

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0763 van 4 november 2014
in de zaak 1011/0564/SA/8/0071

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [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 Karin DE ROO
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 28 oktober 2010.

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 29 juni 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een appartementsgebouw na afbraak van het bestaande appartementsgebouw "residentie Lac aux Dames".

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8434 Westende (Middelkerke), [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/2013/0248 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 █████ verzoekt met een aangetekende brief van 18 maart 2011 om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 april 2011 het verzoek tot tussenkomst ingewilligd. De tussenkomenende partij is aanvrager van de door de bestreden beslissing afgegeven vergunning en dus belanghebbende 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. De voorzitter van de derde kamer heeft de tussenkomenende partij een eenmalige termijn van dertig dagen verleend, die ingaat de dag na de betekening van de beschikking, om een schriftelijke uiteenzetting betreffende het beroep tot vernietiging in te dienen.

Met een aangetekende brief van 8 april 2011 verzoekt de nv █████ opnieuw om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 19 mei 2011 het tweede verzoek tot tussenkomst afgewezen. Met de beschikking van 4 april 2011 heeft de tussenkomende partij al de toelating verkregen om in de procedure tot vernietiging tussen te komen en een schriftelijke uiteenzetting in te dienen. De tussenkomende partij stelt met zoveel woorden in het eerste verzoek tot tussenkomst dat zij de toelating vraagt *‘om in de debatten tussen te komen in de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en nietigverklaring van de beslissing van 28 oktober 2010 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen (...)’*. Een belanghebbende kan geen twee keer een verzoek indienen om in hetzelfde geding te mogen tussenkomen.

De beschikking van 4 april 2011 werd op 21 april 2011 aan de tussenkomende partij betekend. De termijn van dertig dagen voor het indienen van een schriftelijke uiteenzetting is dus op 23 mei 2011 verstreken. De schriftelijke uiteenzetting betreffende het beroep tot vernietiging is met een aangetekende brief van 9 juni 2011 en dus laattijdig ingediend. Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, is de in artikel 4.8.19, §3 VCRO bedoelde termijn die de Raad aan de tussenkomende partij verleent wel degelijk een vervaltermijn. Een tussenkomende partij kan niet vrijelijk omspringen met de haar gegeven termijn voor het indienen van een schriftelijke uiteenzetting.

Er wordt enkel met de in het initiële verzoek tot tussenkomst vervatte repliek rekening gehouden. De schriftelijke uiteenzetting wordt uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

Op 28 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw “residentie Lac aux Dames”.

De aanvraag strekt tot de bouw van een appartementsgebouw met 156 appartementen en ondergrondse garages met een capaciteit van 95 parkeerplaatsen na afbraak van het bestaande appartementsgebouw “residentie Lac aux Dames”. Na het indienen van de aanvraag wordt het te slopen pand in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 9 november 2009 tot en met 8 december 2009 wordt gehouden, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 7 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust brengt op 7 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Middelkerke brengt op 12 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 16 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Omdat de aanvraag van de door het bijzonder plan van aanleg 'Westende-Bad' voorgeschreven plaatsing ten opzichte van de weggrens afwijkt, legt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke een voorstel tot afwijking aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar besluit op 10 februari 2010 om de voorgestelde afwijking niet toe te staan en motiveert die beslissing als volgt:

" ...

De voorgestelde afwijking op de plaatsing van het bouwwerk betekent geen overschrijding van een zonegrens en dus geen afwijking qua bestemming.

Omwille van architecturaal-esthetische en bouwtechnische redenen wordt het gebouw langs de [REDACTED] niet volledig op de boogvormige zonegrens ingeplant. Wel wordt deze boogvorm teruggevonden in de balkonuitbouwen op de bovenliggende bouwlagen. Op zich kan ik met deze afwijking instemmen.

Het verwondert mij dat deze afwijking gunstig werd geadviseerd in een collegevergadering van 27/10/2009, terwijl het openbaar onderzoek pas werd georganiseerd in de periode 09/11/2009 – 09/12/2009 zodat het college niet volledig ingelicht was op het moment dat het project beoordeeld werd. De bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend (51 ?) werden mij niet bezorgd, zodat ik niet kan beoordelen of de evaluatie van deze bezwaren op een degelijke manier is gebeurd.

Er dient gesteld dat het project op bruuske wijze aansluit op de aanpalende meergezinswoning. Dit gebouw is gelegen in een deelzone waar een gabariet voorzien is van 3 bouwlagen en een hellend dak, terwijl voor het voorliggend project op deze plek 6 bouwlagen en een hellend dak mogelijk zijn. Het BPA voorziet (onder punt 3.2) modaliteiten voor "overgangsbepalingen qua bouwhoogte bij segmentovergang van hoger naar lager aantal bouwlagen". Er werd voorgeschreven dat de afbouwgreep van hogere naar lagere bouwlagen kan gebeuren hetzij bij wijze van trapsgewijze overgangen, hetzij bij wijze van radicale overgangen, hetzij bij wijze van combinaties van voornoemde twee toepassingswijzen. Verder wordt in de voorschriften uitvoerig gespecificeerd hoe de trapsgewijze overgang kan gerealiseerd worden.

Het is duidelijk dat volgens de bedoeling van het BPA de afbouwgreep niet als facultatief kan worden begrepen. Het woord "kan" wijst wel op de verschillende mogelijkheden om de afbouw op een harmonische wijze te realiseren. De tweede mogelijkheid ("bij wijze van radicale overgangen met toepassing van significante verticale paramentvlakken") is op deze plek niet de beste keuze; ze leidt wel tot maximalisatie van het bouwprogramma maar ze zou voor gevolg hebben dat er een blijvende massieve wachtgevel ontstaat waarop omwille van het voorgeschreven gabariet geen architecturaal antwoord kan komen, wat een blijvende aantasting van het straatbeeld en de woonkwaliteit van de omwonenden zou betekenen. De goede plaatselijke ordening wordt aangetast.

Verder merk ik op dat in de BPA-voorschriften herhaaldelijk aangedrongen wordt op verhoging van de gevelritmiek (o.a. punt 2, architecturaal voorkomen en materialen), vooral na te streven door de uitbouwen in de voorgevel (punt 6, uitbouwen). De ontworpen gevel, vooral aan de [REDACTED], getuigt echter vooral van een monotoon horizontalisme. In beide zijstraten wordt wel een aanzet gegeven om wat ritmiek te

realiseren.

Het ontworpen pand moet in de plaats komen van het pand “Lac aux Dames” dat werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ik merk op dat in de motiverende nota hierover niets vermeld wordt en uw college hieromtrent ook geen enkele afweging heeft gemaakt. Nochtans dient in verband met het verdwijnen van lokaal belangrijk erfgoed de nodige omzichtigheid aan de dag te worden gelegd.

Op basis van deze overwegingen concludeer ik dat het voorstel de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt, en de BPA-voorschriften inzake gewenste gevelritmiek en inzake afbouw schendt.

Het ontwerp is niet vergunningsvatbaar.

...”

Op 3 juni 2010 beslist de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in te gaan op een verzoek van het college van burgemeester en schepenen tot herziening van haar beslissing van 10 februari 2010 en de voorgestelde afwijking te verlenen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

Door uw college werd volgende afwijking vastgesteld ten opzichte van de BPA-voorschriften:

(...)

De voorgestelde afwijking op de plaatsing van het bouwwerk betekent geen overschrijding van een zonegrens en dus geen afwijking qua bestemming. Omwille van architecturaal-esthetische en bouwtechnische redenen wordt het gebouw langs de [REDACTED] niet volledig op de boogvormige zonegrens ingeplant. Wel wordt deze boogvorm teruggevonden in de balkonuitbouwen op de bovenliggende bouwlagen. Op zich kan ik met deze afwijking instemmen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke verleent op 29 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 4 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen brengt op 20 oktober 2010 een ongunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 21 oktober 2010 om het administratief beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt als volgt:

“ ...

3A TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA “Westende Bad” (goedgekeurd dd. 25.07.2008) en de aanvraag wijkt er van af.

Door het college van burgemeester en schepenen werd volgend afwijkingsvoorstel

geformuleerd:

(...)

De voorgestelde afwijking valt binnen de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De motivatie van het college van burgemeester en schepenen en van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar m.b.t. deze afwijking kan bijgetreden worden.

(...)

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De bestaande af te breken bebouwing is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. In eerste aanleg werd geen advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Dit was toen ook niet noodzakelijk. Ondertussen moet het advies van Onroerend Erfgoed wel verplicht opgevraagd worden.

(...)

In graad van beroep werd dan ook alsnog een advies van Onroerend Erfgoed gevraagd. Dit advies werd echter nog niet ontvangen. Het advies van Onroerend Erfgoed vormt een belangrijk element om voorliggende aanvraag te kunnen beoordelen.

De aanvraag werd besproken met (...) de dienst Cultuur van de provincie West-Vlaanderen. Uit dit gesprek is gebleken dat er geen bezwaar is tegen de afbraak op zich. Het advies van Onroerend Erfgoed is echter noodzakelijk om een volledig beeld te krijgen van de erfgoed discussie omtrent dit dossier.

Het beroepsschrift werd ingediend door 39 eigenaars van de achterliggende residentie 'Aurora'. In het beroepsschrift wordt opgemerkt dat de aanvraag onvolledig is omdat er geen mobiliteitsstudie werd uitgevoerd voor het project. Dit is echter niet noodzakelijk volgens het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling voor een stedenbouwkundige vergunning.

M.b.t. het mobiliteitsaspect kan wel opgemerkt worden dat het absoluut onaanvaardbaar is dat er maar 95 parkeerplaatsen worden voorzien voor een appartementsgebouw met 156 appartementen. Dit is veel te weinig. Hieruit blijkt dat de draagkracht duidelijk overschreden wordt en dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In het beroepsschrift wordt ook aangehaald dat het hier een kolossaal gebouw betreft, waarbij de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad.

Het nieuwe project is inderdaad een mastodont t.o.v. het achtergelegen appartementsgebouw (3 bouwlagen met hellend dak) en ook t.o.v. de bebouwing aan de overzijde van de [REDACTED]. Het project sluit op een zeer bruuske wijze aan op de achtergelegen residentie Aurora. Dit is ruimtelijk absoluut niet aangewezen. De visualisaties van de beroepers zijn hierbij veelzeggend. Zo ontstaat trouwens een blijvende massieve wachtgevel waarop omwille van het voorgeschreven gabariet van de aanpalende bebouwing geen architecturaal antwoord kan komen. Toch moet men vaststellen dat de voorschriften van het BPA een dergelijk gabariet en een radicale overgang naar het aanpalende perceel mogelijk maken. De aanvraag is op dat vlak volledig conform met de voorschriften van het BPA en de voorschriften zijn hieromtrent voldoende specifiek, zodat men er eigenlijk van uit moet gaan dat het voorgestelde gabariet en de overgang toch in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt ook uit artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ruimtelijk roept het voorgestelde project heel wat bedenkingen op. Beroepers halen terecht aan dat het totaal niet in de lijn van de goede ruimtelijke ordening ligt dat er zo'n

verschillen zijn enerzijds in bouwlagen en anderzijds in het inplanten van gebouwen t.o.v. de rooilijn. Het verschil in aantal bouwlagen en de inplanting t.o.v. de rooilijn worden echter uitdrukkelijk geregeld door het BPA. Deze problematiek had bijgevolg aangekaart moeten worden naar aanleiding van de goedkeuring van het BPA. Dit kan nu niet meer in vraag gesteld worden.

Naar aanleiding van het 3PO hebben de aanvragers zich ertoe verbonden om een nieuwe aanvraag in te dienen m.b.t. de overgangsarchitectuur. Deze aanvraag zal leiden tot een gewijzigde overgang met een afbouw naar de residentie 'Aurora' toe. Net zoals de radicale overgang is deze trapsgewijze overgang ook mogelijk volgens het BPA. Ruimtelijk is een dergelijke afbouw absoluut beter dan een radicale overgang. Een aangepaste aanvraag zou dan ook een grote verbetering vormen t.o.v. het bestaande project. Het BPA laat echter beide mogelijkheden toe zodat ook een radicale overgang mogelijk is.

Er moet ook nog opgemerkt worden dat bepaalde terrassen slechts op 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien worden. Deze afstand is te beperkt. Het betreft terrassen die opgericht worden tot op de zesde verdieping.

...

Na de hoorzitting van 26 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 28 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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) en de aanvraag wijkt er van af.

(...)

De voorgestelde afwijking valt binnen de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De motivatie van het college van burgemeester en schepenen en van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar m.b.t. deze afwijking kan bijgetreden worden.

Er moet wel ook opgemerkt worden dat er aan de achtergevel soms een grotere kroonlijsthoogte wordt voorzien en dat de indruk gecreëerd wordt van meer bouwlagen. Dit is echter het gevolg van het feit dat de mogelijke bouwdiepte niet volledig benut wordt. De aanvraag blijft dus volledig binnen het toegestane gabariet volgens het BPA. Het voorgestelde ontwerp heeft zelfs een kleiner gabariet dan toegelaten volgens het BPA, zodat de impact voor de omgeving minder ingrijpend is dan wanneer het volledige gabariet zou benut worden. Dit werd dan ook niet als een afwijking beschouwd door het college van burgemeester en schepenen en door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

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 de adviezen van de VMM en van het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust worden nageleefd.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De bestaande af te breken bebouwing is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. In eerste aanleg werd geen advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Dit was toen ook niet noodzakelijk. Ondertussen moet het advies van Onroerend Erfgoed wel verplicht opgevraagd worden.

De erfgoedtoets vindt grondslag in artikel 12/2 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten(...), waarin gesteld wordt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een constructie, die opgenomen is in de inventaris bouwkundig erfgoed, slechts afgeleverd kan worden na een algemene onroerenderfgoedtoets.

Die treedt pas in werking voor sloopaanvragen betekend bij het schepencollege vanaf de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering die nadere regelen bepaalt voor deze onroerenderfgoedtoets (artikel 12/2 §2 D. 03.03.1976).

Artikel 1, 1°, g) BVR van 5 juni 2009 (...) wijst de cel onroerend erfgoed als adviesverlenende instantie aan, "met dien verstande dat deze adviesverlening uitgeoefend wordt bij wijze van uitvoering van de algemene onroerenderfgoedtoets vermeld in artikel 12/2 van voormeld decreet van 3 maart 1976".

Aangezien de onroerenderfgoedtoets nog niet in werking was getreden op het ogenblik van de behandeling van de aanvraag in eerste aanleg, was er inderdaad geen advies van de cel onroerend erfgoed vereist.

Artikel 1,1°, g) BVR is bij besluit van 2 juli 2010 gewijzigd in die zin dat de adviesverlening door de cel onroerend erfgoed niet meer wordt uitgeoefend bij wijze van de algemene onroerend erfgoedtoets. Die bepaling trad pas in werking op 14 augustus 2010 (B.S. 4 augustus 2010). Ingevolge de recente wijziging aan het besluit van de Vlaamse regering is sinds 14 augustus 2010 dus wel een advies van de cel onroerend erfgoed vereist.

In graad van beroep werd dan ook alsnog een advies aan Onroerend Erfgoed gevraagd op 13 oktober 2010. Op 20 oktober 2010 antwoordde de gewestelijk erfgoedambtenaar met een verwijzing naar en met een kopie van haar advies dat werd uitgebracht aan het College van Burgemeester en Schepenen. Evenwel dient vastgesteld dat dit advies betrekking heeft op een andere stedenbouwkundige aanvraag dan voorliggend dossier. Er kan dan ook voorbijgegaan worden aan dit advies.

Het beroepsschrift werd ingediend door 39 eigenaars van de achterliggende residentie 'Aurora'. In het beroepsschrift wordt opgemerkt dat de aanvraag onvolledig is omdat er geen mobiliteitsstudie werd uitgevoerd voor het project. Dit is echter niet noodzakelijk volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige

vergunning.

Los daarvan kan met raadsman van aanvragers opgemerkt worden dat het gaat om tweede verblijven en dat een volledige bezetting niet te verwachten is. Het aantal parkings werd bepaald in overleg met de gemeente en is een weloverwogen keuze. Daarenboven dient nog gewezen op 3 openbare parkings in de nabije omgeving voor gebeurlijke uitzonderlijke piekmomenten.

In het beroepsschrift wordt ook aangehaald dat het hier een kolossaal gebouw betreft, waarbij de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad.

Het nieuwe project is inderdaad een mastodont t.o.v. het achtergelegen appartementsgebouw (3 bouwlagen met hellend dak) en ook t.o.v. de bebouwing aan de overzijde van de [REDACTED]. Het project sluit op een zeer bruuske wijze aan op de achtergelegen residentie Aurora. Toch moet men vaststellen dat de voorschriften van het BPA een dergelijk gabariet en een radicale overgang naar het aanpalende perceel mogelijk maken. De aanvraag is op dat vlak volledig conform met de voorschriften van het BPA en de voorschriften zijn hieromtrent voldoende specifiek, zodat men er eigenlijk van uit moet gaan dat het voorgestelde gabariet en de overgang toch in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt ook uit artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het verschil in aantal bouwlagen en de inplanting t.o.v. de rooilijn worden uitdrukkelijk geregeld door het BPA. Deze problematiek had bijgevolg aangekaart moeten worden naar aanleiding van de goedkeuring van het BPA. Dit kan nu niet meer in vraag gesteld worden.

Naar aanleiding van het 3PO hebben de aanvragers zich er toe verbonden om een nieuwe aanvraag in te dienen m.b.t. de overgangsarchitectuur. Deze aanvraag zal leiden tot een gewijzigde overgang met een afbouw naar de residentie 'Aurora' toe. Net zoals de radicale overgang is deze trapsgewijze overgang ook mogelijk volgens het BPA. Ruimtelijk is een dergelijke afbouw absoluut beter dan een radicale overgang. Deze aanvraag werd inmiddels vergund door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 5 oktober 2010.

...

Dat is de bestreden beslissing.

In de loop van de vergunningsprocedure die tot de bestreden beslissing heeft geleid, dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen op 22 juli 2010 een aanvraag in tot het uitvoeren van aanpassingswerken aan een vergund appartementsgebouw, te weten de afbouw van de kopgevels.

Het college van burgemeester en schepenen vergunt op 5 oktober 2010 onder voorwaarden de aanvraag tot het uitvoeren van aanpassingswerken.

De verwerende partij beslist op 10 februari 2011 om het onder meer door de verzoekende partijen ingestelde administratief beroep tegen de beslissing van 5 oktober 2010 te verwerpen en de aangevraagde vergunning af te geven.

De verzoekende partijen vorderen bij de Raad ook de vernietiging van laatstgenoemde vergunningsbeslissing van 10 februari 2011. Dit beroep is bij de Raad onder het rolnummer 1011/0676/SA/8/0595 geregistreerd.

V. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

In hun toelichtende nota vragen de verzoekende partijen de samenvoeging van de beroepen met rolnummers 1011/0564/SA/8/0071 en 1011/0676/SA/8/0595. Wegens de nauwe verbondenheid tussen de in die procedures bestreden beslissingen menen de verzoekende partijen dat een samenvoeging aangewezen is in overeenstemming met artikel 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Laatstgenoemd besluit is, zoals blijkt uit zijn artikel 60, samen met het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, op 1 september 2012 in werking getreden. Op grond van artikel 9 van genoemd decreet van 6 juli 2012 worden de beroepen die vóór die datum van inwerkingtreding zijn ingediend, volgens de voordien geldende procedureregels behandeld. De vroegere regeling van de procedure bevat geen bepaling die toelaat om beroepen samen te voegen.

Ondanks de verbondenheid worden de beide beroepen noodzakelijkerwijs afzonderlijk berecht.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 17 januari 2011 aan de verzoekende partijen werd betekend. Het verzoekschrift is met een aangetekende brief van 16 februari 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 in het verzoek tot tussenkomst het belang van de verzoekende partijen bij het beroep.

De exceptie wordt als volgt uiteengezet:

“ ...

6. De verzoekende partijen stellen beiden eigenaars te zijn van een appartement in de residentie Aurora, met name appartement 01/03 aan de [REDACTED] en appartement 03/01 aan de [REDACTED]. Beide appartementen zouden gesitueerd zijn tegen de wachtgevels van de vergunde nieuwbouw.

7. 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.(...)

8. 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 immers 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.

9. 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. Ze maken dan ook niet concreet aannemelijk dat hun appartementen gesitueerd zijn “tegenaan de wachtgevels van de nieuwbouw” zoals ze beweren in hun verzoekschrift.

Het appartementsgebouw Aurora heeft zelf 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”.

(...)

10. Bovendien dient er een causaal verband te bestaan tussen de aangevoerde hinder en de bestreden beslissing. In dit dossier kan niet worden betwist dat de aangevoerde hinder zijn oorzaak vindt in het BPA zelf en niet in de bestreden vergunning. Het BPA is nooit aangevochten door de verzoekende partijen, terwijl ze

nochtans op basis van dit BPA perfect op de hoogte waren van de bouwmogelijkheden op deze plaats en de eventuele hinder die daaruit kan voortvloeien. De licht- en zichthinder en mobiliteitshinder die wordt aangevoerd, vloeit rechtstreeks voort uit de BPA-voorschriften met betrekking tot de bestemming, de bouwhoogte, de bouwdiepte e.d., kortom het volledig toegelaten bouwprogramma en gabariet op deze percelen. 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 dus geen causaal verband tussen de aangevoerde hinder en de bestreden vergunning.

Het beroep van de verzoekende partijen is dan ook **manifest onontvankelijk** bij gebrek aan belang.

...

2.

In hun toelichtende nota reageren de verzoekende partijen als volgt op de exceptie die hen een gebrek aan belang aanwrijft:

“ ...

1. (...)

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(...).

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 (...) 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, waarbij 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 (...) 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. Het vereiste van een belang bij het beroep bij de administratieve rechter mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

De verzoekende partijen stellen dat zij eigenaars zijn van een appartement in de naastgelegen "residentie Aurora" dat ook als feitelijk verblijf wordt gebruikt. Zij voeren aan dat zij als gevolg van de door de bestreden beslissing afgegeven vergunning, gelet op de hoogte en de plaatsing van

het op te richten gebouw, licht- en zichthinder zullen ondervinden. Uit de in het verzoekschrift gegeven omschrijving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel blijkt dat de verzoekende partijen ook mobiliteitshinder vrezen omdat de aanvraag een te beperkte parkeercapaciteit vooropstelt en maar een inrijhelling in de [REDACTED] inhoudt.

2.

De tegenwerping van de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen geen eigendomstitel voorleggen en dat hun beroep alleen al vanwege het gebrek aan bewijs van hoedanigheid van eigenaar onontvankelijk moet worden verklaard, mist grondslag. De verzoekende partijen voegen bij hun toelichtende nota eigendomsbewijzen toe. Geen enkele regel verplicht de verzoekende partijen om al bij het indienen van het verzoekschrift hun hoedanigheid van eigenaar te bewijzen. Het volstaat dat zij, ter weerlegging van een exceptie die hun belang in vraag stelt, bij de toelichtende nota bewijzen voegen waaruit die hoedanigheid blijkt. Het weren van dat bewijs heeft geen wettelijke grondslag en schendt het recht van verdediging van de verzoekende partijen tegen de exceptie van de tussenkomende partij.

3.

Met hun omschrijving van de gevreesde hinder en de impact daarvan op hun woon- en leefklimaat maken de verzoekende partijen afdoende aannemelijk dat zij hun appartementen ook als feitelijk verblijf gebruiken, ook al zijn ze daar niet gedomicilieerd. Dat het niet om een permanente bewoning gaat, ontnemt hen het rechtens vereiste belang niet. Voorts kan er van de verzoekende partijen niet worden verwacht dat zij telkens wanneer zij daar verblijven, de begin- en einddatum van hun verblijf laten attesteren of getuigenverklaringen afnemen.

De licht en zichthinder worden afdoende concreet omschreven. Ter weerlegging van de kritiek van de tussenkomende partij dat de ligging van hun appartementen en hun actueel zicht nergens wordt aangeduid, voegen de verzoekende partijen bij hun toelichtende nota foto's waaruit blijkt welk uitzicht zij op het door de bestreden beslissing vergunde gebouw hebben. Die bewijsvoering kan worden aanvaard, nu de verzoekende partijen geen nieuwe vormen van hinder aanvoeren maar enkel hinder, zoals al in hun verzoekschrift uiteengezet, staven ter weerlegging van de exceptie die hun belang betwist.

Ook de mobiliteitshinder wordt afdoende concreet omschreven en verantwoordt op zich al het bestaan van een belang.

Vergeefs voert de tussenkomende partij aan dat de aangevoerde hinder zijn uitsluitende oorzaak in het bijzonder plan van aanleg nr. 17 'Westende-Bad' vindt en dat er aldus geen causaal verband tussen die hinder en de bestreden beslissing kan bestaan. De aanvraag houdt de aanleg van 95 parkeerplaatsen in. Zoals uit de beoordeling van het derde middel blijkt, laat genoemd bijzonder plan van aanleg de aanleg van garages toe, maar bepaalt geen stedenbouwkundig voorschrift de omvang van de parkeercapaciteit. Het vergunningverlenende bestuursorgaan beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. Alleen al om die reden faalt de argumentatie van de tussenkomende partij dat de aangevoerde hinder louter aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg moet worden toegeschreven.

4.

De op 10 februari 2011 door de verwerende partij aan de tussenkomende partij afgegeven vergunning waarbij de door de bestreden beslissing vergunde aanvraag wordt aangepast en de kopgevels trapsgewijze worden afgebouwd, neemt de door de verzoekende partijen aannemelijk gemaakte hinder en nadelen niet weg en ontnemt hen het belang bij het beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing dus niet.

5.

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.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

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

Het middel luidt als volgt:

“ ...

Doordat de bestreden beslissing inzake de beoordeling van de mobiliteitsimpact van het bouwproject, als beginsel ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, louter motiveert dat een volledige bezetting niet te verwachten is, omwille van het feit dat de appartementen tweede verblijven betreffen, en voor het overige onder verwijzing naar artikel 4.3.1., §2, lid 1, 3° VCRO wijst op de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg.

Terwijl de vergunningverlenende overheid ten aanzien van de beoordeling van de mobiliteitsimpact van het bouwproject als beginsel ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een ruime discretionaire beslissingsbevoegdheid beschikt, wegens ontstentenis van gedetailleerde voorschriften daaromtrent in het bijzonder plan van aanleg, zodat de motivering van de bestreden beslissing inzake de mobiliteitsimpact gebrekkig is en kennelijk onredelijk.

Toelichting bij het derde middel

1. Het hierboven onder het tweede middel geciteerde artikel 4.3.1., §§1 en 2 VCRO stelt dat een bouwaanvraag moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van onder meer de mobiliteitsimpact van het aangevraagde. Aan deze toets kan desgevallend worden voorbijgegaan, indien het aangevraagde zoals in casu is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk plan van aanleg, en in zoverre dat plan voorschriften bevat die de aandachtspunten inzake de beoordeling van de goede

ruimtelijke ordening, waaronder de mobiliteitsimpact, behandelen en regelen.

2. De stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg voorzien geen gedetailleerde bepalingen inzake de beoordeling van de mobiliteitsimpact, vermits de algemene bepalingen enkel stellen dat het voorzien van ondergrondse constructies ter hoogte van toegelaten bebouwing steeds is toegelaten.

Nochtans vormt de mobiliteitsimpact van een bouwproject overeenkomstig de memorie van toelichting bij het bijzonder plan van aanleg terzake de dijk-bebouwing een belangrijk aandachtspunt, gezien daarin het volgende wordt overwogen :

'Nochtans moet een kustgemeente er zich van bewust zijn dat deze totalisering -van de hoogchalige dijkbebauwing (eigen toevoeging)- op termijn een nog zeer groot aantal extra verblijvers zal laten bijkomen, waar voor specifieke oplossingen voor bepaalde overlast, zoals extra parkeer- en garage-accommodatie-overlast, zullen moeten worden aangereikt. Daartoe wordt als eerste beleidsstap de toegang voor voertuigen tot de Zeedijk onmogelijk gemaakt (...). Als aanvullende beleidsstappen laten de stedenbouwkundige voorschriften in alle andere straatsegmenten zowel bovengrondse als ondergrondse garageaccommodaties toe; evenzeer komen de diverse binnengebieden daarvoor in aanmerking.'

3. Gezien de memorie van toelichting bij het bijzonder plan van aanleg expliciet stelt dat het toelaten van bijkomende hoogbouw, zoals in casu, op termijn een nog zeer groot aantal extra verblijvers zal laten bijkomen, waarvoor specifieke oplossingen voor bepaalde overlast, zoals extra parkeer- en garage-accommodatie-overlast, zullen moeten worden aangereikt, stond het aan de vergunningverlenende overheid om de mobiliteitsimpact ernstig te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. De beleidsstap in het bijzonder plan van aanleg om de toegang voor voertuigen tot de Zeedijk onmogelijk te maken vormt immers allesbehalve een oplossing voor de parkeerproblemen, terwijl ook de aanvullende beleidsstap om in de stedenbouwkundige voorschriften in alle andere straatsegmenten zowel bovengrondse als ondergrondse garageaccommodaties toe te laten hieraan niet verhelpt, indien de vergunningverlenende overheid de haar geboden mogelijkheid niet ten volle benut in functie van de uit hoofde van een bouwproject te verwachten extra parkeer- en garage-accommodatie-overlast, zoals in casu.

4. Het bestreden besluit overweegt inzake de mobiliteitsimpact het volgende :

'Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

Los daarvan kan met raadsman van aanvragers opgemerkt worden dat het gaat om tweede verblijven en dat een volledige bezetting niet te verwachten is. Het aantal parkings werd bepaald in overleg met de gemeente en is een weloverwogen keuze. Daarenboven dient nog gewezen op 3 openbare parkings in de nabije omgeving van gebeurlijke uitzonderlijke piekmomenten.'

Voormelde motivering is in het licht van de overwegingen in de memorie van toelichting bij het bijzonder plan van aanleg inzake de extra parkeer- en garage-accommodatie-overlast ten gevolge van het stijgend aantal extra verblijvers ontoereikend. Los van de vaststelling dat er zonder meer wordt aangenomen dat de appartementen in het bouwproject exclusief worden bestemd als tweede verblijf, wordt eveneens voorbijgegaan aan de vaststelling dat de volledige bezetting, zelfs ingeval van tweede verblijven, wel te verwachten is gedurende bepaalde periodes van het jaar. Op dat

ogenblik zullen er zich derhalve ernstige mobiliteitsproblemen voordoen, waarvoor in het kader van de beoordeling van het bouwproject een oplossing diende te worden uitgewerkt. Dit blijkt trouwens ook duidelijk uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin met betrekking tot de mobiliteit het volgende wordt overwogen :

'Er moet wel worden opgemerkt dat het absoluut onaanvaardbaar is dat er maar 95 parkeerplaatsen worden voorzien voor een appartementsgebouw met 156 appartementen. Dit is veel te weinig. Hieruit blijkt dat de draagkracht duidelijk overschreden wordt en dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.'

5. Los van de gebrekkige motivering inzake de mobiliteitsimpact, en de schending van de goede ruimtelijke ordening ingevolge het tekort aan parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal appartementen, is de goede ruimtelijke ordening eveneens geschonden door de te beperkte toegangsmogelijkheden naar deze 95 parkeerplaatsen, die een toename impliceren van 69 parkeerplaatsen ten aanzien van de huidige 74 bovengrondse en ondergrondse parkeerplaatsen bij de bestaande en af te breken residentie en de residentie Aurora. Terwijl de op heden bestaande 74 parkeerplaatsen bereikbaar zijn via twee inrijhellingen in respectievelijk de [REDACTED] en de [REDACTED], wordt in de bouwaanvraag nog slechts één inrijhelling weerhouden in de [REDACTED], die toegang zal geven tot alle parkeerplaatsen aldaar, hetzij de reeds bestaande parkeerplaatsen die blijven en de 69 bijkomende parkeerplaatsen. Vermits er op heden in bepaalde periodes reeds aanzienlijke verkeersoverlast bestaat met twee inrijhellingen voor 74 parkeerplaatsen, is het evident dat het supprimeren van één inrijhelling en het bijna verdubbelen van het aantal parkeerplaatsen de overlast enkel nog zal doen toenemen, vermits alle verkeer dat van of naar de parkeerplaatsen moet voortaan via de [REDACTED] zal moeten passeren, terwijl deze straat daarop niet is voorzien.

Alhoewel de toegankelijkheid van de reeds bestaande en de nog te bouwen bijkomende garages een belangrijk aspect betrof inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, is elke motivering daaromtrent in het bestreden besluit afwezig.

6. Gezien de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg inzake de mobiliteitsimpact van het bouwproject een grote discretionaire beoordelingsruimte laten aan de vergunningverlenende overheid, stond het aan laatstgenoemde om de te verwachten mobiliteitsproblemen ingevolge het tekort aan parkeerplaatsen evenals de te beperkte toegankelijkheid van de parkeerplaatsen gezien de plaatselijke situatie afdoende in te schatten en te motiveren. De summiere motivering inzake de verantwoording van het beperkte aantal parkeerplaatsen, evenals de ontstentenis van motivering inzake de toegankelijkheid van deze parkeerplaatsen, betreft een kennelijk onredelijke evenals onzorgvuldige toetsing van het bouwproject aan de goede ruimtelijke ordening
..."

2.

De tussenkommende partij voert ter weerlegging van het middel het volgende aan:

"...

15. In een derde middel wordt de schending aangevoerd van artikel 4.3.1 §§1 en 2 VCRO, schending van het BPA Westende-Bad en schending van het motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens verzoekende partijen is de motivering inzake de mobiliteitsimpact beperkt tot motivering dat een volledige bezetting niet te verwachten is, omwille van het feit dat het tweede verblijven betreffen, en voor het overige een verwijzing naar de voorschriften van het BPA, terwijl de vergunningverlenende overheid over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt zodat de motivering gebrekkig en kennelijk onredelijk is.

Repliek

16. Het bestreden besluit bevat een afdoende motivering, namelijk dat het gaat om tweede verblijven, dat een volledige bezetting niet te verwachten is, dat het aantal parkings bepaald werd in overleg met de gemeente en een weloverwogen keuze is en dat er 3 openbare parkings in de nabije omgeving zijn voor gebeurlijke uitzonderlijke piekmomenten.

Verzoekende partijen tonen niet aan dat deze motivering onjuist of onzorgvuldig zou zijn.

Het argument dat een mobiliteitsstudie nodig zou zijn, werd eveneens afdoende weerlegd in het bestreden besluit. Het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) vereist een mobiliteitsstudie voor bepaalde (grotere) projecten, maar niet voor een aanvraag zoals deze.

*17. De kritiek van verzoekende partijen komt neer op een kritiek op het BPA, dat op deze locatie de mogelijkheid biedt om een appartementsgebouw met parkeergelegenheid te bouwen. Deze opportunistiekritiek ten aanzien van de repercussie van een stedenbouwkundige vergunning op mobiliteitsvlak, is in essentie een kritiek op de door het BPA voorziene bestemming van de bouwzone en kan dus niet aanvaard worden.(...)
..."*

3.

In hun toelichtende nota hernemen de verzoekende partijen het middel, zoals het in het verzoekschrift is uiteengezet. Zij betwisten de repliek van de tussenkomenende partij dat het middel louter op kritiek op het bijzonder plan van aanleg 'Westende-Bad' neerkomt. Omdat dit bijzonder plan van aanleg geen gedetailleerde voorschriften op het vlak van de mobiliteit bevat, had de verwerende partij dit aandachtspunt concreet moeten beoordelen, wat zij volgens de verzoekende partijen heeft nagelaten te doen.

Beoordeling door de Raad

1.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met, aan de ene kant, de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken, en aan de andere kant met de goede ruimtelijke ordening.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

"...

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand

van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...

In overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk plan van aanleg geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover die stedenbouwkundige voorschriften de in punt 1° van die bepaling vermelde aandachtspunten regelen en behandelen. In de door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalde mate blijft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beperkt tot het onderzoek van de overeenstemming van die aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften. In de mate dat die voorschriften over sommige aspecten van de goede ruimtelijke ordening het stilzwijgen bewaren of daarover een eigen beoordelingsruimte laten, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan tot een eigen beoordeling van de aanvraag overgaan en in zijn beslissing afdoende verantwoorden waarom de aanvraag met betrekking tot die aspecten de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening of bepaalde aspecten daarvan te regelen, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

2.

Het terrein waarop de door de bestreden beslissing vergunde aanvraag betrekking heeft, is in het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg nummer 17 'Westende-Bad', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 juli 2008 (vervolgens: BPA), begrepen. Het is meer bepaald in zone 2 'Dijk-middelhoogbouw-zone met bebouwing van 3 tot 7 bouwlagen met hellende dakvorm' gelegen.

De bestemmingsomschrijving van zone 2 van het BPA bepaalt onder meer het volgende:

“ ...

Langs de Zeedijkzijde worden geen garagepoorten en/of -toegangen toegelaten. In de aansluitende zijstraten worden garagepoorten en/of -toegangen wel toegelaten voorzover die beperkt worden tot 1 garagepoort of -toegang per gebouw en tot maximaal één per 15m gevelbreedte (bestaande toestandssituaties uitgezonderd).

...

Uit de algemene bepalingen voor zone 2 van het BPA blijkt dat 't.h.v. toegelaten bebouwing (...) het voorzien van ondergrondse constructies steeds toegelaten (is)'.

3.

De aanvraag van de tussenkomenende partij houdt de aanleg van 95 ondergrondse parkeerplaatsen in. Uit het bij de aanvraag horende inplantings- en omgevingsplan blijkt dat een inrijhelling in de [REDACTED] toegang tot die garages biedt.

Voor zover de verzoekende partijen hekelen dat de toegang tot de ondergrondse garages te beperkt is omdat de aanvraag maar een inrijhelling in de [REDACTED] vooropstelt, daar waar de bestaande 74 parkeerplaatsen bij de af te breken residentie en de "residentie Aurora" via twee inrijhellingen in de [REDACTED] en de [REDACTED] kunnen worden bereikt, kan hun kritiek niet worden aangenomen. Uit het geciteerde voorschrift in de bestemmingsomschrijving van het BPA blijkt dat er maar een garagetoegang per gebouw mag worden gerealiseerd. De kritiek van de verzoekende partijen op het schrappen van een inrijhelling komt neer op kritiek op het BPA dat niet meer dan een toegang toelaat. Het BPA verbiedt bovendien dat die enige toegang aan de zeedijk wordt aangelegd. De verwerende partij beschikt op dat vlak over geen appreciatiebevoegdheid, behalve dan de keuze voor een inrijhelling in de Franselaan. Het valt niet in te zien, en de verzoekende partijen argumenteren ook niet, waarom de keuze voor de Britselaan kennelijk onredelijk zou zijn.

4.

Waar het om het aantal garages gaat, beschikt de verwerende partij wel over een appreciatiebevoegdheid. Het BPA bevat geen regel die bepaalt wat de parkeercapaciteit moet zijn. De voor zone 2 geldende algemene bepalingen stellen enkel dat ter hoogte van toegelaten bebouwing ondergrondse constructies altijd mogelijk zijn. Bijgevolg staat het aan de verwerende partij om de gevolgen van de aanvraag voor de parkeerdruk concreet bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te betrekken en te motiveren waarom de voorgestelde capaciteit van 95 garages volstaat om de door de aanvraag gegenereerde parkeerdruk op te vangen. Anders dan de tussenkomenende partij voorhoudt, kan de kritiek van de verzoekende partijen daarop niet als loutere kritiek op het BPA worden afgedaan.

In het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt de vooropgestelde parkeercapaciteit als ontoereikend beoordeeld. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat 'het absoluut onaanvaardbaar is dat er maar 95 parkeerplaatsen worden voorzien voor een appartementsgebouw met 156 appartementen. Dit is veel te weinig. Hieruit blijkt dat de draagkracht duidelijk overschreden wordt en dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.'

In afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt de verwerende partij dat de parkeercapaciteit wel volstaat. De bestreden beslissing motiveert dat "met raadsman van aanvragers opgemerkt (kan) worden dat het gaat om tweede verblijven en dat een volledige bezetting niet te verwachten is. Het aantal parkings werd bepaald in overleg met de gemeente en is een weloverwogen keuze. Daarenboven dient nog gewezen op 3 openbare parkings in de nabije omgeving voor gebeurlijke uitzonderlijke piekmomenten".

Die motivering is ontoereikend. Het motief dat het aantal parkeerplaatsen 'in overleg met de gemeente' is bepaald en 'een weloverwogen keuze' is, is een vrijblijvende bewering waarmee haast iedere kritiek kan worden gepareerd. Uit het verslag van de hoorzitting van 26 oktober 2010 blijkt dat dit motief een loutere overname is van wat de tussenkomende partij heeft aangevoerd. Wat dat overleg inhoudt en op basis waarvan er is geoordeeld dat het aantal garages volstaat en 'een weloverwogen keuze' is, blijkt uit niets. De aanname dat het enkel om tweede verblijven gaat en een volledige bezetting niet te verwachten is, volstaat niet, vooral niet in het licht van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ook over de '3 openbare parkings in de nabije omgeving' wordt er geen enkel concreet gegeven verstrekt.

Dat als gevolg van de op 10 februari 2011 aan de tussenkomende partij afgegeven vergunning het aantal appartementen tot 152 is teruggebracht, maakt het motiveringsgebrek niet goed.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een vierde middel ontleen de verzoekende partijen aan 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 het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren het volgende aan:

“ ...

Doordat de bestreden beslissing inzake de beoordeling van de cultuurhistorische aspecten als beginsel ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en met name inzake de erfgoedwaarde van de te slopen bestaande residentie Lac aux dames, die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, louter stelt dat kan worden voorbijgegaan aan het door Onroerend Erfgoed uitgebrachte advies, en voor het overige onder verwijzing naar artikel 4.3.1., §2, lid 1, 3° VCRO wijst op de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg.

Terwijl de vergunningverlenende overheid ten aanzien van de beoordeling van de impact van het bouwproject op de omgeving ingevolge de voorziene sloop van het aldaar gelegen bouwkundig erfgoed, als beginsel ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, over een ruime discretionaire beslissingsbevoegdheid beschikt, wegens ontstentenis van enig voorschrift daaromtrent in het bijzonder plan van aanleg, zodat de motivering van de bestreden beslissing inzake de sloop van het bouwkundig erfgoed gebrekkig is en kennelijk onredelijk.

Toelichting bij het vierde middel

1. Het hierboven onder het tweede middel geciteerde artikel 4.3.1., §§1 en 2 VCRO stelt dat een bouwaanvraag moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van onder meer de cultuurhistorische aspecten. Aan deze toets kan desgevallend worden voorbijgegaan, indien het aangevraagde zoals in casu is gelegen in een gebied dat geordend wordt door

een gemeentelijk plan van aanleg, en in zoverre dat plan voorschriften bevat die de aandachtspunten inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waaronder de cultuurhistorische aspecten, behandelen en regelen.

2. De bestaande en te slopen residentie Lac aux dames is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zoals vastgesteld overeenkomstig artikel 12 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. De stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg voorzien geen bepalingen inzake het behoud van het bouwkundig erfgoed aldaar.

3. In het licht van de beginselen inzake de overeenstemming van een bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1., §2 VCRO en overeenkomstig de in artikel 12 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten voorziene erfgoedtoets, stond het aan de vergunningverlenende overheid om de gevraagde sloop van de residentie Lac aux dames ernstig te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

4. Het bestreden besluit overweegt inzake de sloop van het bouwkundig erfgoed onder meer het volgende :

*'Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
(...)*

In graad van beroep werd dan ook alsnog een advies aan Onroerend Erfgoed gevraagd op 13 oktober 2010. Op 20 oktober 2010 antwoordde de gewestelijk erfgoedambtenaar met een verwijzing naar en met een kopie van haar advies dat werd uitgebracht aan het College van Burgemeester en Schepenen. Evenwel dient vastgesteld dat dit advies betrekking heeft op een andere stedenbouwkundige aanvraag dan voorliggend dossier. Er kan dan ook voorbijgegaan worden aan dit advies.'

Voormelde motivering is in het licht van de noodzaak om ook de cultuurhistorische aspecten te betrekken bij de toets inzake de goede ruimtelijke ordening ontoereikend, temeer moet worden vastgesteld dat de erfgoedwaarde van het betreffende gebouw belangrijk genoeg was om het op te nemen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het stond dan ook aan de vergunningverlenende overheid om te motiveren op basis waarvan zij meent dat de sloop van het bouwkundig erfgoed is gerechtvaardigd vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

...”

2.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Het BPA laat de sloop van het gebouw toe, zodat niet valt in te zien hoe artikel 4.3.1 §§1 en 2 VCRO geschonden kunnen zijn.

Het bestreden besluit bevat een uitvoerige uiteenzetting met betrekking tot het advies van Onroerend Erfgoed. Het stelt vast dat pas sinds 14 augustus 2010 een advies van de cel Onroerend Erfgoed vereist is. Verder stelt het ook vast dat het advies gevraagd werd in graad van beroep, en dat een advies werd uitgebracht. Het uitgebrachte advies is echter enkel een kopie van een advies over een andere aanvraag, zodat het bestreden besluit terecht vaststelt dat aan het advies kan worden voorbij gegaan.

De deputatie is niet verplicht om zelf een onroerend erfgoedtoets uit te voeren. Evenmin bestaat de verplichting voor de deputatie om het advies van Onroerend Erfgoed met een bijzondere motivering te weerleggen, indien de deputatie terecht vaststelt dat Onroerend Erfgoed zich beperkt tot een advies dat niet concreet betrekking heeft op deze aanvraag. De deputatie is in dergelijk geval ook niet verplicht om de adviesvraag opnieuw te stellen met het oog op het bekomen van een tweede advies van Onroerend Erfgoed.

...

3.

In hun toelichtende nota hernemen de verzoekende partijen het middel zoals het in verzoekschrift is uiteengezet. De verzoekende partijen stellen dat het verweer van de tussenkomen partij voorbijgaat aan het uitgangspunt van het middel, dat wil zeggen dat het BPA niet tot de sloop verplicht en dat het aan de verwerende partij is om de cultuurhistorische aspecten, die als gevolg van de opname van het af te breken pand een relevant aandachtspunt uitmaken, in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te betrekken.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de bestaande en af te breken “residentie Lac aux Dames” in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zoals bedoeld in artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten (vervolgens: Monumentendecreet), is opgenomen.

Artikel 1, 1°, g van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen (vervolgens: besluit van 5 juni 2009), zoals het gold op het tijdstip waarop de bestreden beslissing is genomen, verplicht om aanvragen die strekken tot de sloop van gebouwen of constructies, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zoals vermeld in artikel 12/1 van het Monumentendecreet, voor advies aan het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat belast is met de uitvoering van het beleid betreffende onroerend erfgoed (vervolgens: Agentschap Onroerend Erfgoed) voor te leggen. Genoemd artikel 1, 1°, g is het resultaat van de wijziging door artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, wat betreft aanvragen die de sloop van gebouwen of constructies omvatten opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het aldus gewijzigde artikel 1, 1°, g van het besluit van 5 juni 2009 is op 14 augustus 2010 in werking getreden.

Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat een aanvraag kan worden geweigerd als uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening worden gehanteerd. Wanneer het Agentschap Onroerend Erfgoed met toepassing van artikel 1, 1°, g van het besluit van 5 juni 2009 een ongunstig advies uitbrengt, dan is het de plicht van het vergunningverlenend bestuursorgaan om zich, mede op grond van dat ongunstig advies, een eigen oordeel te vormen over de wenselijkheid van de afbraak van een gebouw dat in de inventaris van het bouwkundige erfgoed is opgenomen. De formele motivering van de vergunningsbeslissing moet blijk geven van die beoordeling. Bovendien volgt uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO dat het vergunningverlenend bestuursorgaan ook de cultuurhistorische aspecten, voor zover dat een

relevant aandachtspunt is, bij de beoordeling van de vereisten van de goede ruimtelijke ordening in rekening moet brengen.

2.

De tegenwerping van de tussenkomende partij dat het BPA de sloop van het betrokken gebouw toelaat, mist pertinentie. Het BPA doet voor het vergunningverlenende bestuursorgaan niet de rechtsplicht ontstaan om, ongeacht de cultuurhistorische waarde of erfgoedwaarde van het af te breken gebouw, de door de tussenkomende partij aangevraagde stedenbouwkundige vergunning af te geven. Ten tijde van de opmaak, vaststelling en goedkeuring van het BPA was er van de inventaris van het bouwkundig erfgoed wettelijk nog niet eens sprake. Artikel 12/1 van het Monumentendecreet is maar bij artikel 99 van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid ingevoerd. De uit artikel 1, 1°, g van het besluit van 5 juni 2009 voortvloeiende adviesverplichting is, zoals al vermeld, op 14 augustus 2010 in werking getreden. Het BPA doet niets af aan de verplichting van de verwerende partij om de erfgoedwaarde van de af te breken “residentie Lac aux Dames” bij haar beoordeling van de aanvraag te betrekken.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verwerende partij het Agentschap Onroerend Erfgoed op 13 augustus 2010 om advies heeft aangeschreven. Op 20 oktober 2010 heeft de gewestelijke erfgoedambtenaar van genoemd agentschap geantwoord. Die antwoordbrief verwijst naar het als bijlage gevoegde advies dat het Agentschap Onroerend Erfgoed op 15 september 2010 ‘in deze aangelegenheid’ aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke heeft uitgebracht.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat *“dit advies betrekking heeft op een andere stedenbouwkundige aanvraag”*. Om die reden oordeelt de verwerende partij dat er *“aan dit advies (kan worden voorbijgegaan)”*.

Een dergelijke motivering doet niet van een eigen beoordeling blijken. De ‘andere stedenbouwkundige aanvraag’ blijkt bovendien de aanvraag te zijn die de tussenkomende partij ondertussen heeft ingediend om de kopgevels van het vergunde appartementsgebouw trapsgewijze af te bouwen. De tussenkomende partij kwalificeert die tweede aanvraag als een aanpassing van haar eerdere, door de bestreden beslissing finaal vergunde aanvraag. Volgens die kwalificatie moeten de twee vergunningen naast elkaar worden gelegd om te weten welk gebouw er mag worden opgericht.

Wanneer het Agentschap Onroerend Erfgoed, door de verwerende partij om advies gevraagd over de oorspronkelijke aanvraag voor het appartementsgebouw, aldus naar het advies verwijst dat het ondertussen op 15 september 2010 aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke over de tweede aanvraag tot aanpassing heeft uitgebracht en van dat advies een afschrift bijvoegt, kan het niet zinnig worden betwist dat het advies van het agentschap over de tweede aanvraag ook als advies over de oorspronkelijke aanvraag moet worden gezien. De twee aanvragen betreffen hetzelfde appartementsgebouw.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed citeert in het advies van 15 september 2010 de beschrijving van de “residentie Lac aux Dames” in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en betreurt de afbraak van wat het als een ‘karakteristiek dijkappartement uit de jaren 1950’ bestempelt. Het advies overweegt vervolgens dat:

“ ...

- *het gebouw niet is gewijzigd sedert de opname in de inventaris van het*

bouwkundig erfgoed;

- *het om typerende lage appartementsbouw gaat, dijkarchitectuur uit de jaren 1950, karakteristiek door de afgeronde hoektraveeën, sterke ritmering door de brede rechthoekige erkers, telkens in spiegelbeeldschema met grote vensterregisters en centrale ingang binnen geprononceerde omlijsting;*
- *de bestaande lage appartementsbouw het westelijke uiteinde van de Westendse dijkbebouwing uitmaakt en door zijn bescheiden hoogte met drie bouwlagen onder platte bedaking een meer gepaste overgang vormt tot het naastliggende duinengebied, dan het voorgestelde ontwerp van zeven bouwlagen en dakverdieping;*
- *het appartementsgebouw (uit 1953) als laatste relict verwijst naar het bestaan van het befaamde openluchtwembad “Lac aux Dames” (uit 1936);*
- *het appartementsgebouw niettegenstaande het verdwijnen van het zwembad in 1986, nog voldoende lokale erfgoedwaarde bezit om voor behoud te pleiten.*

...

Het Agentschap Onroerend Erfgoed besluit om die reden om de aanvraag ongunstig te adviseren en vraagt om *“bij nieuwe plannen uit te gaan van het behoud van het bestaande appartementsgebouw “Lac aux Dames” uit 1953”*.

De verwijzing naar het gemotiveerde advies van 15 september 2010 ‘in deze aangelegenheid’ kan dan ook, althans door ieder redelijk denkend bestuur, niet anders worden begrepen dan dat de bevoegde administratie zich tegen de afbraak van het betrokken pand uitspreekt en adviseert dat de aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid, niet wordt vergund. De verwerende partij kan dat advies niet als een advies over ‘een andere stedenbouwkundige aanvraag’ afdoen. Een dergelijke redengeving om met dat advies geen rekening te houden, staat gelijk met een afwezigheid van motivering.

Het middel is gegrond.

C. 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 [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.

3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 oktober 2010, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een appartementsgebouw op de percelen gelegen te 8434 Westende (Middelkerke), [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij om 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