stelt dat deze gekenmerkt wordt door een in hoogte en stijl gevarieerde bebouwing die ter hoogte van voorliggend perceel en aan de overzijde van de straat bestaat uit eengezinswoningen. Er wordt tevens melding gemaakt dat verderop, in beide richtingen van de Koninklijke Prinslaan, er zich hogere meergezinswoningen bevinden, tot drie bouwlagen onder de kroonlijst.

De Petuniaslaan waar de koppelvilla wordt voorzien, wordt beschreven als een straat van de Brialmontverkaveling, met kleine eengezinswoningen.

In de bestreden beslissing wordt tevens vermeld dat aan de overzijde van de Koninklijke Prinslaan, ter hoogte van de bouwplaats, zich een ruime verkaveling bevindt met vrij gelijkaardige eengezinswoningen. Schuin tegenover de bouwplaats is er ook nog het museum en de archeologische site Ten Duinen.

De ruimtelijke corridor wordt omschreven als zijnde gevormd door de Brialmontwijk en de omgeving Ter Duinen.

In het administratief dossier bevindt zich een schets waarin deze corridor wordt weergegeven. Tevens bevinden zich foto's in het administratief dossier die de in de omgeving bestaande toestand weergeven en waaruit blijkt dat deze inderdaad 'hoofdzakelijk' wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. De meergezinswoning waarvan sprake door de verzoekende partijen ligt naast het betrokken perceel, maar wordt gescheiden door de Brialmontlaan. De andere meergezinswoningen waarvan sprake liggen verderop. Uit voorliggende gegevens kan niet afgeleid worden dat de verwerende partij bewust een beperkte weergave zou hebben gegeven van de in de omgeving bestaande toestand. Zij geeft terecht de gevarieerde bouwstijlen weer, maar benadrukt dat in de onmiddellijke omgeving de eengezinswoningen dominant aanwezig zijn, hetgeen uit de beschikbare gegevens niet ontkend kan worden.

De verzoekende partijen kunnen dan ook niet gevolgd worden wanneer zij stellen dat de verwerende partij de nabije omgeving onjuist weergeeft en hierdoor aldus onredelijk tot de conclusie zou komen dat de voorgestelde aanvraag niet inpasbaar is in de omgeving.

4.2.5

Los van deze vaststellingen, met name dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk tot de vaststelling kon komen dat de nabije omgeving (hoofdzakelijk) bestaat uit bescheiden woningen, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen in hun grieven tegen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet de overwegingen betrekken die de verwerende partij maakt met betrekking tot de terrassen, de kroonlijsthoogte en de bebouwde oppervlakte, noch met

betrekking tot het standpunt dat de typologie van een koppelwoning in de Brialmontwijk niet aanvaardbaar is.

Deze overwegingen van de verwerende partij die de relevante aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO behandelen zijn eveneens determinerende weigeringsmotieven inzake goede ruimtelijke ordening en volstaan op zich om de weigeringsbeslissing te dragen. Zij worden echter niet in de kritiek van de verzoekende partijen betrokken.

Het middel, zoals het door de verzoekende partijen wordt voorgebracht kan dan ook niet tot vernietiging leiden.

Het ontbreken van gegronde grieven tegen determinerende weigeringsmotieven leidt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart.

B. Eerste middel

Uit de bespreking van het tweede middel blijkt dat de verzoekende partijen niet aantonen of aannemelijk maken dat de verwerende partij de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onjuist of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld wat betreft de in de omgeving bestaande toestand. De motieven die betrekking hebben op de decretale aandachtspunten worden door de verzoekende partijen zelfs niet bekritiseerd.

De motivering van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

De verzoekende partijen hebben dan ook geen belang meer bij de mogelijke gegrondheid van de in het eerste middel aangevoerde schendingen, met name de schending van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met name artikel 1.2, 7°, 22°, 23°, 25°, artikel 4.1.8 en 4.2.1, de schending van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23 VCRO, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen, alsook de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwens- en continuïteitsbeginsel, alsook de hoorplicht. Het betreft immers een overmatig motief en kan om die reden niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv TECHOFI en de heer Jean-Maurice DERIDDER is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 november 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
 met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS