

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0197
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0276/A

Verzoekende partij	de heer Benedict VERBIEST vertegenwoordigd door advocaat David LUST met woonplaatskeuze op het kantoor te 8755 Ruiselede, Knokstraat 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de nv ARNAGE INVEST tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 5 juni 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning, na afbraak van een bestaand pand te 8300 Knokke-Heist, Dumortierlaan 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0312.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 september 2017.

De verzoekende partij verschijnt schriftelijk.

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

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 9 februari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning na afbraak bestaand pand” op een perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Dumortierlaan 11.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist’, goedgekeurd op 13 maart 2012. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende’, goedgekeurd op 5 juni 2015.

Het perceel ligt tevens binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Wijk Lippenslaan’, goedgekeurd op 28 februari 2013.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 april 2015 tot en met 26 mei 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 5 juni 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 5 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Het ontwerp wijkt af van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening qua:

- *Om woonkwalitatieve redenen zullen de woongelegenheden een minimale nuttige vloeroppervlakte hebben van 50m² per woongelegheden. Bij meerdere woongelegenheden in hetzelfde gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van 60m²; het ontwerp voorziet een gemiddelde oppervlakte kleiner dan 60m².
Deze afwijking is stedenbouwkundig verantwoord gelet op de beperkte perceelsbreedte van 5m, gezien de appartementen op zich nog meer dan voldoende woonkwaliteit genereren (alle woonlokalen zijn rechtstreeks verlicht en verlucht, twee afzonderlijke slaapkamers ...) en de minimale oppervlakte van 50m² per woongelegheden wordt gerespecteerd.*
- *De minimum inwendige bouwhoogte gemeten tussen de afgewerkte vloer en de onderkant afgewerkte vloerplaat bedraagt 2,50 meter; het ontwerp voorziet op het duplexniveau een inwendige bouwhoogte van 2.3 meter en in de kelder een inwendige bouwhoogte van 2.35 meter. Deze afwijkingen zijn aanvaardbaar gezien deze geen betrekking hebben op "echte" woonlokalen.*
- *Het basispeil van het dakvolume is het afgewerkte vloerpeil van de vloer boven op de hoogste bouwlaag. Het basisprofiel van het dakvolume wordt bepaald door een gabarietlijn getekend onder een hoek van 45 graden vanaf de effectieve bouwdiepte op de voor- en achtergevel; het ontwerp voorziet in de voorgevel een correcte dakaanzet, maar het ontwerp voorziet in de voorgevel een verhoging in functie van een bakgoot en in de achtergevel een verkeerde dakaanzet.
De horizontale regenafvoer van het dak in de voorgevel is voorzien door middel van een dakgoot. Om deze constructieve aan het oog te onttrekken werd geopteerd om de*

voorgevel met +/- 50cm op te trekken. Dit stelt ons in staat het geheel technisch correct uit te werken. Het smalle perceel zal door deze minimaal extra hoogte worden versterkt zodat er in het straatbeeld een aangenaam spel van vlakken en volumes te zien is.

Achtergevel: ter hoogte van de snede is de bouwdiepte beperkt tot 16,60m. Daar de achtergevel op deze plaats schuin is ingeplant en de perceelsgrens volgt, zal eveneens de dakaanzet schuin verlopen. Daar waar het gebouw 17m diep is, sluiten het dak en de achtergevel aan op een hoogte van 16,00m.

- In bijkomende orde en mits zij een architecturale meerwaarde realiseren kunnen beperkte aanvullende dakaccenten worden voorzien, waarbij volgende voorschriften gelden:
 - o ter hoogte van het laagste duplex-niveau dient een combinatie van uitbouwen en insprongen te worden beperkt tot maximum 80% van de betrokken gevelbreedte; het ontwerp voorziet:
 - In de achtergevel op een gevelbreedte van 5 meter, 5 meter verhoogde achtergevels of 100%. Daar het bouwperceel een schuine achterperceelsgrens heeft, is de daklijn eveneens diagonaal. Daar een aera eveneens nodig is in het voorliggende concept werd het dak plaatselijk (ter hoogte van de aera) opgetrokken tot 17,80m. Het dak vat effectief wél aan op 16m, maar door de aera en de schuin lopende achtergevel zijn een groot deel van de kroonlijst op deze façade hoger weergegeven. Door de daklijn op de 17m diepte te laten starten op 16m hoogte geeft dit meer mogelijkheden om bij toekomstige buurpercelen op een bouwtechnische correcte methode aan te sluiten.

...
BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 05/06/2015 HET VOLGENDE:

...
Het schepencollege legt volgende bijzondere voorwaarden op:
I.f.v. de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

- Gemeenschappelijke gangbreedtes: de breedte van de gang dient minimum 1,20 meter te bedragen, de vrije doorgangsbreedte van de deur bedraagt minstens 0,90 meter.

...”

Tegen deze beslissing tekent de nv ARNAGE INVEST op 20 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 oktober 2015 om dit beroep deels gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 27 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 november 2015 gegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen langs de Dumortierlaan, een zijstraat van de Lippenslaan in Knokke. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een gebouw bestaande uit 3 bouwlagen waarvan een handelsgelijkvloers. De oppervlakte van het perceel is beperkt (84 m²). De breedte bedraagt 5 m.

Op het links aanpalende perceel bevindt zich een meergezinswoning bestaande uit 5 bouwlagen. Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een meergezinswoning met handelsgelijkvloers (opticien) bestaande uit 4 bouwlagen. De Dumortierlaan wordt

gekenmerkt door gesloten bebouwing met hoofdzakelijk 5 bouwlagen maar hier en daar bevindt zich nog lagere bebouwing zoals op het perceel van de aanvraag en het rechts aanpalende perceel.

Het ontwerp voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning met handelsgelijklagers. Het gebouw telt 5 bouwlagen en een hellend dak waarin 2 woonlagen verwerkt zitten.

Het gelijklagers wordt volledig bebouwd. Op de verdieping wordt achteraan een aera voorzien. Per verdieping wordt een appartement voorzien en in het dak is een duplexappartement voorzien. Er worden 5 woonegelegenheden in het totaal voorzien. In de kelder worden individuele bergingen, afvalbergingen en een fietsenberging voorzien.

De kroonlijsthoogte ter hoogte van de voorgevel bedraagt 16,5 m. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevel varieert tussen 16 en 17,8 m ter hoogte van de aera. Naar de linkerperceelsgrens toe loopt de kroonlijsthoogte op van 16 m naar 17 m omwille van de schuine achterperceelsgrens.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Inzake de ontvankelijkheid van het beroep stelt het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het volgende:

“De beslissing van het schepencollege van Knokke-Heist dateert van 5 juni 2015. In augustus werd er beroep ingesteld. Toch is dit beroep niet laattijdig omdat de aanplakking niet onmiddellijk gebeurde. Op 24 juni ging de gemeente controleren en bleek dat de vergunning niet uithing. Volgens beroeper werd de vergunning pas aangeplakt op 8 augustus. De gemeente werd niet op de hoogte gesteld van de aanplakking door de aanvrager. Bijgevolg is het voor de beroeper onmogelijk om een attest van aanplakking bij te voegen. Door de gebrekkige aanplakking kan op basis van de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwisting besloten worden dat beroeper tijdig beroep heeft ingesteld. Het beroep is bijgevolg ontvankelijk.”

Tijdens de hoorzitting wordt de ontvankelijkheid van het beroep niet meer in vraag gesteld. Ook in de aanvullende nota neergelegd door de raadsman van de aanvrager daags na de hoorzitting wordt dit niet langer betwist.

De deputatie treedt de beoordeling van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig bij.

*De plaats van de aanvraag is gelegen in het gemeentelijk **RUP Wijk Lippenslaan** (goedgekeurd dd. 28.02.2013). De plaats van de aanvraag is gelegen in een zone voor middelhoogbouw. In deze zone zijn een- en meergezinswoningen mogelijk alsook onder meer horeca, verblijfsrecreatie, vrije beroepen, dansgelegenheden, kantoren, (detail)handel, In de Dumortierlaan is de gelijklagerse verdieping enkel bestemd voor handel, horeca, kantoren, vrije beroepen en diensten. De gebouwen moeten ingeplant worden op de rooilijn en op 0 m van de perceelsgrens ingeval van koppeling of op 3 m.*

De bouwdiepte op het gelijklagers bedraagt maximaal 17 m in geval van woonfunctie en is vrij te bepalen voor andere functies mits verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 17 m.

*Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 5 bouwlagen volgens het verordenend plan en het verplicht aantal bouwlagen bedraagt 4 bouwlagen. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt het aantal bouwlagen*3 m met een tolerantie van 1 m. Wanneer op het*

gelijkvloers een handels- en/of horecafunctie voorzien wordt is een tolerantie van 2 m toegestaan.

In de algemene voorschriften van het RUP wordt bepaald dat wat niet geregeld wordt in het RUP moet voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar toetst de aanvraag als volgt aan de bepalingen van het GRUP:

“De aanvraag is overwegend verenigbaar met de voorschriften van het RUP maar toch kan een afwijking vastgesteld worden voor wat betreft het algemene voorschrift betreffende het voorzien van infiltratiemogelijkheden/hergebruik oppervlaktewater en het niet volledig volbouwen van het perceel ondergronds. Omwille van de beperkte perceelsoppervlakte is niet verplicht opgelegd dat 10 % ondergronds moet vrij blijven omdat het perceel minder dan 300 m² groot is. Het RUP bepaalt dat er naast een hemelwaterput ook een infiltratieput moet voorzien worden. Gezien de beperkte oppervlakte van het perceel echter moet er niets ondergronds vrij blijven zodat redelijkerwijs ook geen hemelwateropvang en infiltratievoorzieningen mogelijk zijn.

In het beroepschrift wordt aangegeven dat het voorschrift ‘2.3 bouwhoogte’ niet gevolgd wordt waarbij gesteld wordt dat er bij een hoogteverschil van 2 bouwlagen of meer een volwaardige gevel en een stedenbouwkundig verantwoorde overgang moet gecreëerd worden. In het beroepschrift wordt aangegeven dat het eigendom rechts aanpalend 3 bouwlagen telt en een plat dak en er 2 bouwlagen verschil zijn. Uit de foto’s en de plannen echter blijkt dat er wel degelijk 4 bouwlagen zijn en een dieperliggend hellend dak en dat de kroonlijsthoogte 12 m bedraagt wat in de regel overeenkomt met 4 bouwlagen. Er zijn in dit ontwerp dan ook geen 2 bouwlagen verschil maar 1. Enkel vanaf 2 bouwlagen verschil moet er een stedenbouwkundig verantwoorde overgang voorzien worden. De aanvraag is bijgevolg wel degelijk conform de bepalingen wat betreft bouwhoogte.

In de verweernota van aanvrager wordt er ook op gewezen dat het rechts aanpalende pand 4 bouwlagen telt. Bovendien meent de raadsman van aanvrager dat dit niet slaat op de feitelijke toestand maar wel op het geval dat er een verschil is van 2 of meer maximaal toegelaten bouwlagen volgens het RUP, wat een situatie is die op bepaalde plaatsen voorkomt in het RUP maar niet voor de plaats van de aanvraag waar beide naastliggende panden ook maximaal 5 bouwlagen mogen tellen.

Verder wordt in het beroepschrift aangegeven dat de afwijking inzake het niet voorzien van hemelwater- en infiltratieput niet kan volgens het RUP omdat er strengere bepalingen zijn en er geen specifieke afwijkingsgrond in het RUP voorzien is. Toch kan erop gewezen worden dat het RUP voorziet dat voor kleine percelen (< 300 m²) geen ondergrondse oppervlakte moet vrij blijven. Als er geen ondergrondse oppervlakte moet vrij blijven dan is er ook geen plaats voor een hemelwater- en infiltratieput. Er is wel degelijk een afwijkingsmogelijkheid voorzien voor percelen met een oppervlakte van minder dan 300 m². Er kan bovendien opgemerkt worden dat het ontwerp voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening, die strenger geworden is na de goedkeuring van dit RUP.

De aanvraag moet ook voldoen aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening**. Deze verordening bevat algemene voorschriften en ook voorschriften

over oppervlakte van woongelegenheden en plafondhoogte, kwaliteitseisen bij middelhoog- en hoogbouw, dakvolumes, uitbouwen, garages, vrijwaring openbaar domein, ...

De aanvraag wijkt af van de verordening voor wat betreft de minimale gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van 60 m². Elke woongelegenheid op zich moet minstens 50 m² groot zijn. Gemiddeld moeten meerdere woongelegenheden 60 m² groot zijn. Uit dit voorschrift kan afgeleid worden dat er woongelegenheden van diverse grootte moeten voorzien worden en een combinatie van vele woongelegenheden met het minimum van 50 m² niet aanvaard wordt. In voorliggende aanvraag bedraagt de oppervlakte van de meeste appartementen 53,75 m² en van het duplexappartement 65 m². De gemiddelde oppervlakte voor dit ontwerp bedraagt 56,1 m².

Dit komt enerzijds voort uit de beperkte perceelsoppervlakte maar anderzijds zou er ook een andere oplossing kunnen gezocht worden met minder woongelegenheden. Wanneer het ontwerp van de appartementen nader bekeken wordt blijkt dat een aantal ruimtes zoals de woonkamer met keuken en de tweede slaapkamer beperkt zijn in oppervlakte.

Uit de verweernota van aanvrager blijkt dat er vroeger plannen waren om met de eigenaars van het rechts aanpalende pand samen te werken om een nieuw project op te richten. Door samenvoeging van de percelen zou de beperkte perceelsoppervlakte minder determinerend zijn voor het ontwerp van het project.

Verder wijkt het ontwerp af van de minimale inwendige bouwhoogte en dit op het kelderniveau en op het bovenste niveau van het duplexappartement. Uit de verweernota van aanvrager blijkt dat de interne hoogte bij het duplexappartement gemakkelijk kan opgetrokken worden tot 2,5 m zonder dat hierdoor het uitwendig volume zou veranderen. Dit zou als voorwaarde kunnen opgelegd worden als de deputatie zou overwegen om de vergunning te verlenen. Voor wat betreft de ruimtes in de kelder die enkel bergingen en tellerlokalen omvatten is het minder een probleem dat de hoogte minder bedraagt dan 2,5 m. Het betreft enkel bergingen.

Het project voorziet ook in een afwijking betreffende dakvolumebepalingen bij midden- en hoogbouw. Volgens beroeper is de dakaanzet ter hoogte van de voorgevel strijdig met art. 2.8.1. inzake dakvolumebepalingen. Uit de plannen en de doorsnede blijkt dat de dakaanzet wel degelijk start vanaf het afgewerkte vloerpeil van de vloer boven de hoogste bouwlaag. Dat de kroonlijsthoogte hoger is, betekent geen strijdigheid met dit artikel. Het dak zet op het correcte niveau aan. De verhoogde kroonlijst is een gevolg van het feit dat een dakgoot toegepast wordt en dat op deze manier de hemelwaterafvoer verdoken zit. Er kan op gewezen worden dat het RUP toelaat dat de kroonlijsthoogte het aantal bouwlagen * 3m bedraagt met een tolerantie van 1 m en zelfs 2 m wanneer op het gelijkvloers een handelszaak wordt voorzien, wat hier het geval is. In dit opzicht is de kroonlijsthoogte van 16,48 m nog steeds binnen de maxima zoals bepaald in het RUP waar de maximale kroonlijsthoogte 17 m bedraagt. De verordening laat bovendien buiten het basisprofiel sierelementen of architecturale accenten toe. De verhoging van de kroonlijst biedt hier de mogelijkheid om de hemelwaterafvoer verdoken uit te voeren wat het gevelontwerp ten goede komt.

Aan de achterzijde is de situatie ingewikkeld omdat de perceelsgrens schuin verloopt zodat de kroonlijst ook schuin oploopt. Op het laagste punt bedraagt de kroonlijsthoogte 16 m om dan schuin op te lopen richting de linkerzijperceelsgrens. Ter hoogte van de rechterzijperceelsgrens wordt een aera voorzien waarbij de bouwdiepte

minder bedraagt dan voor de rest van het ontwerp wat daardoor opnieuw resulteert in een hogere kroonlijsthoogte.

In de verweernota wordt erop gewezen dat de dakhelling van 45° zoals bepaald in de verordening zowel voor het voorgeveldakvlak als het achtergeveldakvlak gerespecteerd wordt.

Rekening houdende met de toegelaten kroonlijsthoogte volgens het RUP is er enkel een afwijking van de maximale kroonlijsthoogte ter hoogte van de insprong. De rest van de kroonlijst valt binnen de voorschriften van het RUP. Bovendien laat de gemeentelijke verordening dakdoorbrekingen toe (zie hieronder). Het is niet duidelijk waarom de bouwmogelijkheden op het terrein van beroeper hierdoor gehypothecerd worden zoals aangegeven is in het beroepschrift.

Het artikel inzake dakvolumebepalingen laat ook nog dakaccenten toe onder bepaalde voorwaarden. Ter hoogte van het laagste duplexniveau kunnen uitbouwen en insprongen voorzien worden voor maximum 80% van de gevelbreedte mits zij een architecturale meerwaarde vormen.

In de beslissing van de gemeente wordt gesteld dat er 5 m of 100 % verhoogde achtergevel is, wat niet correct is als rekening gehouden wordt met de tolerantie van 2 m als een handelsgelijkvloers toegepast wordt (zoals bepaald in het RUP). Enkel ter hoogte van de aera is er een verhoogde kroonlijst.

Voor het hoogste duplexniveau zijn enkel dakkapellen die kleinschalig zijn en uitlopers van dakuitbouwen van het laagste duplexniveau toegelaten met een maximum aan dakuitbouwen van 50% van de gevelbreedte. Balustrades in functie van dakterrassen zijn niet toegelaten.

Dit voorschrift is voor interpretatie vatbaar. Ofwel zijn dakkapellen die kleinschalig zijn enerzijds en uitlopers van dakuitbouwen van het laagste duplexniveau anderzijds toegelaten met een beperking van alle dakuitbouwen tot maximum 50%. Ofwel zijn enkel dakkapellen toegelaten die kleinschalig zijn én bovendien een uitloper van dakuitbouwen van het laagste duplexniveau. De eerste interpretatie lijkt de meest logische omdat dakkapellen als uitloper van dakuitbouwen van het laagste duplexniveau zeer veel zullen vooruitspringen en dus niet als kleinschalig zijn te beschouwen.

De beroeper meent dat de dakkapellen niet kleinschalig zijn omwille van de hoge opstaande band boven het raam zelf. In de verweernota van aanvrager wordt aangegeven dat gevraagd werd aan de gemeentelijke dienst wat kleinschalig is en dat hierop als antwoord kwam dat een dakkapel van maximaal 1,5 m breed als kleinschalig werd aanzien.

Het dak kent grote dakuitbouwen vooral op de onderste duplexlaag maar de verordening laat dit toe. Ook heel wat van de omliggende meergezinswoningen heeft een dakterras net boven de kroonlijst. De mogelijkheden die de verordening voorziet om uit te bouwen boven de kroonlijst worden ten volle benut.

Het ontwerp wijkt op een aantal punten af van de verordening (gemiddelde nuttige vloeroppervlakte, inwendige bouwhoogte en dakvolumebepalingen). Art. 3 van de verordening laat afwijkingen toe mits deze gemotiveerd worden door de aanvrager en de vergunningverlenende overheid motiveert waarom kan afgeweken worden. Bovendien zijn er ook nog afwijkingsmogelijkheden volgens art. 4.4.1 VCRO.

De beroeper wijst erop dat afwijken van de verordening enkel kan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager (art. 3 verordening). In de verweernota van aanvrager werd nog bijkomend gemotiveerd door de aanvrager waarom de afwijkingen getolereerd zouden moeten worden.

De afwijkingen elk op zich zijn niet van die aard dat deze op zichzelf onaanvaardbaar zijn. Toch blijkt dat al deze afwijkingen nodig zijn om 5 woongelegenheden en een handelsruimte mogelijk te maken op het kleine perceel. In die zin is het ook zo dat al deze afwijkingen samen leiden tot een maximalisatie van de mogelijkheden voor het perceel (zie beoordeling goede ruimtelijke ordening)."

De raadsman van de aanvrager treedt het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij hoewel hierin niet alle grieven worden weerhouden. Wat de voorschriften inzake de dakkapellen betreft wijst de raadsman er wel op dat het gaat om een cumulatieve verplichting en geen "of" verhaal zoals de ambtenaar stelt.

Na de hoorzitting wordt door de raadsman van de aanvrager nog een aanvullende replieknota bezorgd. Hierin wordt gesteld dat de gemiddelde vloeroppervlakte voldoende woonkwaliteit mogelijk maakt en de beperkte breedte van het perceel in aanmerking moet worden genomen. De verwijzing naar het mogelijks gebruik als tweede verblijf is geen argument nu het GRUP hier geen verbod op tweede verblijven voorziet en de omgeving zelfs deel uitmaakt van een concentratiezone voor tweede verblijven.

Wat de dakkapel betreft wordt verwezen naar dakkapellen in de omgeving. De aanvrager is bereid de dakkapel uit te voeren in een donkere kleur zodat deze minder in het oog springt of deze desgevallend te beperken tot een breedte van 1,2m. Gelet op het feit dat de aanvragers en de beroepers onderling in procedures zijn verwickeld is een gezamenlijke ontwikkeling van beide panden niet realistisch.

Tijdens de hoorzitting stelt de aanvrager bereid te zijn het aantal woongelegenheden te bepreken tot 4.

De deputatie stelt vast dat het ontwerp op verschillende punten afwijkt van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Los van de vraag of elk van deze afwijkingen op zich kan worden beschouwd als een beperkte afwijking, wordt vastgesteld dat minstens het geheel van deze afwijkingen niet kan worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO nu deze aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De afwijkingen zijn louter het gevolg van het streven naar maximalisatie. De stelling dat de woongelegenheden over voldoende woonkwaliteit zouden beschikken kan niet worden bijgetreden. Zoals ook gesteld bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening (cfr. infra) wijzen een slaapkamer van amper 2m breed, een zeer beperkte keuken en gebrek aan opbergmogelijkheden niet op voldoende kwalitatieve woongelegenheden. Zelfs indien deze appartementen zouden worden gebruikt in functie van tweede verblijf, kan dit geen argument zijn om onvoldoende woonkwaliteit aan te bieden. De beperkte breedte van het perceel vormt evenmin een argument, de woonkwaliteit is immers in de eerste plaats afhankelijk van het aantal voorziene appartementen en de wijze waarop deze concreet worden ingericht.

De deputatie treedt bovenstaande toetsing zoals geformuleerd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar om de daarin vermelde redenen bij en maakt dit tot de hare.

Het voornemen om de dakkapel te reduceren en één woongelegenheid minder te voorzien is positief en zal ervoor zorgen dat de aanvraag zich beter richt naar de normen van de verordening. Dergelijke aanpassingen dienen echter het voorwerp uit te maken van een nieuwe aanvraag. Het gaat immers om een substantiële herwerking van het aanvraagdossier die moet worden onderworpen aan een nieuw openbaar onderzoek.

(...)

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Inzake de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening overweegt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het volgende:

“Het ontwerp is functioneel inpasbaar in de omgeving die hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door meergezinswoningen met een handelsgelijkvloers en waarbij de meeste meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving 5 bouwlagen tellen. Afwijkend hierop telt het rechts aanpalende pand op vandaag maar 4 bouwlagen.

Het perceel van de aanvraag is beperkt in oppervlakte (84 m²) en hierdoor is de gemiddelde oppervlakte per woongegelegenheid kleiner dan 60 m². Wanneer de indeling van de appartementen bekeken wordt, blijkt dat de tweede slaapkamer zeer beperkt is in oppervlakte. De slaapkamer is minder dan 2 m breed. De keuken is beperkt in oppervlakte en ook de eet- en zithoek is niet zo ruim. Er zijn weinig mogelijkheden voor bergruimte in de leefruimte en er is geen bergruimte in het appartement zelf maar enkel in de kelder. De appartementen zijn klein als ze bedoeld zijn voor permanente bewoning. Het RUP laat echter evenzeer verblijfsrecreatie toe als wonen. Als tweede verblijf zijn deze woongegelegenheden wel bruikbaar. Om permanent te wonen is de leefkwaliteit van de woongegelegenheden beperkt. Het voorliggende ontwerp omvat woongegelegenheden die hoofdzakelijk, zoniet uitsluitend zullen gebruikt worden in functie van verblijfsrecreatie omwille van de beperkte oppervlakte. Dit zou kunnen zorgen voor periodieke leegstand.

Alternatief hiervoor is het verminderen van het aantal woongegelegenheden en ook duplexappartementen te voorzien op de verdiepingen onder de kroonlijst. Enkel door een maximalisatie van de bouw mogelijkheden kunnen er op dit kleine perceel 5 overwegend kleine woongegelegenheden gerealiseerd worden. Door gebruik te maken van de mogelijkheden tot het voorzien van dakuitbouwen (mogelijk obv de verordening) en door de keuze voor 1 woongegelegenheid per bouwlaag ontstaan 5 woongegelegenheden met beperkte woonkwaliteit.

Het is in die zin jammer dat er geen gezamenlijk project met de eigenaars van het naastliggende gebouw (optiek en beroeper) kan gerealiseerd worden. In dit opzicht moet geconcludeerd worden dat de bouw mogelijkheden meer dan geoptimaliseerd worden door gebruik te maken van de mogelijkheden die de verordening biedt en er hier en daar nog van af te wijken. De ruimtelijke draagkracht wordt hierdoor overschreden.

Volgens de verordening moet een fietsenberging voorzien worden bij meergezinswoningen. De Dumortierlaan vormt samen met enkele andere straten een uitzondering op deze verplichting. Toch wordt er een fietsenberging voorzien in de kelder. Omwille van de kwartdraai in de trap naar de kelder zal deze fietsenberging echter moeilijk bereikbaar zijn. Ook de lift is niet zodanig groot dat een fiets er gemakkelijk kan in geplaatst worden. Een trap met een kwartdraai is plaatsbesparend maar zeer oncomfortabel om met een fiets naar beneden of boven te gaan.

In het beroepschrift wordt nog opgeworpen dat er geen parkeergelegenheid voorzien is, wat een impact heeft op de parkeerdruk. De verordening verbiedt echter voor de Dumortierlaan dat er garagepoorten of openingen voorzien worden omdat er zoveel mogelijk ruimte moet vrijblijven voor handel en horeca in onder meer deze straat. Het niet voorzien van garages is een bewuste beleidsmatig gewenste ontwikkeling.”

De deputatie treedt deze beoordeling volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt deze tot de hare. Voorliggend ontwerp doorstaat de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning met handelsgelijklvloers na sloop van de bestaande bebouwing; dat de aanvraag moet worden getoetst aan de voorschriften van het GRUP Wijk Lippenslaan en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening; dat de aanvraag op verschillende punten afwijkt van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en al deze afwijkingen in hun geheel genomen niet kunnen worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO; dat de afwijkingen het gevolg zijn van het streven naar maximalisatie; dat het ontwerp de toets met de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat;
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van de motiveringsplicht en van het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening louter baseert op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat, hoewel hierin gesteld wordt dat de appartementen bruikbaar zijn als tweede verblijf, hieraan verder geen gevolgen verbonden worden met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij in haar beoordeling van het aspect ruimtegebruik ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de bestaande toestand in de omgeving en met de voorziene bestemming. Zij stelt dat de aanvraag immers ligt in een zone die volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorzien is als een concentratiezone voor tweede verblijven en dat ook uit het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Wijk Lippenslaan' volgt dat aldaar tweede verblijven toegelaten zijn. Daarnaast wijst zij op het schrijven van de gemeente Knokke-Heist waarin gesteld wordt dat de omgeving in hoofdzaak bestaat uit tweede verblijven.

De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat de verwerende partij onredelijk is wanneer zij enerzijds stelt dat de appartementen bruikbaar zijn als tweede verblijf om dan anderzijds tot het

besluit te komen dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden. Volgens de verzoekende partij brengt de ligging van de appartementen in een zone voor tweede verblijven automatisch een hogere concentratie van woningen met zich mee zodat de oppervlakte per wooneenheid kleiner mag zijn dan voor een hoofdverblijf. Zij is dan ook van oordeel dat het aspect ruimtegebruik beoordeeld dient te worden in het licht van deze specifieke bestemming, hetgeen de verwerende partij volgens haar niet gedaan heeft.

2.

De verwerende partij merkt vooreerst op dat de verzoekende partij de vergunningsaanvraag niet heeft ingediend met het oog op het voorzien van tweede verblijven en dat de verzoekende partij met dit middel in zekere zin het voorwerp van de aanvraag uitbreidt, minstens dat zij in deze procedure geen gebruik kan maken van het feit dat zij haar aanvraag niet uitdrukkelijk heeft ingediend in het kader van permanente bewoning dan wel verblijfsrecreatie.

De verwerende partij stelt verder dat zij de aanvraag wel degelijk getoetst heeft aan een mogelijk gebruik als tweede verblijf. Zij stelt in de bestreden beslissing immers vast dat de woongelegenheden getuigen van onvoldoende woonkwaliteit en dat zelfs het gebruik van de appartementen in functie van een tweede verblijf niet als argument kan dienen om onvoldoende woonkwaliteit aan te bieden. De verwerende partij voegt hieraan toe dat de verzoekende partij het louter niet eens is met deze beoordeling.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en meer specifiek het aspect ruimtegebruik, niet afdoende rekening heeft gehouden met de ligging van de aanvraag in een zone waar tweede verblijven of vakantiewoningen mogelijk zijn.

2.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een motief van 'onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' kan 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.

Voor zover, zoals in het voorliggende dossier, het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre het betrokken plan voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, worden deze voorschriften ingevolge artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Partijen betwisten niet dat het 'ruimtegebruik en de woonkwaliteit', als aspecten van goede ruimtelijke ordening, door de verwerende partij nog dienden beoordeeld te worden, los van de voorschriften van het toepasselijke gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en in het bijzonder bij de beoordeling van de mobiliteitsimpact, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met

de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij dient daarbij ook rekening te houden met de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO en kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

In het bijzonder moet de verwerende partij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en rekening houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

2.2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

2.3

Het is aan de verzoekende partij, die de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij dient dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. Zij kan zich niet beperken tot vage kritiek en beweringen of het voeren van een betoog waaruit louter een tegengesteld standpunt blijkt.

3.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Wijk Lippenslaan'. De aanvraag dient dan ook in eerste instantie getoetst te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit plan. De Raad stelt vast dat de voor onderhavige aanvraag relevante voorschriften enkel betrekking hebben op de inplanting, de bouwdiepte en de bouwhoogte.

Het wordt door partijen niet betwist dat de aanvraag door de verwerende partij nog diende getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onder meer wat betreft het aspect ruimtegebruik. In het licht van artikel 1.1.4 VCRO is de woonkwaliteit als onderdeel van het onderzoek naar de ruimtelijke kwaliteit en draagkracht, ook een te onderzoeken aspect bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit geldt des te meer, nu er tevens een gemeentelijke verordening van toepassing is op het aangevraagde, die bepalingen bevat inzake kwaliteitseisen en minimale gemiddelde nuttige vloeroppervlakten. Een gemeentelijke verordening bevat evenwel, los van de bindende en verordende kracht ervan, geen voorschriften die geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De verwerende partij zal dan ook de aspecten uit de voorschriften van een verordening die invloed hebben op de ruimtelijke draagkracht, bij haar beoordeling inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moeten betrekken.

4.1

In de bestreden beslissing wordt de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld:

“ ...

“Het perceel van de aanvraag is beperkt in oppervlakte (84 m²) en hierdoor is de gemiddelde oppervlakte per woongelegenheid kleiner dan 60 m². Wanneer de indeling van de appartementen bekeken wordt, blijkt dat de tweede slaapkamer zeer beperkt is in oppervlakte. De slaapkamer is minder dan 2 m breed. De keuken is beperkt in oppervlakte en ook de eet- en zithoek is niet zo ruim. Er zijn weinig mogelijkheden voor bergruimte in de leefruimte en er is geen bergruimte in het appartement zelf maar enkel in de kelder. De appartementen zijn klein als ze bedoeld zijn voor permanente bewoning. Het RUP laat echter evenzeer verblijfsrecreatie toe als wonen. Als tweede verblijf zijn deze woongelegenheden wel bruikbaar. Om permanent te wonen is de leefkwaliteit van de woongelegenheden beperkt. Het voorliggende ontwerp omvat woongelegenheden die hoofdzakelijk, zoniet uitsluitend zullen gebruikt worden in functie van verblijfsrecreatie omwille van de beperkte oppervlakte. Dit zou kunnen zorgen voor periodieke leegstand. Alternatief hiervoor is het verminderen van het aantal woongelegenheden en ook duplexappartementen te voorzien op de verdiepingen onder de kroonlijst. Enkel door een maximalisatie van de bouwmogelijkheden kunnen er op dit kleine perceel 5 overwegend kleine woongelegenheden gerealiseerd worden. Door gebruik te maken van de mogelijkheden tot het voorzien van dakuitbouwen (mogelijk obv de verordening) en door de keuze voor 1 woongelegenheid per bouwlaag ontstaan 5 woongelegenheden met beperkte woonkwaliteit.

Het is in die zin jammer dat er geen gezamenlijk project met de eigenaars van het naastliggende gebouw (optiek en beroeper) kan gerealiseerd worden. In dit opzicht moet geconcludeerd worden dat de bouwmogelijkheden meer dan geoptimaliseerd worden door gebruik te maken van de mogelijkheden die de verordening biedt en er hier en daar nog van af te wijken. De ruimtelijke draagkracht wordt hierdoor overschreden.”

...”

4.2

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing besluit dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening omdat de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt. Zo wijst zij op de beperkte oppervlakte van het perceel, waardoor de gemiddelde oppervlakte per woongegelegenheid kleiner is dan 60 m² en op de invloed hiervan op de indeling van de appartementen. Immers heeft de tweede slaapkamer slechts een breedte van twee meter, zijn de keuken, eethoek en zithoek beperkt in oppervlakte en zijn er niet veel mogelijkheden qua bergruimte. De verwerende partij stelt vast dat de leefkwaliteit van de woongegelegenheden te beperkt is voor permanente bewoning.

De verwerende partij stelt verder dat de woongegelegenheden in beginsel wel bruikbaar zijn als tweede verblijf en dat deze omwille van de beperkte oppervlakte waarschijnlijk uitsluitend gebruikt zullen worden in functie van verblijfsrecreatie, hetgeen evenwel kan zorgen voor periodieke leegstand. De verwerende partij stelt daarnaast vast dat de verzoekende partij vijf woongegelegenheden met beperkte woonkwaliteit heeft doen ontstaan ingevolge de maximalisatie van de bouw mogelijkheden en door op bepaalde aspecten dan ook nog af te wijken van de bouwverordening. Zij komt vervolgens tot het besluit dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden.

4.3

De verzoekende partij voert aan dat hoewel de bestreden beslissing stelt dat de woongegelegenheden bruikbaar zijn als tweede verblijf, hier verder geen gevolgen aan verbonden worden. Zij is van oordeel dat de verwerende partij rekening diende te houden met het gegeven dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Wijk Lippenslaan' voorzien dat in de zone waarin de aanvraag gelegen is, verblijfsrecreatie mogelijk is en dat de omgeving voornamelijk zou bestaan uit tweede verblijven. Deze ligging brengt volgens de verzoekende partij automatisch met zich mee dat de oppervlakte per woongegelegenheid kleiner mag zijn dan voor een hoofdverblijf. De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat de verwerende partij het ruimtegebruik specifiek diende te beoordelen in het licht van het gebruik van de aanvraag voor vakantiewoningen of tweede verblijven.

Artikel 1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Wijk Lippenslaan' voorziet de volgende bestemmingsvoorschriften in de zone voor middelhoogbouw:

“Eén- en meergezinswoningen, verblijfsrecreatie, horeca, kamergebonden toeristische logies, dansgelegenheden, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten en (detailhandel). Deze niet woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.”

Uit deze bepaling blijkt dat de aanvraag gelegen is in een zone waarin naast verblijfsrecreatie, ook permanente bewoning en andere (woon)functies mogen voorkomen. Het loutere feit dat de aanvraag gelegen is in een zone waar (onder meer) verblijfsrecreatie mogelijk is, maakt evenwel nog niet dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk foutief of onredelijk is.

Met de verwerende partij moet ook vastgesteld worden dat uit de stukken van het dossier niet blijkt dat de verzoekende partij de aanvraag ingediend zou hebben met het oog op verblijfsrecreatie. Het is pas in de replieknota van de verzoekende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat zij voor het eerst opmerkt dat *“er geen bezwaar kan zijn dat de appartementen gebruikt worden als tweede verblijven, waar er in het van toepassing zijnde RUP*

Lippenslaan geen belemmering voor is". Uit de motivatienota, gevoegd bij de aanvraag, blijkt in ieder geval de intentie van tweede verblijf voor de op te richten meergezinswoning niet.

Uit de hierboven weergegeven overwegingen van de verwerende partij blijkt bovendien dat, zelfs in functie van verblijfsrecreatie, zij van oordeel is dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht overschrijdt omwille van een te grote maximalisatie van de bouw mogelijkheden.

5.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij niet in redelijkheid kan voorhouden dat de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk op onvoldoende wijze rekening zou hebben gehouden met het gegeven dat de aanvraag gelegen is in een zone waar tweede verblijven mogelijk zijn. De verwerende partij zet in de bestreden beslissing duidelijk en op afdoende wijze uiteen dat de voorliggende aanvraag de ruimtelijke draagkracht overschrijdt en daardoor onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zowel de permanente bewoning als het tweede verblijf komen daarbij aan bod.

Deze vaststelling vormt een determinerend weigeringsmotief in de bestreden beslissing en volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

6.

Het middel wordt verworpen.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van de artikelen 4.3.1 en 4.4.1 VCRO, van de motiveringsplicht en van artikel 3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake stedenbouw van de gemeente Knokke-Heist van 27 april 2006 (hierna: bouwverordening).

De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning weigert omdat de vergunningsaanvraag op verschillende punten afwijkt van de bouwverordening en deze afwijkingen niet beschouwd kunnen worden als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Zij wijst er echter op dat artikel 3 van de bouwverordening zelf de mogelijkheid tot afwijkingen voorziet en dat de aangevraagde afwijkingen dus niet beschouwd moeten worden als een afwijking van de verordening, maar net als een toepassing ervan.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij de afwijkingen niet diende te beoordelen in het licht van artikel 4.4.1 VCRO, maar wel had moeten beoordelen of er toepassing kon gemaakt worden van artikel 3 van de bouwverordening.

2.

De verwerende partij wijst er vooreerst op dat zij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar integraal tot het hare heeft gemaakt en dat in dit verslag zowel de mogelijkheid om een afwijking te verlenen in toepassing van artikel 3 van de bouwverordening alsook de mogelijkheid om gebruik te maken van artikel 4.4.1 VCRO onderzocht is.

Zij merkt verder op dat artikel 3 van de bouwverordening de afwijkingsmogelijkheid uitdrukkelijk voorbehoudt aan het college van burgemeester en schepenen en dus niet aan iedere vergunningverlenende overheid, waardoor zij geen toepassing kan maken van voormelde bepaling. Zij is van oordeel dat zij overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO kon overwegen dat er geen sprake is van een beperkte afwijking.

De verwerende partij merkt tot slot op dat zelfs wanneer zij toepassing zou mogen maken van de afwijkingsmogelijkheid uit de bouwverordening, deze mogelijkheid gekoppeld is aan het principe van een duurzame goede ruimtelijke ordening en zij wijst er op dat zij in de bestreden beslissing op omstandige wijze gemotiveerd heeft waarom de afwijkingen niet verantwoord kunnen worden in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

Uit de bespreking van het tweede middel blijkt dat de verzoekende partij er niet in slaagt om het weigeringsmotief inzake de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening te weerleggen. Dit niet weerlegde weigeringsmotief is als legaliteitsbelemmering voldoende om de bestreden weigeringsbeslissing te verantwoorden.

De motieven in de bestreden beslissing inzake de afwijkingsmogelijkheden op de gemeentelijke bouwverordening moeten dan ook beschouwd worden als overtuigend. De kritieken op deze standpunten van de verwerende partij, zelfs al zouden zij gegrond zijn, kunnen niet tot vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 november 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS