

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0980
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0670/SA

Verzoekende partijen

1. de heer **Frederic VANDERVLiet**
wiens rechtsgeding wordt hervat door:
mevrouw **Ann VALLE**,
de heer **Yannick DAEMS**
2. de heer **Bob VALLÉ**
wiens rechtsgeding wordt hervat door:
mevrouw **Yolande VANDERBORGHT**
mevrouw **Pascale VALLE**
mevrouw **Katia VALLE**
mevrouw **Ann VALLE**
3. de heer **Paul VAN POPPEL**

vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingsstraat 2

Verwerende partij

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

Tussenkommende partijen

1. de heer **Ronny CALLEWAERT**
2. mevrouw **Anne-Marie PLAETEVOET**

vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Tim DIERYNCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15

3. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente **KNOKKE-HEIST**

vertegenwoordigd door advocaten Antoon LUST en Gilles DEWULF met woonplaatskeuze op het kantoor te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 27

4. de heer **Stefan DE CLEENE**
5. mevrouw **Benedicte VAN DE VELDE**
6. jongeheer **Bob DE CLEENE**
7. jongeheer **Jack DE CLEENE**
8. juffrouw **June DE CLEENE**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter MATTHEESSENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Lange Lozanastraat 24

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 juni 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 4 december 2015 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste en tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een nieuw appartementsgebouw met zes wooneenheden op een perceel gelegen te 8301 Knokke-Heist, Lentelaan 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie E, nummer 0068.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste en tweede tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 8 augustus 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste en de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 11 augustus 2016 toe in de debatten.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 augustus 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de derde tussenkomende partij met een beschikking van 11 augustus 2016 toe in de debatten.

De vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 5 augustus 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij met een beschikking van 16 augustus 2016 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 18 oktober 2016 met nummer RvVb/S/1617/0188 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De eerste en de tweede tussenkomende partij dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De schriftelijke uiteenzetting van de derde tussenkomende partij enerzijds en van de vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij anderzijds is vervat in hun respectievelijke verzoek tot tussenkomst. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De eerste en de tweede tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in. De derde tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in. De vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

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

Advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Tim DIERYNCK voert het woord voor de eerste en tweede tussenkomende partij. Advocaat Pieter MATTHEESSENS voert het woord voor de vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij.

De derde tussenkomende 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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De eerste en tweede tussenkomende partij dienen op 24 augustus 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het nieuw bouwen van een appartementsgebouw na afbraak van de bestaande toestand" op een perceel gelegen te 8301 Knokke-Heist, Lentelaan 11.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Duinbergen-Kust', goedgekeurd op 23 december 2010 (verder: GRUP 'Duinbergen-Kust').

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 november 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 4 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en tweede tussenkomende partij. Het college beslist:

"...

Het ontwerp beantwoordt aan het R.U.P. "Duinbergen Kust" met als voornaamste kenmerken:
Het perceel is gelegen in 2 zones namelijk een hoogbouwzone en een bouwvrije zone:

(...)

Het ontwerp beantwoordt aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met als voornaamste kenmerken:

(...)

Het ontwerp beantwoordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid met als voornaamste kenmerken:

(...)

Het ontwerp wijkt af van het vigerende R.U.P. "Duinbergen Kust" qua:

Hoogbouwzone:

➤ GEEN

Bouwvrije zone:

➤ GEEN

Het ontwerp wijkt af van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening qua:

- *De minimum gevelbreedte van een woongelegenheden bedraagt 4 meter, gemeten tussen de buitenste muren van de woongelegenheden, ongeacht de bestaande perceelbreedte. Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen met een gevelbreedte kleiner dan 4 meter; het ontwerp voorziet een perceel met een gevelbreedte van 5.85 meter en het ontwerp voorziet op het gelijkvloers een woongelegenheden met een breedte van 3.27 meter (AFWIJKING).*

Deze afwijking is stedenbouwkundig verantwoord gezien het ontworpen appartement enerzijds voldoet aan de minimale oppervlakenorm van 60m² voor een woongelegenheden, nl. 60,24m², deze woongelegenheden voldoende woonkwaliteit genereert gezien alle bewoonbare lokalen rechtstreeks verlicht en verlucht worden en er ter hoogte van de voorgevel met beperkte breedte van 3,27 m enkel een slaapkamer voorzien wordt terwijl de living zich aan de achtergevel situeert en een breedte heeft van 5,45 m.

- *De minimum inwendige bouwhoogte gemeten tussen de afgewerkte vloer en de onderkant afgewerkte vloerplaat bedraagt 2,50 meter; het ontwerp voorziet minimum 2.53 meter, maar het ontwerp voorziet in de kelder verdieping slechts 2.47 meter (AFWIJKING). Deze afwijking is stedenbouwkundig verantwoord gezien deze minimaal is en ook mede gelet op de voorziene functie.*

(...)

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 04/12/2015 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager (...)"

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 8 januari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 maart 2016 om het beroep onontvankelijk te verklaren:

"...

Het eerste attest van aanplakking dd. 30/12/2015 afgeleverd door het gemeentebestuur van Knokke-Heist vermeldt dat de bouwheer de vergunning heeft aangeplakt vanaf 20/12/2015. Op grond van deze gegevens gaat de beroepstermijn van dertig dagen normaliter in op 21/12/2015 om te eindigen op 20/01/2016.

Aanvrager betwist evenwel de startdatum van aanplakking zoals vermeld op het attest van aanplakking. Uit de aangeleverde foto's en het proces-verbaal van vaststelling dd. 05/02/2016 door een gerechtsdeurwaarder blijkt dat de aanplakking reeds gebeurde vanaf 14/12/2015 en ter plaatse bleef aangeplakt.

Volgens het tweede en laatste attest van aanplakking dd; 03/03/2016 werd de stedenbouwkundige vergunning "op het terrein waarop de vergunning betrekking heeft, goed zichtbaar en leesbaar vanop de openbare weg [...] aangeplakt vanaf 14/12/2015, en dit gedurende 30 dagen zichtbaar bleef, tot op heden".

De verschillende attesten van de gemeentelijke dienst ten spijt moet redelijkerwijs worden besloten dat op grond van het laatste attest van aanplakking dd. 03/03/2015 de beroepstermijn van dertig dagen is ingegaan op 15/12/2015 om te eindigen op 14/01/2016.

De beroepschriften werden ingesteld per aangetekend schrijven dd. 18/01/2016. Hieruit volgt dat het beroepschrift laattijdig is ingediend.

Om die reden dient dan ook te worden besloten dat de ingestelde beroepschriften onontvankelijk zijn.

..."

Na de hoorzitting van 22 maart 2016 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 31 maart 2016 om dit beroep als volgt ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

4. INHOUDELIJKE BESPREKING ONTVANKELIJKHEID

Het vorig verslag wees dat beide beroepschriften onontvankelijk zijn wegens laattijdigheid zich steunende op het laatste attest van aanplakking, waaruit bleek dat de aanplakking heeft plaatsgevonden op 14 december 2016. Op de hoorzitting bleek echter dat de gemeente de aanplakking pas heeft gecontroleerd op 23 december 2015. Dit controlemoment moet dan ook als aanvangspunt voor de berekening van de beroepstermijn worden aanzien. Dit nieuw gegeven werpt een ander licht op de zaak waardoor de beroepen niet zomaar als onontvankelijk kunnen worden afgewezen

De beroepen zijn ontvankelijk.

(...)

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in Knokke, in de Lentelaan 11. Het perceel is gesitueerd in een zone voor hoogbouw van het RUP Duinbergen Kust, waar vijf bouwlagen mogelijk zijn, en een bouwdiepte van 17m.*

*Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van een nieuw appartementsgebouw met zes woongelegenheden, zonder parkeerplaatsen, met terrassen achteraan.*

*Het **aanvraagdossier is niet duidelijk** voor wat betreft de situering van het ontwerp ten opzichte van de aanpalende gebouwen. Het inplantingsplan is te onduidelijk. De problematiek inzake zichten wordt geminimaliseerd door de aanpalende gebouwen in een zeer lichte kleur te tekenen, nauwelijks onderscheid te maken tussen gelijkvloerse en hogere verdiepingen van aanpalenden en omliggenden, door de terrassen van de verdiepingen niet aan te duiden op dit plan, en door geen tekening te maken van de zijgevel in gevelsteen. Ook de raamopeningen van aanpalenden worden nergens aangegeven.*

*De aanvraag voldoet, zoals ook in eerste aanleg gesteld, aan de het **RUP Duinbergen Kust**. Dit is van belang, omdat geen openbaar onderzoek gevoerd werd. Indien er toch een afwijking zou zijn ontstaat een legaliteitsbelemmering in dat geval. Beroeper 1 stelt dat er toch een afwijking zou bestaan inzake minimale oppervlakten, maar toont dit niet aan. Aanvrager maakte wel een gedetailleerde berekening die aangeeft dat de aanvraag binnen de normen van de verordening gesitueerd is.*

*Het voorstel wijkt in beperkte mate af van de **stedenbouwkundige verordening** omdat op het gelijkvloers een woongelegheden voorkomt van 327cm breedte, wat in feite 400cm zou moeten zijn. Maar ze voldoet aan de oppervlaktenorm, en heeft voldoende woonkwaliteiten. De living zelf is trouwens breder, achteraan. De versmalling vooraan is logisch gevolg van de inkom. Het voorstel wijkt ook af inzake de hoogte inwendig van de kelder, die 247cm zou zijn in plaats van 250cm. Dit is zeer weinig, en verantwoord vanuit de functie. De opgesomde afwijkingen zijn minimaal en aanvaardbaar, en mogelijk volgens art. 3 van de verordening zelf.*

*Opgemerkt dient worden dat beroeper 1 (Memling) zich uitput in een poging om aan te tonen dat het **RUP Duinbergen-Kust** onwettig zou zijn, waarbij het beroep tegen dit RUP evenwel afgewezen werd bij arrest dd 17.12.12 door de Raad van State.*

*De **argumenten van beroeper** kunnen weerlegd worden voor wat betreft het ontbreken van parkeerplaatsen. Het klopt dat er geen voorschriften bestaan, noch in het RUP, noch in de verordening. Overigens is het niet evident op dergelijk smal perceel parkeerplaatsen te voorzien en acht de lokale overheid de aanvraag mogelijk op dit punt.*

Ook de stelling dat de gebouwen van beroepers, met name de Wishbone en de Memling, elk zonlicht en privacy zullen verliezen dient tegengesproken. Dit is overdreven. De oriëntatie is

immers zodanig dat de zon niet tot deze achter kanten komt, dat kan geen probleem zijn. De terrassen worden afgeschermd door een zichtscherd.

*Wel is het zo dat de zeer grote bouwdiepte van 17m, ten volle uitgeput wordt, zonder enige rekening te houden met de bureu aan de achterzijde. Dit nadeel wordt vergroot door het toevoegen van terrassen, die aan deze zijde een zichtscherd krijgen, waardoor het volume bekeken vanuit de hoek- en naastliggende appartementen nog verzwaaard wordt. Overigens wordt rechtsachter ter hoogte van de gemene muur een gevelsteen voorzien, wat wijst op het gegeven dat men niet verondersteld dat hier ooit aangesloten wordt. Dit is een probleem. Men kan nooit aansluiten, en de nu voorziene blinde muur in gevelsteen is tevens massief en **vermindert de woonkwaliteit van de woongelegenheden van beroepers** in hoge mate.*

Bewoners van residentie Memling (beroeper 2) krijgen achteraan, vanop terrassen en door de ramen, een blinde muur voor zich, en dat op korte afstand. Bewoners van residentie Wishbone (beroeper 1) krijgen een blinde muur links, en zijn beperkt qua zicht rechts (door het volume van residentie Memling). Hun zicht zal dus door twee gevelwanden beperkt worden. Overigens zal hierdoor de lichthoeveelheid aanzienlijk verminderen. Een ruimtelijk meer passend voorstel is aangewezen.

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

*De dienst stelt voor om de beroepen **gegrond** te verklaren en de vergunning te **weigeren**.*

...

Na de hoorzitting van 5 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 april 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

3 MER-SCREENING

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening. Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. Deze nota werd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet Inhoudelijk beoordeeld. Anderzijds

Rekening houdende met de definitie van project-mer-screeningsnota en de kenmerken van het voorliggend project, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat geen aanzienlijke milieueffecten van het voornoemd project te verwachten zijn.

Voor zover er geen legaliteitsbelemmeringen zijn, dient de aanvraag wel nog te worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke, ordening. Dit maakt een afzonderlijke beoordeling uit.

(...)

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De deputatie motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG ONTVANKELIJKHEID

Het eerste verslag van de PSA wees dat beide beroepschriften onontvankelijk zijn wegens laattijdigheid zich steunende op het laatste attest van aanplakking, waaruit bleek dat de aanplakking heeft plaatsgevonden op 14 december 2016. Op de hoorzitting bleek echter dat de gemeente de aanplakking pas heeft gecontroleerd op 23 december 2015. Aangezien het controlemoment van de gemeente niet overeenstemt met de datum zoals vermeld in het attest

van aanplakking, is de datum zoals aangegeven in het attest niet aannemelijk. Het controlemoment door de gemeente is het enige tijdstip dat niet voor betwisting vatbaar is. In die omstandigheden moet dit controlemoment dan ook als aanvangspunt voor de berekening van de beroepstermijn worden aanzien. Dit nieuw gegeven werpt een ander licht op de zaak waardoor de beroepen niet zomaar als onontvankelijk kunnen worden afgewezen. De beroepen zijn ontvankelijk.

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Knokke, in de Lentelaan 11. Het betreft een perceel op korte afstand van de Zeedijk, waar hoogbouw vanzelfsprekend is. Het perceel is overigens ook gesitueerd in een zone voor hoogbouw van het RUP Duinbergen Kust, waar vijf bouwlagen mogelijk zijn, en een bouwdiepte van 17m.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een nieuw appartementsgebouw met zes wooneenheden, zonder parkeerplaatsen, met terrassen achteraan. Opvallend aan dit ontwerp is dat het vrij smal is (binnen 515cm vooraan) en zeer diep (17m ook op de verdieping). De PSA stelt dat het aanvraagdossier op sommige punten niet duidelijk zou zijn. Nochtans is het dossier volledig en ontvankelijk verklaard door Knokke en wordt ook door de PSA niet aangegeven aan welke vereiste van dossiersamenstelling niet zou zijn voldaan. Uit het dossier blijkt duidelijk dat niets verborgen of geminimaliseerd is. Dit blijkt ook duidelijk aan de hand van de foto's uit het bouwdoossier. De verschillende stukken in het dossier laten wel degelijk toe om de aanvraag met kennis van zaken te beoordelen.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

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 heeft immers een beperkte verharde oppervlakte en de aanvraag is niet gesitueerd in effectief overstromingsgevoelig gebied. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

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 Vlaamse Regering heeft op 5 juli 2013 een nieuwe verordening hemelwater definitief goedgekeurd.

De aanvraag voldoet aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid**.

De aanvraag voldoet, zoals ook in eerste aanleg gesteld, aan de **RUP Duinbergen Kust**. Dit is van belang, omdat geen openbaar onderzoek gevoerd werd. Indien er toch een afwijking zou zijn ontstaan een legaliteitsbelemmering in dat geval. Beroeper 1 stelt dat er toch een afwijking zou bestaan inzake minimale oppervlakten, maar toont dit niet aan. Onderzoek onder andere op basis van de gedetailleerde berekening van aanvrager geeft aan dat de aanvraag wel degelijk binnen de normen van het RUP is gesitueerd.

Het voorstel wijkt in beperkte mate af van de **stedenbouwkundige bouwverordening** omdat op het gelijkvloers een wooneenheid voorkomt van 327cm breedte, wat in feite 400cm zou moeten zijn. Maar ze voldoet aan de oppervlakenorm, en heeft voldoende woonkwaliteiten. De living zelf is trouwens breder, achteraan. De versmalling vooraan is logisch gevolg van de inkom. Het voorstel wijkt ook af inzake de hoogte inwendig van de kelder, die 247cm zou zijn in plaats van 250cm. Dit is zeer weinig, en verantwoord vanuit de functie.

2.4 OPPERVLAKTE EN INTERNE BOUWHOOGTE

2.4.2. De minimum gevelbreedte van een wooneenheid bedraagt 4 meter, gemeten tussen de buitenste muren van de wooneenheden, ongeacht de bestaande perceelsbreedte. Deze

bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen met een gevelbreedte kleiner dan 4 meter.

2.4.3. De minimum inwendige bouwhoogte gemeten tussen de afgewerkte vloer en de onderkant afgewerkte vloerplaat bedraagt 2,50 meter.

Volgens art. 3 van de verordening zelf zijn afwijkingen mogelijk:

Op gemotiveerd verzoek van de bouwheer kan het College van Burgemeester en Schepenen bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op gemotiveerde wijze afwijkingen toestaan op de voorschriften van deze bouwverordening en mits die afwijkingen kunnen verantwoord worden vanuit de doelstellingen van art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en/of de specifieke constellatie van het perceel en/of de functie van het gebouw of de constructie.

Bovenvernoemde afwijkingen zijn aanvaardbaar:

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied

De opgesomde afwijkingen zijn minimaal en aanvaardbaar. Doordat art. 3 van de verordening kan toegepast worden, en het niet nodig is art. 4.4.1 VCRO toe te passen, is een openbaar onderzoek niet vereist.

Beroeper 1 (Memling) werpt op dat het RUP Duinbergen-Kust onwettig zou zijn, waarbij het beroep tegen dit RUP afgewezen werd bij arrest dd 17.12.12 door de Raad van State. De exceptie van onwettigheid van een RUP is totaal irrelevant bij de beoordeling van deze aanvraag. Immers, een administratieve overheid kan in het kader van een administratief beroep een bestaande RUP wegens een vermeende onwettigheid niet ter zijde schuiven. (art. 159 GGW) Overigens moet worden gewezen dat het RUP door de Raad van State de onwettigheidstoets heeft doorstaan.

De aanvraag ligt in het **RUP Duinbergen-Kust** dd. 23.12.10, waaraan het voldoet. Het RUP is echter geenszins zo gedetailleerd dat alle aandachtspunten uit artikel 4.3.1 § 2 1° VCRO behandeld worden, zodat een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk blijft.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De argumenten van beroeper kunnen weerlegd worden voor wat betreft het ontbreken van parkeerplaatsen, wat volgens hem niet aanvaardbaar is in deze omgeving. Hij merkt op dat er slechts een beperkt aantal openbare plaatsen beschikbaar is. Dit neemt niet weg dat de verhoging van het aantal parkeerplaatsen betrekkelijk is in deze omgeving, waarbij het gemeentebestuur als lokale overheid geen probleem ziet. Het klopt dat er geen voorschriften bestaan, noch in het RUP, noch in de verordening. Overigens is het niet evident op dergelijk smal perceel parkeerplaatsen te voorzien. Het argument van beroeper kan begrepen worden, maar niet bijgetreden op dit punt.

Ook de stelling dat de gebouwen van beroepers, met name de Wishbone en de Memling, elk zonlicht en privacy zullen verliezen dient tegengesproken. De oriëntatie is immers dusdanig dat de zon niet tot deze achter kanten komt, dat kan geen probleem zijn. Het is overdreven om te spreken van inkooking.

Aanvragers kunnen de bouwdiepte van 17 meter niet zomaar inperken. Het betreft een bestaande smal perceel waarvoor de bouwdiepte toegelaten door het RUP noodzakelijk is om de woonoppervlakte te hebben (gemiddeld 70 m² overeenkomstig art.2.2.1 RUP). De PSA suggereert dat "een ruimtelijk meer passend voorstel is aangewezen" maar er is maar één woongelegenheden per bouwlaag en die moet aan de minimumnorm voldoen. Doordat het perceel smal is dienen zij de toegelaten bouwdiepte volledig te benutten. Dit is een vooraf bestaande situatie en er is geen sprake van "doorgedreven bouwhonger" of "maximalisatie" of

van toekomstige bewoners in woongelegenheden "duwen" zonder wooncomfort (de PSA is trouwens van oordeel dat de units kwalitatief zijn).

Aanvragers zijn bereid om de uitpandige terrassen aan de achtergevel op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping te laten schrappen. Dit maakt dat er wat meer openheid ontstaat en er tegemoetgekomen wordt aan de opmerking van de PSA waar die stelt "Dit nadeel wordt vergroot door het toevoegen van terrassen, die aan deze zijde een zichtscherm krijgen, waardoor het volume bekeken vanuit de heek- en naastliggende appartementen nog verzaamd wordt. De deputatie treedt dit standpunt bij. Dit kan als voorwaarde bij de vergunning worden opgelegd.

Daarnaast moet samen met de aanvrager worden gewezen met het RUP een duidelijk gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt beoogd

Dat de zijmuur wordt afgewerkt met een gevelsteen kan geen beletsel voor vergunning vormen. De afwerking met gevelsteen gebeurt op vraag van de gemeente Knokke die aan de architect aangaf dat een gevelsteen de voorkeur geniet boven leien. Mits de gevelsteen van de zijmuur wordt afgewerkt met dezelfde materialen als de voorgevel (handvormgevelsteen/voegwerk, gebroken wit), komt dit de lichtinval ten goede zodat er niet meer hoeft te worden gekeken op een "sombere blinde muur" zoals geponeerd door de PSA. Er is dan ook geen sprake meer van een vermindering van woonkwaliteit zoals geopperd door de PSA. Bovendien wordt de eventuele bouw mogelijkheden (van bv. de residentie Wishbone) tot tegen deze muur (met eventuele overname), voor de toekomst niet onmogelijk gemaakt.

Mits naleving van boven aangehaalde voorwaarden is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een nieuw appartementsgebouw met zes woongelegenheden, zonder parkeerplaatsen, met terrassen achteraan; dat de aanvraag verenigbaar is met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften; dat mits naleving van voorwaarden de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door FLAMEY Advocaten - t.a.v. mrs. VERHELST Gregory, FLAMEY Peter namens VANDERVLIEET MONFORT, PAUVIC MICHELE, BAIJOT ETIENNE, VERMEIRE DOMINIQUE, VALLE - VANDER BORGHT, OPHOFF PAUL VANDECAUTER - POISSON, VAN POPPEL - MAES en het beroep ingesteld door THALES Advocaten namens DE CLEENE STEFAN-VAN DE VELDE en DE CLEENE Bob, Jack, June tegen de beslissing dd. 4/12/2015 van het college van burgemeester en schepenen te KNOKE-HEIST houdende toekenning van een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de heer en mevrouw CALLEWAERT RONY - PLAETEVOET ANNE-MARIE, Burg. Jos. Lievensstraat 16, 8210 Zedelgem, tot het oprichten van nieuwbouw appartementsgebouw na afbraak bestaande toestand, gelegen Lentelaan 11 8301 Heist-aan-Zee (Knokke-Heist), wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- **Mits naleving van de voorwaarden opgelegd in de vergunningsbeslissing van het schepencollege;**
- **Mits schrapping van de terrassen op de achtergevel, waarbij de balustrades zich bevinden ter hoogte van de achtergevel;**
- **Mits afwerking van de blinde zijgevel in dezelfde gevelsteen als de voorgevel (handvormgevelsteen/voegwerk, gebroken wit);**
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. GEDINGHERVATTING

1.

Met aangetekende brief van 15 december 2017 deelt de raadsman van de verzoekende partijen mee dat mevrouw Ann VALLE en de heer Yannick DAEMS een verzoek tot gedinghervatting wensen in te dienen. Uit de akte van gedinghervatting blijkt dat de eerste verzoekende partij haar appartement bij notariële akte van 29 mei 2017 verkocht heeft aan mevrouw Ann VALLE en de heer Yannick DAEMS, die als rechtsopvolgers ten bijzondere titel vragen om het geding te mogen hervatten.

Gedinghervatting bij rechtsopvolging ten bijzondere titel kan worden toegestaan nu de vordering een dusdanig nauw verband houdt met het overgedragen recht dat de verandering van hoedanigheid aan de partijen in het geding ieder belang ontnemt dit geding verder te zetten en enkel de rechtsopvolgers ten bijzondere titel als nieuwe titularissen van het recht hierbij nog belang hebben.

Mevrouw Ann VALLE en de heer Yannick DAEMS kunnen als rechtsopvolgers ten bijzondere titel het geding hervatten namens de eerste verzoekende partij.

2.

Met dezelfde aangetekende brief van 15 december 2017 deelt de raadsman van de verzoekende partijen mee dat de tweede verzoekende partij is overleden en dat mevrouw Yolande VANDERBORGHT, mevrouw Pascale VALLE, mevrouw Katia VALLE en mevrouw Ann VALLE het geding wensen te hervatten als rechtsopvolgers van de tweede verzoekende partij. Mevrouw Yolande VANDERBORGHT is de weduwe van de tweede verzoekende partij, evenals vruchtgebruikster van het appartement van de tweede verzoekende partij. Mevrouw Pascale VALLE, mevrouw Katia VALLE en mevrouw Ann VALLE zijn de kinderen van de tweede verzoekende partij en ieder voor één derde naakte eigenaar van het appartement van de tweede verzoekende partij.

Om de rechten van alle procespartijen en een goede rechtsbedeling te vrijwaren, kunnen in het licht van voorgaande gegevens mevrouw Yolande VANDERBORGHT, mevrouw Pascale VALLE, mevrouw Katia VALLE en mevrouw Ann VALLE als rechtsopvolgers het geding hervatten namens de tweede verzoekende partij.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de eerste en de tweede tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

3.1.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij tijdig is ingesteld.

3.2.

De eerste en tweede tussenkomende partij betwisten het belang van de vierde tot en met de achtste tussenkomende partij. Ze menen dat het verlies aan uitzicht en licht, waarop de vierde tot en achtste tussenkomende partij zich beroepen, moeilijk beoordeeld kan worden. Zij stellen dat de living achteraan slechts één groot raam telt en dat achter dit raam een leefruimte ligt die zich van voor tot de achtergevel uitstrekt en haar voornaamste ramen heeft aan de voorzijde van het gebouw. De living is naar de voorkant van het appartement georiënteerd, waar ook het zonneterras zich bevindt en waar er 's middags tot 's avonds zon is. Het raam aan de achterzijde is van ondergeschikt belang. Uit de plannen van de residentie Wishbone blijkt dat het om één ruimte gaat.

De eerste en de tweede tussenkomende partijen wijzen daarbij nog erop dat de vierde tot en met de achtste tussenkomende partij een vlak raam hebben geplaatst in plaats van een schuin uitkragend raam dat werd vergund. Dat zij minder licht aantrekken is aldus mede door hun eigen toedoen veroorzaakt. De eerste en de tweede tussenkomende partijen merken daarbij op dat de vierde tot en met de achtste tussenkomende partijen derhalve geen rechtmatig belang hebben om op te komen voor hun huidige lichtinval. Er werden immers achteraan grotere ramen uitgevoerd dan vergund en blijkbaar werd de vergunning bekomen met weergave van een verkeerde bestaande toestand (langwerpige ramen in plaats van de bestaande vierkante ramen). Ook wijzen de tussenkomende partijen op het feit dat geen andere bewoners van de Wishbone zich verzet hebben tegen het project. Daarnaast wijzen de tussenkomende partijen nog op de afwerking in lichte gevelsteen en op de door hen bijgebrachte schaduwstudie waaruit blijkt dat er op geen enkel moment in het jaar schaduwimpact zal zijn op de woongelegenheden van de vierde tot en met de achtste tussenkomende partij.

3.3.

De vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij komen tussen ter ondersteuning van het beroep tot vernietiging. Zij zijn belanghebbende derden die afdoende aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO. Uit hun uiteenzetting en de stukken van het dossier blijkt dat zij zicht hebben op het vergunde project en minstens visuele hinder kunnen ondervinden, evenals een vermindering van lichtinval. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

De verzoeken tot tussenkomst zijn ontvankelijk, met dien verstande dat de vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij, die ter ondersteuning van het beroep tot vernietiging tussenkomen, binnen de kruitlijnen van het gerechtelijk debat moeten blijven, zoals die door het inleidend verzoekschrift tot vernietiging zijn getrokken. Dat houdt in dat zij de middelen in het verzoekschrift niet mogen aanvullen en geen nieuwe middelen mogen aanvoeren.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen duiden aan dat zij de eigenaars zijn van de drie appartementen op de respectievelijk eerste, derde en vijfde verdieping van de residentie Memling. Zij stellen dat de eerste en de derde verzoekende partij niet gedomicilieerd zijn op dit adres, maar dat zij hun appartement regelmatig gebruiken als tweede verblijf aan de kust. Zij verduidelijken dat de tweede verzoekende partij ter plaatse woont. Zij wijzen op het feit dat de bestreden beslissing betrekking heeft op de sloop van een bestaand gebouw en de nieuwbouw van een appartementsgebouw met zes appartementen op het terrein dat paalt aan de achterzijde van de residentie Memling.

De verzoekende partijen stellen dat de bouwplannen voorzien in een uitbreiding van het bestaande bouwvolume, waardoor de verzoekende partijen in de toekomst geconfronteerd zullen worden met een blinde muur vlak achter hun terrassen aan de achterzijde van hun appartementen. Zij stellen dat zij hierdoor zonlicht zullen verliezen en in het algemeen een drastische vermindering van hun leefkwaliteit zullen ondergaan. De terrassen zullen volgens de verzoekende partijen onaangenaam en onbruikbaar worden, en de leefruimten in hun appartementen zullen zonlicht en uitzicht verliezen. De verzoekende partijen verwijzen hierbij ook naar de uiteenzetting van haar middelen en de uiteenzetting omtrent de hoogdringendheid.

Daarnaast stellen de verzoekende partijen ook dat zij alleszins beschikken over een procedureel belang bij hun beroep, aangezien de bestreden beslissing het door de verzoekende partijen ingestelde administratieve beroep heeft afgewezen.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat hun belang evident is en ook reeds werd aanvaard door de verwerende partij door het administratief beroep ontvankelijk te verklaren.

2.

De eerste en de tweede tussenkomen partij stellen in de eerste plaats dat de verzoekende partijen niet aantonen noch aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de aangevoerde hinder en nadelen. Zij stellen dat de aangevoerde hinder en nadelen niet exact te beoordelen zijn. Zij wijzen erop dat de verzoekende partij geen eigendomstitel, attest van woonplaats of enig stuk in verband met het tweede verblijf voorleggen. Het eigenaarschap noch het verblijf wordt gestaafd met enige stukken.

De tussenkomen partijen zetten uiteen dat de verzoekende partijen geen plan voorleggen van de indeling van het appartementsgebouw. Er wordt niet verduidelijkt of er per bouwlaag één dan wel twee appartementen zijn die uitkijken op de binnenkoer, waar de verzoekende partijen hun appartementen hebben, en wat het juiste gebruik is van de ruimtes die uitgeven op de binnenkoer. Zij zetten uiteen dat zij in graad van administratief beroep tevergeefs hebben geprobeerd om de plannen te bekomen, maar dat de verzoekende partijen weigerden de plannen mee te delen en dat bij de gemeente bleek dat er geen plannen beschikbaar zijn.

Daarnaast benadrukken de tussenkomen partijen dat de verzoekende partijen de situatie onjuist weergeven. Zij stellen dat de verzoekende partijen nu reeds uitkijken op een blinde muur van het nieuwe appartementsgebouw Lentelaan 7/9. Ook beargumenteren de tussenkomen partijen met verwijzing naar de door hen bijgebrachte foto's dat de achterkant van de appartementen van de verzoekende partijen op geen enkel ogenblik rechtstreeks zonlicht ontvangen. Tot slot stellen zij dat de appartementen aan de achterzijde waarschijnlijk slaapkamers bevat, wat de "drastische vermindering van leefkwaliteit" sterk relativeert.

Ten slotte stellen de tussenkomen partijen dat de verwijzing naar procedureel belang niet ter zake doet. Het administratief beroep van de verzoekende partijen werd in de bestreden beslissing niet onontvankelijk verklaard.

In de tweede plaats stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen geen belang bij de vordering hebben aangezien bij een herstelbeslissing de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partijen onontvankelijk zal moeten verklaren wegens laattijdigheid.

Zij stellen dat de aanplakking is gebeurd op 14 december 2015, hetgeen ook is bevestigd in een attest van aanplakking. De beroepstermijn vatte aldus aan op 15 december 2015 om te eindigen op 13 januari 2016. De verzoekende partijen hebben pas op 18 januari 2016 administratief beroep ingesteld, hetgeen laattijdig is.

De tussenkomende partijen stellen dat de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 december 2015 op 11 december 2015 werd verzonden en op 14 december 2015 is afgeleverd bij de tussenkomende partijen. Zij stellen dat zij op dezelfde dag, 14 december 2015 naar de betrokken site zijn gegaan om over te gaan tot de aanplakking en dat zij daarbij vijf foto's genomen hebben van de aanplakking, die ze vervolgens hebben opgeslagen op een mobiel telefoontoestel. De eerste en de tweede tussenkomende partij verklaren dat zij deze foto's niet hebben overgemaakt aan de gemeente Knokke-Heist omdat zij niet wisten hoe ze dit moesten doen.

Bovendien stellen zij dat zij nooit werden gewezen op hun verplichting dat zij de gemeente dienden te verwittigen van de aanplakking. Zij voeren aan dat uit de begeleidende brief die de gemeente Knokke verstuurde, enkel bleek dat de stedenbouwkundige vergunning diende te worden aangeplakt, maar niet dat het bewijs van aanplakking ook naar de gemeente moest worden gestuurd. Ook wijzen zij erop dat artikel 4.7.19, §2 incorrect werd geciteerd in de vergunningsbeslissing van de derde tussenkomende partij.

De tussenkomende partijen geven vervolgens aan dat zij naar aanleiding van het ontvangen van het afschrift van het administratief beroep dat werd ingesteld met verwijzing naar het attest van aanplakking dat aangaf dat de aanplakking gebeurd is op 20 december 2015, protest hebben geleverd bij de gemeente en hebben duidelijk gemaakt dat de aanplakking reeds op 14 december was gebeurd en onmogelijk op 20 december 2015, met name een zondag. Zij wijzen op het feit dat zij in dat verband ook een gerechtsdeurwaarder hebben aangesteld om ter plaatse vaststellingen te doen. Zij voeren aan dat de gemeente Knokke hieropvolgend een tweede attest van aanplakking heeft afgeleverd waaruit blijkt dat de stedenbouwkundige vergunning op 14 december 2015 werd aangeplakt.

Zij stellen dat ook uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 17 maart 2016 is gebleken dat het administratief beroep laattijdig was.

Op het argument in de replieknota van de verzoekende partijen dat een stafmedewerker van de gemeente Knokke-Heist heeft verklaard dat pas op 23 december 2015 een controle van de aanplakking heeft plaatsgevonden, stellen de tussenkomende partijen dat zij dit betwist hebben met een brief van 22 maart 2016.

Zij stellen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niettemin in zijn tweede verslag van 31 maart 2016 hun standpunt niet gevolgd heeft en dat de verwerende partij dit standpunt eenvoudig heeft overgenomen, terwijl de eerste en de tweede tussenkomende partij met een schrijven van 22 maart 2016 en een schrijven van 5 april 2016 hun argumenten hieromtrent hadden aangeboden.

De tussenkomende partijen stellen dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat hun argumenten werden beoordeeld, terwijl wanneer een replieknota het standpunt van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt, de motiveringsplicht van de verwerende partij wordt verscherpt.

De tussenkommende partijen beargumenteren dat de verwerende partij tot de onontvankelijkheid van het administratief beroep had moeten besluiten.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota vooreerst dat de eerste en de tweede tussenkommende partij in hun schriftelijke uiteenzetting zelf aangeven dat de bestreden beslissing onwettig is. Volgens de verzoekende partijen doen zij derhalve afstand van de stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota ten eerste met betrekking tot het betwisten van hun belang bij de vordering dat de eerste en de derde verzoekende partij eigenaars zijn van appartementen gelegen op de eerste en de vijfde verdieping van het gebouw residentie Memling, dat zij met hun gezin als tweede verblijf gebruiken in weekends, vakanties en gedurende hun vrije tijd. Zij stellen dat de tweede verzoekende partij woont in een appartement op de derde verdieping van het gebouw.

Zij verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 31 maart 2016 waarin gesteld wordt dat de woonkwaliteit van de woongelegenheden van de beroepers verminderd wordt en zij stellen dat de schetsen en foto van de bestaande situatie die bij het verslag werden gevoegd, de conclusie ondersteunen dat er sprake zal zijn van een aanzienlijke aantasting van het zicht en de lichtinval in de rechtsaanpalende appartementsgebouwen, waaronder residentie Memling.

De verzoekende partijen verwijzen voorts naar de foto's die het huidige zicht vanop hun terrassen tonen. Dat zicht zal volledig verdwijnen in de nieuwe constellatie, zelfs op de vijfde verdieping. De kroonlijst en nokhoogte van de nieuwbouw zal immers aansluiten bij het bestaande linksaanpalende gebouw. Zij stellen dat zij ook het grootste deel van het zonlicht zullen verliezen, wat de bruikbaarheid van hun terrassen en de leefkwaliteit in de vertrekken in de appartementen sterk doet verminderen. De verzoekende partijen wijzen op voorbeelden in de rechtspraak van de Raad waarin dergelijke visuele hinder gekwalificeerd werd als ernstig nadeel.

Voorts stellen de verzoekende partijen dat er in de bestreden beslissing gepoogd wordt om de hinder ten aanzien van de aanpalende appartementsgebouwen te minimaliseren, zonder dat er wordt ontkend dat er, zelfs mits de opgelegde maatregelen, een ernstige aantasting zal zijn van de leefkwaliteit in hoofde van de verzoekende partijen.

De uitkragende terrassen worden geschrapt, maar het bouwvolume en de wand waarop de verzoekende partijen uitkijken blijft hetzelfde. Die terrassen versterkten mogelijks wel de visuele impact maar waren niet de meest bepalende factor ervan. Het gaat slechts om een klein volume ten opzichte van het volledige bouwproject.

De afwerking van de zijmuur in een gevelsteen dezelfde als de voorgevel, met name een gebroken witte kleur, duidt volgens de verzoekende partijen enkel maar aan dat de verwerende partij zich bewust is van de grote visuele impact en het verlies aan leefkwaliteit, waarvoor men een gemakkelijk lapmiddel zoekt. Zij verwijst hierbij naar analogie op de rechtspraak inzake groenschermen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Met betrekking tot het niet-schorsingsarrest van de Raad van 18 oktober 2016 stellen de verzoekende partijen dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarnaar

zij ter adstructie van de hinder en nadelen verwezen hebben in hun verzoekschrift, gebaseerd is op een gedegen onderzoek van het vergunningsdossier en dat er een gezaghebbende werking uitgaat van het verslag. Zij wijzen erop dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag heeft aangegeven dat de bewoners van de residentie Memling achteraan vanop hun terrassen en door de ramen een blinde muur voor zich krijgen, en dat op korte afstand. Zij stellen dat hierbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen de bewoners links dan wel rechts in het gebouw.

Met betrekking tot de overweging in het niet-schorsingsarrest dat de indeling van de betrokken appartementen ten opzichte van het aangevraagde project niet kenbaar zouden zijn gemaakt in het verzoekschrift, stellen de verzoekende partijen dat in een appartementsgebouw in rijbebouwing slechts vanop twee plaatsen licht kan binnenvallen, met name de voorzijde (straatkant) en de achterzijde (binnengebied). Wanneer aldus één van deze twee bronnen wordt geblokkeerd door het optrekken van een hoge donkere blinde gevel, zal een groot gedeelte van de individuele wooneenheden binnen dat appartementsgebouw automatisch komen te lijden onder een groot verlies aan licht en dus ook leefkwaliteit, aldus de verzoekende partijen.

Zij benadrukken dat leefkwaliteit bovendien niet beperkt mag worden tot louter alleen de woonkamer. Ook door het ontnemen van lichtinval in de slaapkamer wordt er ingeboet aan leefkwaliteit. De verzoekende partijen wijzen erop dat een slaapkamer beschouwd moet worden als een volwaardige ruimte waarbinnen geleefd wordt.

Vervolgens stellen de verzoekende partijen dat de eerste en de tweede tussenkomende partij op geen enkele wijze aannemelijk maken dat de tweede verzoekende partij niet zou wonen op de vermelde adressen en nog minder dat de eerste en de derde verzoekende partijen niet zouden beschikken over een tweede verblijf. Het feit dat de eerste en de derde verzoekende partij gedomicilieerd zijn op een afstand van ongeveer 120 km, doet volgens de verzoekende partijen geen afbreuk aan het feit dat zij hinder en nadelen kunnen lijden ingevolge de bestreden beslissing. Zij stellen dat overeenkomstig de VCRO niet vereist is dat de verzoekende partij eigendomstitels bij haar verzoekschrift moet voegen.

Dat de verzoekende partijen een bestaand zijdelings zicht hebben op de achterzijde van de appartementen gelegen aan de Lentelaan 13/15 moet volgens de verzoekende partijen worden onderscheiden van het nieuwe appartementsgebouw dat ingevolge de bestreden beslissing zal worden opgericht. Hierdoor zal een massieve constructie opgericht worden pal achter hun appartementen. Dat de achterzijde van de appartementen gelegen zou zijn aan de noordzijde betekent niet dat zij hierlangs geen licht- en zoninval krijgen. Met betrekking tot de indeling van de appartementen en de terrassen stellen de verzoekende partijen dat zij reeds hebben duidelijk gemaakt dat de appartementen van de verzoekende partijen gelegen zijn op de 1^e, 3^e en 5^e verdieping van de residentie Memling en dat een slaapkamer ook een woonruimte is waaraan een minimaal wooncomfort moet worden gegarandeerd. Het argument van de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen hun terrassen niet zouden gebruiken, wordt door geen enkel stuk gestaafd.

Ook stellen de verzoekende partijen onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad dat zij over procedureel belang bij het instellen van het beroep beschikken.

Ten tweede repliceren de verzoekende partijen op het argument dat de vordering zonder nut zou zijn omdat het administratief beroep laattijdig zou zijn ingediend. Zij wijzen op de nota die zij in het kader van het administratief beroep hebben ingediend waaruit duidelijk bleek dat zij binnen de 30 dagen na de controle van de aanplakking hun beroep hebben ingesteld. Zij stellen dat het administratief beroep terecht ontvankelijk werd bevonden in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen zetten

uiteen dat zij voorafgaand aan het indienen van het administratief beroep een attest van aanplakking hebben opgevraagd bij de gemeente Knokke-Heist. Dit attest werd opgevraagd per e-mail van 11 januari 2016 en werd dezelfde dag bezorgd. Zij zetten uiteen dat het attest werd ondertekend door de gemeentesecretaris en dat ermee verklaard wordt dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning van 4 december 2015 op het terrein waarop de vergunning betrekking heeft, goed zichtbaar en leesbaar vanaf de openbare weg werd aangeplakt op 20 december 2015, en dit gedurende dertig dagen zal blijven. Zij stellen dat zij hun beroep op basis van de gegevens van dit attest hebben ingesteld bij de verwerende partij bij aangetekende brief van 18 januari 2016.

De aanvrager beweert echter dat de aanplakking al vroeger zou hebben plaatsgevonden, met name op 14 december 2015, de beweerde dag van ontvangst van de beslissing van de gemeente Knokke. Hangende de beroepsprocedure werd door de aanvrager een aangepast attest van aanplakking bijgebracht, gedateerd op 3 maart 2016 waarin de gemeentesecretaris attesteert dat de vergunning zou zijn aangeplakt vanaf 14 december 2015. De verzoekende partijen stellen dat uit navraag blijkt dat de gemeente Knokke-Heist zich onder druk heeft laten stellen door de aanvragers om een nieuw attest van aanplakking te maken.

De verzoekende partijen wijzen op een e-mail van 18 maart 2016 waarin een stafmedewerker van de gemeente Knokke-Heist meedeelt dat de gemeente Knokke-Heist slechts op 23 december 2015 is overgegaan tot de controle van de aanplakking van de vergunning. Zij stellen dat dit schrijven overeenkomt met het schrijven van de aanvrager van 11 februari 2016 waarin gesteld wordt dat de gemeente heeft nagelaten erop te wijzen dat de aanvrager onmiddellijk na de aanplakking de gemeente moet verwittigen zodat er een controle kan plaatsvinden, en dat de aanvrager de foto's genomen op het moment van de aanplakking, niet onmiddellijk heeft doorgestuurd naar de gemeente. De aanvrager heeft pas op 2 februari 2016 de gemeente op de hoogte gebracht omtrent de aanplakking. De gerechtsdeurwaarder kon dan ook op 5 februari 2016 onmogelijk authentieke vaststellingen doen omtrent de aanplakking.

De verzoekende partijen benadrukken dat het bewijs dat het beroep wordt ingesteld binnen de periode van dertig dagen na de aanplakking en op voorwaarde dat de aanplakking binnen die periode rechtsgeldig heeft plaatsgevonden, zijnde goed zichtbaar vanaf de openbare weg aanbrengen, enkel geleverd kan worden met een attest van aanplakking waarin de gemeentesecretaris attesteert dat de aanplakking vanaf een bepaalde datum correct heeft plaatsgevonden. Er liggen twee attesten voor: één attest dat als datum van aanplakking 20 december 2015 vermeldt en één later opgesteld attest dat als datum van aanplakking 14 december 2015 vermeldt.

De verzoekende partijen stellen dat uit de toelichting van de gemeente Knokke-Heist blijkt dat er slechts op 23 december 2015 een controle van aanplakking heeft plaatsgevonden.

De verzoekende partijen wijzen onder verwijzing naar rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en van de Raad op het belang van de controle van de aanplakking door de gemeentelijke overheid. Zij stellen dat de controle van de gemeente niet vervangen kan worden door een verklaring op eer van de vergunninghouder of zelfs door foto's die de vergunninghouder overmaakt aan de gemeente. Zij stellen nog dat enkel een attest van aanplakking waarin geattesteerd wordt dat de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde de aanplakking daadwerkelijk heeft gecontroleerd, beschikt over een authentieke bewijskracht.

De door de vergunninghouder bijgebrachte stukken hebben volgens de verzoekende partijen geen enkele waarde. Een gerechtsdeurwaarder kan op 5 februari 2016 "niets zinnigs" zeggen over iets dat zich weken daarvoor heeft afgespeeld. Ook elektronische bestanden waaruit de datum van de

foto's moet blijken, zijn manipuleerbaar. Zij stellen dat de gerechtsdeurwaarder authentiek kan verklaren wat hij afleest van een scherm, maar hij kan niet authentiek verklaren of hetgeen ter lezing wordt voorgelegd, ook correspondeert met de werkelijkheid.

Zij stellen dat de bestreden beslissing dan ook terecht oordeelde dat het administratief beroep van de verzoekende partijen tijdig was ingesteld.

4.

De eerste en de tweede tussenkomende partij stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting dat in woongebied van de bewoners een relatief hogere mate van tolerantie verwacht mag worden ten aanzien van hinder die eigen is aan de bestemming van het gebied en er enkel bij ernstige verstoring van een ernstig nadeel gesproken kan worden.

Voorts stellen zij dat de impact van het project ten aanzien van de residentie Memling relatief is. Zij wijzen hierbij op de afstand van 4,20 meter tussen de achtergevel van de residentie Memling en de zijgevel van het nieuwbouwproject.

Ook wijzen zij op het feit dat enkel de rechtse helft (bekeken aan de achterzijde) van de residentie Memling recht zal uitkijken op een muur en dat deze appartementen dan nog schuin uitzicht zullen genieten naar de binnenkoer.

Het appartementsgebouw Memling bestaat vermoedelijk uit twee appartementen per bouwlaag. De verzoekende partijen maken niet duidelijk welke appartementen zij exact betrekken en kunnen, aldus de tussenkomende partijen, niet zonder meer aanspraak maken op de hinder die inwoners van de rechtsgelegen (bekeken vanaf de achterzijde) appartementen zouden ondervinden.

De appartementen op de eerste verdieping kijken nu reeds uit op de blinde gevel van het bestaande gebouw. Zij wijzen op een passage in de uiteenzetting van het tweede middel uit het verzoekschrift waaruit blijkt dat het gaat om slaapgelegenheden achteraan in het appartement.

Voorts zetten de tussenkomende partijen uiteen dat er in de leefruimtes onmogelijk beroving van zonlicht kan zijn aangezien alle woongelegenheden in de Jozef Nellenslaan gelegen zijn aan de noordelijk georiënteerde achterzijde waarlangs geen rechtstreeks zonlicht ontvangen wordt, hetgeen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook uitdrukkelijk erkent.

Zij stellen dat zij tijdens het administratief beroep een schaduwstudie hebben laten maken waaruit blijkt dat de residentie Memling geen zon trekt. Zij wijzen daarbij nog op het feit dat enkel vooraan op de terrassen terrasmeubels staan omdat daar de hele namiddag zon is.

Ook trekken de tussenkomende partijen de stelling in twijfel dat de terrassen van de verzoekende partijen onaangenaam en onbruikbaar zouden worden aangezien deze terrassen geen zonlicht genieten en louter zicht op de binnenkoer hebben. De tussenkomende partijen werpen verder op dat de verzoekende partijen ten onrechte de bij de vergunningsbeslissing opgelegde voorwaarden aangrijpen om hun nadeel aannemelijk te maken. Zij stellen dat de bouwdiepte van het appartement verminderd wordt door het weglaten van de terrassen en dat de afwerking in gevelsteen wel degelijk een verschil maakt. Zij stellen dat de vergelijking met de rechtspraak inzake groenschermen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied bij de haren getrokken is.

Wat betreft het bijbrengen van bewijsstukken omtrent het eigendomsrecht of het verblijf in de betrokken appartementen stellen de tussenkomende partijen dat alleszins de eerste verzoekende partij (appartement eerste verdieping) geen belang meer heeft aangezien hij recent zijn

appartement verkocht heeft. Zij voegen toe dat uit de verkoop blijkt dat de nadelige impact van het nieuwbouwproject alleszins “schromelijk” overdreven is.

De tussenkomenende partijen zetten uiteen dat uit de foto van het verkochte appartement van de eerste verzoekende partij blijkt dat de appartementen met als laatste nummer, het cijfer 1, zich links in het gebouw bevinden. Aldus is het zo dat enkel het bestaande zicht van de derde verzoekende partij enigszins zal aangetast worden. De tweede verzoekende partij zou aan de rechterzijde van het gebouw (permanent) wonen en zal het minste last hebben van het nieuwbouwproject.

Verder maakt de derde verzoekende partij volgens de tussenkomenende partijen niet aannemelijk hoeveel dagen per week, maand of jaar zij in haar appartement verblijft.

De eerste en tweede tussenkomenende partij verduidelijken dat zij met hun argumentatie inzake de onterechte ontvankelijkheidsverklaring door de verwerende partij geenszins afstand doen van de stedenbouwkundige vergunning. Volgens hen hebben de verzoekende partijen geen belang bij hun vordering tot vernietiging omdat, indien de vergunning vernietigd wordt, de verwerende partij sowieso een herstelbeslissing zal moeten nemen en op dat ogenblik tot onontvankelijkheid van het administratief beroep moeten besluiten.

Zij zetten uiteen dat de beroepstermijn van 30 dagen ingaat vanaf de dag na de startdatum van de aanplakking, en niet vanaf de dag na de datum van de controle waar de verzoekende partijen van uitgaan. Zij menen dat de door hen bijgebrachte stukken naar genoegen van recht bewijzen dat de aanplakking heeft plaatsgevonden op 14 december 2015. De verzoekende partijen bewijzen van hun kant niet dat er niet vanaf 14 december 2015 is aangeplakt en steunen zich enkel op een ongeldig en onjuist attest.

Verder stellen zij op basis van recente rechtspraak van de Raad dat een attest van aanplakking opgesteld op basis van de verklaring op eer en de bij de verklaring toegevoegde foto's toch rechtsgeldig kan zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als belanghebbende derden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen 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 vrezen te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, heeft het feit dat de verwerende partij het administratief beroep ontvankelijk heeft verklaard niet zonder meer tot gevolg dat zij beschikken over het vereiste belang bij hun vordering.

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen het georganiseerd administratief beroep enerzijds en de jurisdictionele procedure voor de Raad anderzijds. Het behoort tot de bevoegdheid van de Raad om de ontvankelijkheid van een ingediende vordering te beoordelen. De verplichting om het belang van een verzoekende partij te aanvaarden louter omwille van het gegeven dat haar administratief beroep ontvankelijk werd verklaard, zou een onaanvaardbare inperking vormen van de autonomie waarover de Raad beschikt bij het beoordelen van de ontvankelijkheid van de bij hem ingediende beroepen. Het volstaat dus niet voor de verzoekende partijen om zich louter te beroepen op het gegeven dat hun administratief beroep ontvankelijk werd verklaard.

3.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat dat zij hun appartement hebben op de eerste, de derde en de vijfde verdieping van Residentie Memling, een meergezinswoning gelegen aan de Jozef Nellenslaan. Het perceel van de Memling grenst met zijn achterzijde aan de rechterzijde van het aanvraagperceel.

Ingevolge de bestreden beslissing zal de bestaande constructie van drie bouwlagen afgebroken worden en een nieuwbouw appartementsgebouw van vijf bouwlagen opgericht worden waarmee de bouwdiepte tot 17 meter zal worden ingevuld. Hierdoor zal de achterzijde van het gebouw Memling minstens gedeeltelijk rechtstreeks uitkijken op het nieuwbouwproject dat slechts op een korte afstand verwijderd zal zijn van Residentie Memling.

Ongeacht of de verzoekende partijen nu de linker dan wel de rechterappartementen betrekken van het gebouw de Memling, oordeelt de Raad dat zij afdoende aannemelijk maken dat het oprichten van het nieuwbouwproject minstens onrechtstreeks hinder en nadelen kan veroorzaken voor het woongenot van de verzoekende partijen, waaruit volgt dat zij over het vereiste belang beschikken overeenkomstig artikel 4.8.11, 3° VCRO.

Dat de eerste en de derde verzoekende partij niet gedomicilieerd zijn op het adres (en dat zij op enige afstand van hun tweede verblijf wonen) doet geen afbreuk aan het voorgaande.

Evenmin betekent het feit dat de verzoekende partijen onder de bestaande toestand reeds uitzicht hebben op de zijgevel op de hoogbouw gelegen aan de linkerkant van het aanvraagperceel, niet zij niet geconfronteerd kunnen worden met zicht en lichthinder doordat er een hoogbouw op korte afstand zal komen te liggen. Het feit dat de omgeving gekenmerkt wordt door hoogbouw, verhindert dan ook niet dat de verzoekende partijen gelet op de gegeven omstandigheden hinder en nadelen kunnen ondervinden.

Het loutere gegeven dat de verzoekende partijen geen eigendomstitels voegen bij het verzoekschrift is verder niet voldoende om te doen twijfelen aan het feit dat de verzoekende partijen hun tweede verblijf dan wel een hoofdverblijf in de residentie Memling hebben.

4.

De eerste en de tweede tussenkomende partij werpen op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij de vordering aangezien bij een heroverweging zal moeten worden vastgesteld dat het administratief beroep onontvankelijk is wegens laattijdigheid.

4.1.

De verzoekende partijen zijn belanghebbende derden voor wie de administratieve beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO, een aanvang neemt de dag na de startdatum van de aanplakking. Inzake de aanplakking bepaalt artikel 4.7.19, §2 VCRO het volgende:

“Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.”

Uit deze bepaling volgt dat de gemeentelijke overheid verplichtingen heeft om over de aanplakking te “waken” en deze aanplakking te attesteren.

Het Grondwettelijk Hof overweegt met betrekking tot de aanplakking als vorm van bekendmaking van vergunningsbeslissingen in het arrest nummer 8/2011 van 27 januari 2011:

“ ...

Bovendien dient de bevoegde burgemeester er over te waken dat tot aanplakking wordt overgegaan en attesteert de burgemeester of zijn gemachtigde de aanplakking. Het gemeentebestuur dient op eenvoudig verzoek een gewaarmerkt afschrift van dat attest af te geven (artikelen 133/48, § 2, en 133/52, § 4, en 133/55, § 4, 6° en 7°, van het decreet van 18 mei 1999, zoals vervangen bij het bestreden artikel 36). De dag van eerste aanplakking moet uitdrukkelijk worden vermeld (Parl. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 181). Bijgevolg kan een belanghebbende weten wanneer de beroepstermijn aanvangt en wanneer die verstrijkt.

...”

Uit de overwegingen van dit arrest blijkt dat de aanplakking een geschikte vorm van bekendmaking is, mede omwille van het feit dat de gemeentelijke overheid de aanplakking attesteert en het attest van aanplakking de eerste dag van de aanplakking vermeldt, zodat een belanghebbende kan weten wanneer de beroepstermijn aanvangt.

4.2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het bestuur van de gemeente Knokke-Heist twee attesten van aanplakking heeft opgemaakt, met name op 30 december 2015 en op 3 maart 2016.

Het wordt niet betwist dat op het moment van het instellen van het administratief beroep op 18 januari 2016 enkel het attest van aanplakking van 30 december 2015 voorhanden was. Hierin attesteert de secretaris van de gemeente Knokke-Heist dat de stedenbouwkundige vergunning van 4 december 2015 goed zichtbaar en leesbaar vanaf de openbare weg werd aangeplakt op 20 december 2015. De verzoekende partijen dienden op basis van dit attest van aanplakking administratief beroep in en voegden het attest van aanplakking van 30 december 2015 in bijlage bij hun beroepsschrift.

Volgend op dit administratief beroep betwisten de eerste en de tweede tussenkomende partij de aanplakingsdatum van 20 december 2015 bij de gemeente Knokke-Heist. Zij lieten een gerechtsdeurwaarder op 5 februari 2016 vaststellingen doen. Op basis van de vaststellingen van de gerechtsdeurwaarder levert de gemeentesecretaris van Knokke-Heist een tweede attest van aanplakking af, gedateerd op 3 maart 2016, dat 14 december 2015 aanduidt als de datum van aanplakking.

Uit de e-mail van 18 maart 2016 van de stafmedewerker van de gemeente Knokke-Heist, zoals voorgelegd op de hoorzitting van 22 maart 2016, blijkt evenwel dat de ambtenaar van de gemeente pas op 23 december 2015 heeft vastgesteld dat de bekendmaking werd uitgehangen.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het voormelde controlemoment van 23 december 2015 niet overeenstemt met de datum in het attest van aanplakking, zodat die datum niet aannemelijk is. De verwerende partij overweegt dat het controlemoment het enige tijdstip is dat niet voor betwisting vatbaar is en besluit dat het administratief beroep van de verzoekende partij ontvankelijk is.

De eerste en de tweede tussenkomende partij voeren in essentie aan dat de startdatum uit het tweede attest van aanplakking van 3 maart 2016 dient te worden toegepast.

Nog daargelaten de vraag of in het licht van de gegeven omstandigheden de startdatum die vermeld wordt in het tweede attest als bewezen kan worden aangenomen, moet worden vastgesteld dat het tweede attest van aanplakking pas werd opgesteld tijdens de administratieve beroepsprocedure, tegenstrijdig is met het eerdere attest van aanplakking wat de aanplakingsdatum betreft, en bovendien niet de waarborgen kan bieden waarvoor het bedoeld is. Het attest van aanplakking maakt immers deel uit van de waarborgen voor een belanghebbende om op nuttige wijze kennis te kunnen krijgen van de aanvang van de beroepstermijn. Het attest van 3 maart 2016 is opgesteld ruime tijd na het verstrijken van de beroepstermijn van 30 dagen die zou zijn ingegaan na de in het attest opgenomen startdatum van 14 december 2015, zodat met dit tweede attest een belanghebbende ernstig beperkt zou worden in de uitoefening van zijn administratieve beroepsmogelijkheid en deze *in casu* zelfs ontnomen zou worden.

De eerste en de tweede tussenkomende partij tonen derhalve niet aan dat (in geval van heroverweging) de verwerende partij zou moeten besluiten tot de onontvankelijkheid van het administratief beroep.

4.3.

De verzoekende partijen kunnen niet worden bijgetreden waar zij stellen dat de eerste en de tweede tussenkomende partij verzaken aan de stedenbouwkundige vergunning. De verzoekende partijen leiden dit af uit de enkele stelling van de eerste en de tweede tussenkomende partij dat hun argumenten uit de replieknota met betrekking tot de onontvankelijkheid het administratief beroep niet werden behandeld in de bestreden beslissing, hetgeen wel had moeten gebeuren om wettig te zijn.

De stelling van de tussenkomende partijen moet gekaderd worden binnen haar betoog inzake de onontvankelijkheid van het administratief beroep. Geenszins kan deze stelling beschouwd worden als een uitdrukkelijk en expliciet verzaken aan de bestreden beslissing. De eerste en de tweede tussenkomende partij hebben overigens nergens in het verdere procedureverloop aangegeven dat zij wensen te verzaken aan de bestreden beslissing.

5.

De exceptie wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 4.7.23, §1, van artikel 2.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Duinbergen-Kust, artikel 1, 2 en 3 Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag

In een eerste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen afdoende motivering heeft gegeven omtrent het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Zij wijzen erop dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag bemerkingen heeft gemaakt omtrent de samenstelling van de vergunningsaanvraag en de impact van de aanvraag op de appartementen van de verzoekende partijen waarbij gesteld wordt dat de bewoners van de aanpalende appartementen voortaan zullen uitkijken op een blinde muur en daardoor zullen inboeten aan leefkwaliteit.

Zij zetten uiteen dat de verwerende partij haar standpunt steunt op drie samenhangende overwegingen:

- De maximale bouwdiepte moet op elke bouwlaag uitgeput worden, want de aanvrager heeft gekozen voor een appartement op elke bouwlaag, en elk appartement moet minimaal een oppervlakte van 70 m² hebben;
- De terrassen worden geschrapt, waardoor de impact van het gebouw beperkt zou worden;
- De zijmuur wordt afgewerkt in een lichte steen, waardoor geen sprake meer zou zijn van een sombere blinde muur, en er geen sprake meer zou zijn van de aantasting van de leefkwaliteit.

Zij stellen dat de verwerende partij met deze overwegingen de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet weerlegt. Het loutere feit dat een muur in een lichte kleur wordt uitgevoerd, neemt niet weg dat het nog steeds gaat om een blinde muur waarop de verzoekende partijen moeten uitkijken, terwijl dit de essentie was van de kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, aldus de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen voeren daarnaast aan dat de motivering in de bestreden beslissing rust op gebrekkige feitenvinding en een kennelijk onredelijke beoordeling.

Zij stellen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft vastgesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP 'Duinbergen-Kust' niet in die mate gedetailleerd zijn dat ze de verwerende partij vrijstellen van de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij moet bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houden met de goede ruimtelijke ordening en moet het aangevraagde project bijgevolg toetsen aan de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Concreet dient er rekening te worden gehouden met de constellatie van de bestaande hoekbebouwing. De verzoekende partijen merken daarbij op dat op basis van de casuïstische toetsing aan de plaatselijke vereisten van de goede ruimtelijke ordening, de maximale bebouwingsmogelijkheden van het GRUP niet steeds volledig uitgeput kunnen worden.

Zij stellen dat voor wat betreft de hoekbebouwing ter hoogte van de Jozef Nellenslaan- Lentelaan, er moet worden vastgesteld dat in de bestaande bebouwing een poging werd ondernomen om in alle appartementen zonlicht te bekomen. Het huidig ontwerp houdt met die bestaande toestand volstrekt geen rekening en voorziet over de volledige bouwdiepte van 17 meter een massieve muur richting de achterzijde van de gebouwen aan de Jozef Nellenslaan. Vanuit hun appartementen en vanop hun terrassen zouden de verzoekende partijen voortaan derhalve geconfronteerd worden met een donkere muur die elk zonlicht en elke privacy wegneemt. Zij stellen dat er een fel verminderde levenskwaliteit zal zijn in de slaapgelegenheden achteraan in de appartementen. Voor het eigendom op het gelijkvloers van het gebouw van de verzoekende partijen, blijft er enkel een koer over die volledig ingebouwd wordt. Voor de eigenaars van het hoekgebouw geldt ook een soortgelijke hinder en aantasting van de levenskwaliteit. Het huidig ontwerp doet bijgevolg manifest afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening, aldus de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen voeren aan dat de beroepsgrief dat het gaat om een hoekbebouwing waarop de normale stedenbouwkundige voorschriften inzake de maximale bouwdiepte en bouwhoogte dus niet zonder meer kunnen worden toegepast, niet wordt behandeld in de bestreden beslissing, terwijl het nochtans om een essentieel gegeven gaat, dat als uitdrukkelijke grief werd ontwikkeld, maar dat ook betrekking heeft op de hinderaspecten die de verwerende partij moet beoordelen en waarover de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft geformuleerd.

Zij stellen dat het argument dat de bouwdiepte volledig moest worden uitgeput om de minimale oppervlakenormen voor de individuele woongelegenheden te bereiken, volledig irrelevant is nu het de eigen keuze van de aanvrager is om zes woongelegenheden te voorzien.

Zij stellen dat de verwerende partij het voordoet alsof het schrappen van de uitkragende terrassen een reëel verschil zou uitmaken met betrekking tot de impact van het gebouw op de residenties Wishbone en Memling terwijl in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze terrassen slechts zijdelings worden aangehaald als verzwarend maar op zich niet doorslaggevend element. Uit het verslag blijkt duidelijk dat het de blinde muur is die problematisch is. Het al dan niet bestaan van de terrassen maakt geen wezenlijk verschil voor de leefkwaliteit van de verzoekende partijen.

Ook de afwerking van de zijgevel in lichte kleur heeft geen gunstige impact op de leefkwaliteit, aldus de verzoekende partijen.

De argumenten die de verwerende partij aanbrengt om te stellen dat het aangevraagde project geen afbreuk doet aan de leefkwaliteit in de aanpalende gebouwen Memling en Wishbone zijn niet ernstig.

In het tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de aanvraag niet afdoende wordt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing een zeer beperkte motivering gewijd aan de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij gaat enkel (gebrekkig) in op het gebrek aan parkeerplaatsen in het nieuwe gebouw en op de impact van de zijgevel ter hoogte van de gebouwen die uitkomen op de Jozef Nellenslaan op de leefkwaliteit van appartementen in deze gebouwen.

De verzoekende partijen geven aan dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening geen of

onvoldoende aandacht heeft besteed aan de visueel-vormelijke elementen van het aangevraagde project.

Evenmin werd er volgens hen rekening gehouden met de leefkwaliteit van de nieuw te bouwen appartementen na het schrappen van de eerder voorziene terrassen. Hierdoor wordt niet meer voldaan aan de oppervlakenormen van het GRUP 'Duinbergen-Kust'.

Het gebrek aan parkeerplaatsen wordt enkel weerlegd door te stellen dat het gemeentebestuur als lokale overheid geen probleem ziet en dat het niet evident is om op dergelijk smal perceel parkeerplaatsen te voorzien.

Ook de mobiliteitsimpact van het aangevraagde project en de impact op de ruimtelijke draagkracht van de vijf bijkomende woongelegenheden blijft onbesproken, aldus de verzoekende partijen.

Bovendien werd geen afweging gemaakt wat betreft de ruimtelijke behoeften van de bestaande bewoners en de nieuw te bouwen appartementen.

In het derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorwaarden oplegt die niet conform artikel 4.3.1, §1 VCRO zijn waardoor het aangevraagde project strijdt met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP 'Duinbergen-Kust'.

De opgelegde voorwaarden die voorzien in het schrappen van de voorziene terrassen en het afwerken van de blinde zijgevel in dezelfde gevelsteen als de voorgevel kunnen niet worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de plannen zoals voorzien in artikel 4.3.1, §1 VCRO.

Het schrappen van de terrassen aan de achterzijde kan niet worden beschouwd als een kennelijk bijkomstige aanpassing. Bovendien komen de opgelegde aanpassingen niet tegemoet aan de voorziene inspraakmogelijkheden nu er geen openbaar onderzoek was. Ook in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werden deze aanpassingen niet voorgesteld.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De eerste en de tweede tussenkomen partij stellen ten aanzien van het eerste onderdeel dat de verwerende partij de dossiersamenstelling grondiger heeft onderzocht dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de plannen, mede door het initiële fotodossier en na het wisselen van de nota's van de partijen en na twee hoorzittingen was de verwerende partij op de hoogte van alle details van de plaatselijke toestand.

Zij wijzen erop dat tijdens de administratieve beroepsprocedure is gebleken dat de appartementen van de verzoekende partijen achteraan slechts uit slaapkamers bestonden, hetgeen meespeelt in de beoordeling.

Voorts stellen zij dat de motivering niet zomaar kan worden herleid tot de drie vermelde overwegingen die de verzoekende partijen bekritisieren.

Vooreerst is het volgens de tussenkomen partijen een verkeerd uitgangspunt om te verwachten dat de verwerende partij maar kan vergunnen indien zij het probleem van de blinde muur volledig kon wegnemen. Zij stellen dat de kwestie van de blinde muur integraal moet beoordeeld worden,

met inbegrip van de beperkte mogelijkheden op de bouwplaats, het gebruik en de oriëntatie van de 'benadeelde' appartementen en de gewenste ruimtelijke evolutie.

Zij stellen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft opgemerkt dat de terrassen het nadeel voor de verzoekende partijen vergroten en dat de verwerende partij dus die vergroting heeft willen verzachten.

Zij stellen dat de verwerende partij het nadeel van de verzoekende partijen (een schuin zicht vanuit hun slaapkamer en vanop de noordelijke terrassen op een blinde maar klare muur) heeft afgewogen tegen het nadeel voor de aanvragers om hun woongelegenheden in te krimpen om onder de minimumoppervlakte per bouwlaag te blijven. Zij stelt dat de keuze van de verwerende partij niet onredelijk is.

De tussenkomende partijen benadrukken dat de lichte uitvoering van de muur wel degelijk een verschil maakt en dat de appartementen zich in het noorden bevinden en er derhalve geen zonlicht wordt ontnomen.

Met betrekking tot het feit dat de beroepsgrief inzake hoekbebouwing niet zou zijn behandeld, stellen de tussenkomende partijen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de bezwaren of beroepsargumenten niet punt per punt moet beantwoorden.

Zij stellen dat uit het GRUP niet blijkt dat nood is aan specifieke stedenbouwkundige voorschriften omtrent de hoeken in de dijkbebouwingszone aangezien er teruggevallen wordt op de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Volgens de tussenkomende partijen heeft de verwerende partij de functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik, schaal en visueel vormelijke elementen en de hinderaspecten van de stedenbouwkundige aanvraag beoordeeld maar dit zonder de nomenclatuur van artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. In de bestreden beslissing wordt verantwoord waarom er een bouwdiepte van 17 meter wordt toegepast, namelijk om de minimale woonoppervlakte van 70 m² per appartement te realiseren op het smalle perceel.

De verwerende partij is volgens hen daarbij uitgegaan van de bestaande toestand en heeft de ordening in de onmiddellijke omgeving mede in beschouwing genomen. De bestaande lichtinval van het gebouw Memling en Wishbone moet genuanceerd worden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaf reeds aan dat er geen sprake is van inkokering.

Verder wijzen zij erop dat een bestaande situatie ook moet kunnen evolueren en niet noodzakelijk hoeft te primeren op beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Aldus kan een maximum diepte van het RUP vergund worden, ook al is er een mogelijks nadelig gevolg ten aanzien van de bestaande bebouwing.

Zij stellen dat duplexappartementen of het terugtrekken van het bouwvolume, zoals de verzoekende partijen voorstellen, niet mogelijk is vanwege de minimale woonoppervlakte.

Zij stellen dat het niet correct is dat, anders dan de verzoekende partijen voorhouden, de opgelegde voorwaarden geen enkele impact hebben op de leefkwaliteit.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stellen de eerste en de tweede tussenkomende partij dat de visueel vormelijke elementen nooit door de verzoekende partijen werd geproblematiseerd (enkel de zijgevel en de bouwdiepte werden geïmagineerd).

Er zijn volgens hen geen problemen met de leefkwaliteit van de nieuwbouwappartementen (nog daargelaten de vraag of de verzoekende partij bij deze kwestie belang hebben). Zij wijzen erop dat het GRUP met betrekking tot de minimum oppervlaktenormen spreekt van nuttige vloeroppervlakte en dat volgens de definitie van nuttige vloeroppervlakte in de bouwverordening terrassen niet worden meegerekend. Het weglaten van de terrassen achteraan heeft derhalve geen impact op de nuttige vloeroppervlakte van de entiteiten.

Ook de motivering inzake parkeerplaatsen, mobiliteitsimpact en ruimtelijke draagkracht is volgens de tussenkomende partijen afdoende. De verzoekende partijen beperkten zich in hun administratief beroepsschrift tot de blote bewering dat er ter plaatse een acuut parkeerprobleem zou zijn maar staafden deze bewering niet.

Verder stellen zij dat de verwerende partij de minimale woonkwaliteit/vloeroppervlakte heeft afgewogen tegen de impact hiervan voor de omliggende panden.

Met betrekking tot het derde onderdeel stellen de eerste en de tweede tussenkomende partij dat het opleggen van de voorwaarden niet tot een nieuw openbaar onderzoek noopt aangezien met de voorwaarde niet wordt afgeweken van het RUP en de opgelegde aanpassingen niemands belangen schaden.

Zelfs indien men oordeelt dat het niet om een kennelijk bijkomstig element gaat, is de vergunning nog niet onwettig, aldus de eerste en de tweede tussenkomende partijen. Zij stellen dat met de decreetswijziging van 4 april 2014 de mogelijkheden tot planaanpassing verruimd zijn. Ook gewone beperkte aanpassingen zijn mogelijk mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

De tussenkomende partijen zetten uiteen dat aan deze voorwaarden voldaan is.

De aanpassing doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens, milieu of de goede ruimtelijke ordening. Het weglaten van het zichtscherm, het terras en de 'sombere' gevelafwerking komt de goede ruimtelijke ordening ten goede.

Ook komen de planaanpassingen tegemoet aan de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake het terras en aan de bemerkingen van de verzoekende partijen inzake privacy en de blinde muur.

Tot slot brengen de wijzigingen kennelijk geen schendingen van de rechten van derden met zich mee, aldus de tussenkomende partijen.

4.

De vierde tot en met de achtste tussenkomende partijen stellen dat er onvoldoende rekening gehouden wordt met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij stellen dat de lichte gevelsteen, gelet op het volume van de nieuwbouwwoning, maar weinig zal bijdragen aan de problematiek van lichtinval. De stijlformules in de bestreden beslissing tonen volgens hen niet aan dat de bebouwing op voldoende wijze inpast in de bestaande omgeving en maken volgens hen geen concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uit.

5.

In hun toelichtende nota wijzen de verzoekende partijen inzake het eerste onderdeel op de verstrengde motiveringsplicht van de verwerende partij naar aanleiding van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Zij zetten uiteen dat de stelling van de verwerende partij dat voldaan is aan de wettelijke vereisten inzake dossiersamenstelling en dat er foto's zijn gevoegd aan het aanvraagdossier, niet kan volstaan ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het inplantingsplan onduidelijk is. Hieruit kan men niet afleiden op welke concrete elementen de verwerende partij zich steunt om als dusdanig te beslissen.

Evenmin kan volgens de verzoekende partijen de bewering van de verwerende partij dat de bouwdiepte niet zou kunnen worden ingeperkt volstaan ter weerlegging van de beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat maximalistische invulling van het bouwperceel zal zorgen voor overdreven hinder voor de omwonenden door onder meer zichthinder en verminderde lichtinval.

Dat de bouwdiepte niet kan worden beperkt, vormt geen afdoende weerlegging. Niemand heeft volgens de verzoekende partijen het recht om een gebied bestemd als 'woonzone' volledig vol te bouwen. De verzoekende partijen zien niet waarom niet met duplexappartementen kan worden gewerkt. Bovendien merken zij op dat de eerste en de tweede tussenkomende partij zelf erkennen dat het bestaande binnengebied niet zeer kwalitatief is. Hierdoor moest de verwerende partij net des te zorgvuldiger beoordelen of een appartementsgebouw dat het bouwperceel volledig inneemt en de bestaande binnenruimte nog verder verkleint wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel benadrukken de verzoekende partijen dat rekening gehouden moet worden met de in de omgeving bestaande toestand.

Op visueel-vormelijk vlak werd geen rekening gehouden met de omstandigheid dat het om een hoekbebouwing gaat en dat het relevante gebied al sterk bebouwd is. Dat het project niet strijdig is met de voorschriften van het RUP inzake bouwdiepte maakt geen concrete beoordeling uit van de inpasbaarheid van het project in de omgeving, temeer nu in de toelichtingsnota bij het RUP uitdrukkelijk werd aangegeven dat voor hoeksituaties in de dijkbebouwingszone een specifieke regeling noodzakelijk is.

Ook kan het aspect van de leefkwaliteit van de appartementen en de inpasbaarheid daarvan in de omgeving volgens de verzoekende partijen niet herleid worden tot de naleving van de normen inzake 'nuttige vloeroppervlakte'.

Tot slot herhalen zij dat niets wordt overwogen omtrent de mobiliteitsimpact in de bestreden beslissing. Het te huur aanbieden van parkeerplaatsen in de omgeving bewijst niet dat er geen parkeerproblemen zijn.

Inzake het derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen in hun toelichtende nota dat het schrappen van de terrassen niet beschouwd kan worden als een kennelijk bijkomstige zaak. Het essentieel karakter van de opgelegde voorwaarde blijkt alleen al uit het feit dat de voorwaarde noodzakelijk werd geoordeeld om het project in aanmerking te laten komen voor vergunning.

De verzoekende partijen verwachten dat het weglaten van de terrassen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als problematisch zal worden beschouwd omdat daardoor elke buitenruimte verdwijnt. De voorwaarde komt aldus alleszins niet tegemoet aan het verslag. In ieder geval wordt volgens de verzoekende partijen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de VCRO niet aangeduid als een 'advies' waaraan tegemoet gekomen kan worden.

De eerste en de tweede tussenkomende partij werpen met betrekking tot het eerste middelonderdeel in hun laatste schriftelijke uiteenzetting op dat er na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog nota's zijn gevolgd, zowel vanwege de verzoekende partijen als van de tussenkomende partij en dat de verwerende partij dus over alle noodzakelijke elementen beschikte om te oordelen.

Zij stellen dat de verzoekende partijen ook niet beweren dat de verwerende partij niet in de mogelijkheid verkeerde om met kennis van zaken te oordelen.

Verder stellen de tussenkomende partijen dat zij op geen enkel moment een subjectief recht hebben geclaimd op de vergunning en dat zij het programma dan ook niet maximalistisch invullen. De appartementen voldoen net aan de minimumnormen voor een appartement op één niveau en het gabariet treedt niet buiten het aanpalende, reeds bestaande gabariet van de naastliggende meergezinswoning in de Lentelaan. Er wordt volgens hen niet aangetoond dat duplexappartementen wel gebruikelijk zijn.

Wat betreft het tweede onderdeel voegen de eerste en de tweede tussenkomende partij in hun laatste schriftelijke uiteenzetting inhoudelijks niets nieuws toe.

Inzake het derde middelonderdeel stellen de eerste en de tweede tussenkomende partij dat het weglaten van de terrassen geen impact heeft op leefkwaliteit van de woontiteiten. Verder werpen zij op dat de aangehaalde rechtspraak inzake essentiële aanpassingen achterhaald is.

De tussenkomende partijen halen vervolgens nog voorbeelden in de rechtspraak van de Raad aan van aanpassingen die niet als een ontoelaatbare wijziging van de vergunde plannen worden beschouwd.

Zij stellen onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad dat het verslag van de provinciale ambtenaar wel als advies beschouwd kan worden waaraan tegemoet gekomen kan worden middels het opleggen van voorwaarden.

Zij stellen dat in het verslag geen voorwaarden worden voorgesteld maar wel dat zichzelf wilden tegemoetkomen aan de bekommernissen uit het verslag en dat zij dus zelf hebben voorgesteld om de terrassen te schrappen.

In ieder geval komt de voorwaarde tegemoet aan de opmerking van de verzoekende partijen inzake privacy.

7.

De vierde tot en met de achtste tussenkomende partij voegen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe aan hun betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in

artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

Deze eventueel relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO. Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorgaande procedure verstrekte adviezen punt per punt moet beantwoorden of weerleggen.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van het legaliteitstoezicht op de bestreden beslissing, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Het GRUP 'Duinbergen-Kust' dat van toepassing is op de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag is niet in die mate gedetailleerd dat de vergunningverlenende overheid zou zijn vrijgesteld van de toetsing van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen wezen in hun administratief beroepsschrift op de bestaande toestand, zijnde een bestaande hoekbebouwing en het gegeven dat het aangevraagde een verlies aan zonlicht, privacy en levenskwaliteit tot gevolg zal hebben.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst in zijn ongunstig verslag van 31 maart 2016 op het feit dat de zeer grote bouwdiepte van 17 meter volledig uitgeput wordt zonder rekening te houden met de burens aan de rechterzijde. Het volume wordt volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog meer verzwaard door de terrassen met zichtscherm aan de achterzijde. Ook de voorziene blinde, massieve muur in gevelsteen aan de achterzijde wordt

problematisch bevonden. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zullen de verzoekende partijen achteraan vanop de terrassen en door de ramen op korte afstand een blinde muur links krijgen en zullen de vierde tot en met de achtste tussenkomende partij een blinde muur links krijgen, terwijl zij reeds beperkt worden in zicht rechts door het gebouw van de verzoekende partijen, waardoor hun zicht en de lichthoeveelheid aanzienlijk verminderd zal worden.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag inwilligbaar is, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De verwerende partij overweegt hieromtrent het volgende:

“ ...

Aanvragers kunnen de bouwdiepte van 17 meter niet zomaar inperken. Het betreft een bestaande smal perceel waarvoor de bouwdiepte toegelaten door het RUP noodzakelijk is om de woonoppervlakte te hebben (gemiddeld 70 m2 overeenkomstig art.2.2.1 RUP). De PSA suggereert dat "een ruimtelijk meer passend voorstel is aangewezen" maar er is maar één woongelegenheid per bouwlaag en die moet aan de minimumnorm voldoen. Doordat het perceel smal is dienen zij de toegelaten bouwdiepte volledig te benutten. Dit is een vooraf bestaande situatie en er is geen sprake van "doorgedreven bouwhonger" of "maximalisatie" of van toekomstige bewoners in woongelegenheden "duwen" zonder wooncomfort (de PSA is trouwens van oordeel dat de units kwalitatief zijn).

Aanvragers zijn bereid om de uitpandige terrassen aan de achtergevel op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping te laten schrappen. Dit maakt dat er wat meer openheid ontstaat en er tegemoetgekomen wordt aan de opmerking van de PSA waar die stelt "Dit nadeel wordt vergroot door het toevoegen van terrassen, die aan deze zijde een zichtscherm krijgen, waardoor het volume bekeken vanuit de heek- en naastliggende appartementen nog verzaamd wordt. De deputatie treedt dit standpunt bij. Dit kan als voorwaarde bij de vergunning worden opgelegd.

Daarnaast moet samen met de aanvrager worden gewezen met het RUP een duidelijk gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt beoogd

Dat de zijmuur wordt afgewerkt met een gevelsteen kan geen beletsel voor vergunning vormen. De afwerking met gevelsteen gebeurt op vraag van de gemeente Knokke die aan de architect aangaf dat een gevelsteen de voorkeur geniet boven leien. Mits de gevelsteen van de zijmuur wordt afgewerkt Met dezelfde materialen als de voorgevel (handvormgevelsteen/voegwerk, gebroken wit), komt dit de lichtinval ten goede zodat er niet meer hoeft te worden gekeken op een "sombere blinde muur" zoals geponeerd door de PSA. Er is dan ook geen sprake meer van een vermindering van woonkwaliteit zoals geopperd door de PSA. Bovendien wordt de eventuele bouw mogelijkheden (van bv. de residentie Wishbone) tot tegen deze muur (met eventuele overname), voor de toekomst niet onmogelijk gemaakt.

...”

3.

Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat de verwerende partij bij haar beoordeling onvoldoende rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, met name een hoekbebouwing.

Met de verwijzing naar de voorschriften inzake de aangewezen nuttige minimumvloeroppervlakte, biedt de verwerende partij geen afdoende antwoord op de opmerkingen van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar en de bekommernissen van de verzoekende partijen. Volgens de voorschriften van het GRUP 'Duinbergen-Kust' wordt vereist dat de nuttige vloeroppervlakte van de woongelegenheden in de hoogbouwzone gemiddeld minimum 70 m² bedraagt met een minimum van 60 m² per woongelegheden, maar nergens wordt in het GRUP vereist dat stedenbouwkundige aanvragen moeten voorzien in een één woongelegheden per verdieping of een bouwdiepte van 17 meter. Door louter te verwijzen naar de vereiste minimumvloeroppervlakte wordt in de bestreden beslissing geen afdoende beoordeling gemaakt ten opzichte van de in de omgeving bestaande bebouwing.

Waar de verwerende partij wijst op de duidelijke gewenste ruimtelijke ontwikkeling met het GRUP, moet worden opgemerkt, zoals eerder aangegeven in de bestreden beslissing, dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP 'Duinbergen-Kust' geenszins zo gedetailleerd zijn dat alle aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO behandeld worden. De verwerende partij dient de aanvraag derhalve te toetsen aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening, daarbij rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand. Dat het RUP uitgaat van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling, waaraan schijnbaar voldaan wordt gelet op de maximale invulling van de stedenbouwkundige voorschriften, betreft in dezen geen draagkrachtig motief.

De beslissing van de verwerende partij om de uitpandige terrassen aan de achtergevel op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping te schrappen en om de zijmuur af te werken in gebroken wit zodat er niet meer uitgekeken wordt op een sombere, blinde muur komt evenmin afdoende tegemoet aan de voormelde bemerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit het verslag blijkt dat de zeer diep ingevulde bouwdiepte die ten koste gaat van de rechterburen het uitgangspunt vormt van de kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt daarnaast in zijn verslag dat het nadeel "vergroot" wordt door de terrassen en wijst "overigens" op het feit dat de blinde muur in gevelsteen wordt uitgevoerd zodat hierop niet aangesloten kan worden.

Anders dan de eerste en de tweede tussenkomen partij voorhouden, valt het oordeel van de verwerende partij op dit punt kennelijk onredelijk te noemen. Waar zowel het weglaten van de terrassen als de uitvoering van de gevel in gebroken wit slechts tegemoet komen aan de bijkomstige elementen uit het betoog van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hebben deze aanpassingen geen betrekking op de kern van problematiek, met name dat de zijgevel op deze bouwdiepte de woonkwaliteit van de woongelegenheden van de verzoekende partijen en van de vierde tot en met de achtste tussenkomen partijen in hoge mate vermindert.

4.

In het tweede middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij in haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onvoldoende aandacht heeft besteed aan onder meer het gebrek aan parkeerplaatsen en de mobiliteitsimpact in het algemeen, en de impact op de ruimtelijke draagkracht.

5.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partijen het aspect mobiliteit hebben aangehaald in hun administratief beroepsschrift. Zij stelden vast dat het ontwerp niet in parkeerplaatsen voorziet terwijl er de omgeving parkeerproblemen zijn door het beperkt aantal openbare parkeerplaatsen.

De verwerende partij verworpt in de bestreden beslissing de argumenten van de verzoekende partijen met volgende motivering:

" ...

De argumenten van beroeper kunnen weerlegd worden voor wat betreft het ontbreken van parkeerplaatsen, wat volgens hem niet aanvaardbaar is in deze omgeving. Hij merkt op dat er slechts een beperkt aantal openbare plaatsen beschikbaar is. Dit neemt niet weg dat de verhoging van het aantal parkeerplaatsen betrekkelijk is in deze omgeving, waarbij het gemeentebestuur als lokale overheid geen probleem ziet. Het klopt dat er geen voorschriften bestaan, noch in het RUP, noch in de verordening. Overigens is het niet evident op dergelijk smal perceel parkeerplaatsen te voorzien. Het argument van beroeper kan begrepen worden, maar niet bijgetreden op dit punt.
..."

Het wordt niet betwist dat de voorschriften uit het GRUP, noch de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening uitdrukkelijk voorzien in verplicht aan te leggen parkeerplaatsen. Evenwel ontslaat dit gegeven het vergunningverlenend bestuursorgaan niet van haar verplichting de parkeerproblematiek als onderdeel van het aspect mobiliteit en criterium van de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij het aangevraagde op dit punt niet concreet heeft onderzocht in de bestreden beslissing.

De verwerende partij kan niet volstaan met de overweging dat de derde tussenkomende partij als lokale overheid op dit punt geen probleem ziet. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep is de verwerende partij ertoe gehouden de stedenbouwkundige aanvraag te onderwerpen aan een eigen beoordeling.

Dit geldt des te meer nu de derde tussenkomende partij in haar vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg de aanvraag enkel toetst aan de stedenbouwkundige voorschriften zonder het aangevraagde te onderwerpen aan een concrete beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

6.

Waar de verzoekende partijen erop wijzen dat de impact op de ruimtelijke draagkracht onbesproken blijft in de bestreden beslissing, dient de Raad vast te stellen dat deze problematiek samenvalt met de feitelijke gegevens dat de bouwdiepte van 17 meter volledig uitgeput wordt met een massief volume.

Uit de vaststellingen onder randnummer 3 is gebleken dat de verwerende partij met dit gegeven onvoldoende rekening heeft gehouden, zodat het tweede middel ook op dit punt gegrond is.

7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen, met toepassing van artikel 159 Grondwet, de schending in van artikel 3.2, a), 4,5, 6 en 8 van Richtlijn 2001/42/EG van 27 juni 2001 van het Europees Parlement en de Raad betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's (hierna: SEA-richtlijn), artikel 4.2.1 en 4.2.3 DABM, artikel 4.3.1, §1,1°, a) VCRO, artikel 1, 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering

van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen geven aan dat de bestreden beslissing steunt op de toetsing van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP 'Duinbergen-Kust'. Dit GRUP kwam in 2010 in de plaats van de voorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust, goedgekeurd bij KB van 7 april 1977 dat ter plaatse een woongebied voorzag. Het GRUP voorziet tevens in de opheffing van de oude en recentere verkavelingsvoorschriften die in Duinbergen van toepassing waren. Het GRUP voorziet voor het perceel van de verzoekende partijen en voor het perceel van de eerste en tweede tussenkomende partij een hoogbouwzone.

Het GRUP werd aangevochten bij de Raad van State die het beroep tegen het GRUP verwierp bij arrest nummer 221.778 van 17 december 2012. Dit neemt niet weg dat elke rechtsonderhorige ten allen tijde de onwettigheid ervan kan invoeren.

De verzoekende partijen vinden het verwonderlijk dat het GRUP Duinbergen-Kust niet werd onderworpen aan een plan-MER nu het de toekomstige ordening voor een belangrijk deel van het grondgebied Knokke-Heist vastlegt. Het plan bevat voorschriften voor woonzones van verschillende typologieën en bakent ook zones af voor serviceflats, gemeenschapsvoorzieningen en voor de aanleg en inrichting van openbare wegenissen en pleinen. Het GRUP Duinbergen-Kust valt op het eerste zicht onder verschillende categorieën van projecten opgesomd in bijlage I en II bij Richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 van de Raad betreffende de milieu-effectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. Inmiddels vervangen door Richtlijn 2011/92/EU van 13 december 2011 van het Europees Parlement en de Raad betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten.

Tijdens het openbaar onderzoek werd de mogelijke onwettigheid van het GRUP omwille van het ontbreken van plan-MER ingeroepen door een aantal bezwaarindieners. In de bezwaren wordt gewezen op de ligging van het plangebied palend aan het Habitatrichtlijngebied Duinengebied inclusief IJzermonding en Zwin. Het bezwaar werd afgewezen waarbij GECORO en de gemeenteraad van Knokke-Heist geen risico zien op een aantasting van het betreffende gebied.

Uit de toelichtende nota bij het GRUP blijkt dat een plan-MER om vier redenen niet noodzakelijk wordt geacht:

- "ten overvloede": het plan zou vrijgesteld zijn van de plan-mer-plicht op grond van de overgangsbepaling uit artikel 49 van het Decreet van 25 mei 2007 houdende diverse bepalingen inzake leefmilieu, energie en openbare werken;
- Het zou, volgens GECORO, uitgesloten zijn dat het plan een effect heeft op het Habitatrichtlijngebied "Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin";
- Het plan zou "kennelijk" niet het kader vormen voor de afgifte van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II bij Richtlijn 85/337/EEG;
- Het plangebied zou te beschouwen zijn als een klein gebied op lokaal niveau of het plan zou slechts een kleine wijziging inhouden van een bestaand plan.

De verzoekende partijen houden voor dat de gemeente Knokke-Heist zich onterecht beroept op de overgangsbepaling van artikel 49 van het decreet van 25 mei 2007 om te stellen dat de plan-mer-plicht nog niet van toepassing zou zijn geweest op het GRUP Duinbergen-Kust:

Het decreet van 18 december 2002 betreffende de milieueffectenrapportage en veiligheidsrapportage voorziet in de invoering in het DABM van een regeling inzake de opmaak van een plan-MER. Artikel 14, §2 van het decreet regelt de inwerkingtreding van de regeling en

stelt dat het de Vlaamse Regering toekomt de datum van inwerkingtreding te bepalen maar dat bij gebreke hieraan de regeling uiterlijk op 21 juli 2004 in werking treedt.

Bij gebrek aan uitvoeringsreglementering is de plan-mer-regeling uit het DABM in werking getreden op 21 juli 2004.

Na de veroordeling van België door het Hof van Justitie bij arrest C/54/06 van 7 december 2006 wegens het niet tijdig omzetten van de richtlijn wordt de regeling uit het DABM vervangen middels het decreet van 27 april 2007 houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36^{ter} van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. De Vlaamse regering neemt de nodige uitvoeringsregels middels het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's. De inwerkingtreding van het decreet wordt voorzien op 1 december 2007. Een overgangsbepaling wordt echter voorzien in artikel 49 van het decreet van 25 mei 2007 houdende diverse bepalingen inzake leefmilieu, energie en openbare werken. Het artikel bepaalt dat de regeling in het DABM zoals vervangen door het decreet van 27 april 2007 slechts van toepassing is op ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering gehouden wordt zes maanden na inwerkingtreding van de regeling op 1 december 2007.

De redenering van GECORO en de gemeenteraad van Knokke-Heist die stelt dat voor het GRUP Duinbergen-kust geen plan-MER op grond van hogervermelde bepaling moet worden opgemaakt kan volgens de verzoekende partijen niet worden gevolgd.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat op grond van het Simmenthal-arrest van het Hof van Justitie van 9 maart 1978 de nationale rechters verplicht zijn voorrang te verlenen aan het Europees recht. Bovendien is er de leer van het smeerkaasarrest van het Hof van Cassatie die voorschrijft dat het internationale recht noodzakelijk voorrang heeft op het nationale recht: *in casu* moet artikel 49 van het decreet van 25 mei 2007 buiten toepassing worden gelaten gezien de wettelijke bepaling de effectieve toepassing van de SEA-richtlijn verhindert.

Bovendien, stellen de verzoekende partijen, is sinds 21 juli 2004, zijnde de uiterste omzettingsdatum van de SEA-richtlijn, de plan-MER-plicht opgenomen in die richtlijn rechtstreeks van toepassing in de Belgische rechtsorde. De rechtstreekse werking van het Europese recht is, naast het hoger aangehaalde voorrangsbeginsel, een basisbeginsel van het Europees recht, vastgelegd door het Hof van Justitie (HvJ Van Gend en Loos van 5 februari 1963, nr. C-62/26). Zij zetten uiteen dat de rechtstreekse werking ook toekomt aan richtlijnen en dat uit rechtspraak blijkt dat richtlijnen een rechtstreekse werking hebben wanneer de erin opgenomen bepalingen onvoorwaardelijk en voldoende duidelijk en nauwkeurig zijn en dat enkel vereist is dat lidstaten de richtlijnen niet binnen de vastgestelde termijnen hebben omgezet. Wat betreft de SEA-richtlijn heeft de Raad van State reeds meerdere malen geoordeeld dat de bepalingen van de richtlijn voldoende duidelijk zijn om, desnoods rechtstreeks te worden toegepast (RvS 10 september 2012, nr. 220.541 'Casablanca')

De verzoekende partijen stellen dat de Belgische en Vlaamse regelgeving derhalve met ingang van 21 juli 2004 gelezen moet worden in overeenstemming met de SEA-richtlijn.

Uit de argumentatie gevoerd door GECORO blijkt dat het een bewuste strategie is geweest om de regels inzake plan-MER niet toe te passen. Het GRUP Duinbergen-Kust is aangetast door een schending van het DABM en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 gelezen in overeenstemming met de SEA-richtlijn minstens door de rechtstreeks werkende bepalingen van de SEA-richtlijn zelf.

De verzoekende partijen halen vervolgens ook aan dat het GRUP op grond van artikel, 3.2, b) SEA-richtlijn aan een milieubeoordeling dient te worden onderworpen gezien de aanwezigheid van het Habitatrichtlijngebied "Park 58". De uitvoering van het GRUP omvat een risico op een betekenisvolle aantasting van dit gebied. In dezen heeft de GECORO en de gemeenteraad van Knokke-Heist al te gemakkelijk aangenomen dat het GRUP geen significant effect kan hebben op het Habitatrichtlijngebied. Binnen het GRUP Duinbergen-Kust worden zones voorzien voor hoogbouw, serviceflats, gemeenschapsvoorzieningen, wegenissen en pleinen. Binnen het gebied is een intensieve bebouwing mogelijk nu een aantal gronden nog braakliggend zijn en de bestaande bebouwing zal worden uitgebreid. Het is volgens de verzoekende partijen aannemelijk dat die bebouwing gepaard zal gaan met een toename van recreanten, auto- en fietsverkeer, en in het algemeen menselijke drukte en economische activiteit. De gemeente Knokke-Heist kon volgens de verzoekende partijen dan ook niet zomaar besluiten dat er in deze omstandigheden een verdere significante impact op het aanpalend gebied, met uitzonderlijke maar kwetsbare vegetatie, uitgesloten is. Er diende aldus wel een passende beoordeling en een plan-MER opgemaakt te worden.

Voorts kan het volgens de verzoekende partijen niet dat de gemeente Knokke-Heist beweert dat het GRUP geen kader vormt voor de toekenning van vergunningen voor de in bijlage I en II bij Richtlijn 85/337/EEG genoemde projecten, met name stadsontwikkelingsprojecten, aanleg van wegen, vakantiedorpen, enz..

Onder meer uit de lezing van de aanhef van de doelstellingen van het plan in de toelichtende nota bij het GRUP blijkt dat de stedenbouwkundige voorschriften van het plan het kader creëren waarbinnen Duinbergen verder zal ontwikkelen, waarbij toekomstige ontwikkelingen worden toegelaten die kunnen afwijken van de bestaande toestand. De heraanleg van wegen of de renovatie van stadsdelen is evengoed te beschouwen als een project in de zin van Richtlijn 85/337/EEG.

De verzoekende partijen merken daarbij op, onder verwijzing naar rechtspraak van het Hof van Justitie, dat het feit dat de drempelwaarden voor bepaalde MER-plichtige projecten volgens het besluit van de Vlaamse regering van 10 maart december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage niet wordt bereikt, niet wil zeggen dat er geen plan-MER-plicht bestaat.

Ten slotte wordt volgens de verzoekende partijen ten onrechte geïnsinueerd dat het GRUP zou vallen onder de uitzonderingsbepaling vervat in artikel 3.3 van de SEA-richtlijn voor "plannen en programma's die het gebruik bepalen van kleine gebieden op lokaal niveau en voor kleine wijzigingen van in lid 2 bedoelde plannen en programma's". Uit het GRUP blijkt dat er in deze sprake is van een groot en complex plangebied. Zij stellen dat de ordening van een volledige badplaats (Duinbergen) niet beschouwd kan worden als een klein gebied op lokaal niveau, noch ondersteunen de stukken uit het dossier de stelling dat het om een klein gebied op lokaal niveau zou gaan.

De verzoekende partijen stellen daarbij dat uit het arrest van de Raad van State (RvS 10 september 2012, nr. 220.541) blijkt dat de uitzonderingsgrond van artikel 3.3 van de SEA-richtlijn veronderstelt dat de lidstaten een regeling hebben uitgewerkt om op objectieve basis tot de conclusie te komen dat aan de voorwaarden van die bepaling is voldaan, hetgeen niet het geval was ten tijde van de opmaak van het GRUP.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De eerste en de tweede tussenkomende partij werpen op dat de verzoekende partijen geen belang bij het middel hebben. Zij zetten uiteen dat het belang bij de vordering tot vernietiging onderscheiden moet worden van het belang bij het middel dat ingeroepen wordt, en dat meer bepaald vereist is dat aangetoond wordt dat het ingeroepen middel, gesteld dat het tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden, de verzoekende partij een voordeel kan opleveren.

De eerste en de tweede tussenkomende partij wijzen erop dat de verzoekende partijen zelf aangeven dat een eventuele gegrondverklaring van hun eerste middel tot gevolg zal hebben dat het GRUP 'Duinbergen-Kust' niet meer als grondslag kan dienen voor de vergunning. Men zal dan terugvallen op het gewestplan Brugge-Oostkust, bestemming algemeen woongebied. Zij stellen dat aangevraagde onder deze bestemming evenzeer kan worden vergund, mits toetsing aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. Bij een toetsing aan het gewestplan zal dit ook zonder plan-MER gebeuren, zodat het middel de verzoekende partijen geen specifiek voordeel zal opleveren.

Ten gronde zetten de eerste en de tweede tussenkomende partij uiteen dat er voor het GRUP 'Duinbergen-Kust' geen plan-MER werd opgemaakt. Onder verwijzing naar de SEA-richtlijn stellen de tussenkomende partijen dat er op de principiële plan-MER-plicht uitzonderingen bestaan: wanneer het plannen betreffen die het gebruik bepalen van een klein gebied op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen van reeds bestaande plannen en programma's.

De tussenkomende partijen zetten uiteen dat er ingevolge het decreet van 25 mei 2007 een overgangsregeling bestond voor lopende planprocessen ten tijde van de totstandkoming van het GRUP. De regelgeving voorzag dat nieuwe plan-MER-reglementering slechts van toepassing zou zijn op ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering gehouden werd na 1 juni 2008. De eerste en de tweede tussenkomende partij wijzen erop dat de plenaire vergadering van het GRUP Duinbergen-Kust plaats vond op 10 maart 2008, vóór de scharnierdatum van de overgangsregeling. Zij stellen echter wel dat er vanuit mag worden gegaan dat de overgangsregeling niet richtlijnconform is. Maar dit gegeven betekent volgens de tussenkomende partijen niet dat het GRUP om die reden op zich onwettig zou zijn. Knokke-Heist heeft zich immers niet determinerend op deze overgangsbepaling beroepen in haar oordeel dat het RUP niet plan-MER-plichtig was, maar steunde haar oordeel op andere redenen.

Het gaat bij dit GRUP sowieso om een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging, aldus de tussenkomende partijen. Zij stellen dat Knokke-Heist die uitzondering heeft onderzocht naar aanleiding van een bezwaar waarin werd aangegeven dat het GRUP plan-MER-plichtig was vanwege de potentiële invloed op een Natura 2000 gebied. Zij stellen dat er wel degelijk is nagegaan of het plan plan-MER-plichtig in geval van een mogelijk effect op speciale beschermingszones in de zin van artikel 4.2.1, lid 2 DABM. Er is immers een vereiste voortoets uitgevoerd. Bij deze analyse werd ook aangegeven dat het gebied aangemerkt kan worden als een klein gebied op lokaal niveau en dat eventuele wijzigingen ten aanzien van eerdere plannen beschouwd kunnen worden als kleine wijzigingen van een reeds bestaand plan, hetgeen omstandig gemotiveerd werd door de GECORO.

De eerste en de tweede tussenkomende partij stellen vervolgens dat wat betreft de impact op 'park 58' de risico's waarvan de verzoekende partijen spreken volstrekt hypothetisch en niet aannemelijk zijn. Zij stellen dat het RUP quasi volledig is gerealiseerd en er nergens concreet wordt aangetoond dat er in het gebied nog substantieel woongelegenheden of andere functies zullen bijkomen die een invloed kunnen hebben op 'park 58'. Volgens de tussenkomende partijen beperken de

verzoekende partijen zich tot vage vermoedens en loutere speculatie terwijl zij nochtans een duidelijke aanvoerlast hebben. Noch wordt er aannemelijk gemaakt dat de natuurwaarden van het park zouden lijden onder intensief bezoek. Er wordt ook niet aannemelijk gemaakt dat een meergezinswoning van zes wooneenheden een invloed zou hebben op het Habitatrichtlijngebied. De ligging wordt niet correct aangeduid door de verzoekende partijen. Het pand ligt tegen de kust aan, op 800 meter van 'park 58'.

Zij stellen dat uit het bestemmingsplan duidelijk blijkt dat het om een strook langs de kust gaat en niet om een volledige badplaats. Zij stellen dat om uit te maken wat groot of klein is, er ook moet gekeken worden naar de aard en de ligging van het plan. Hier gaat het volgens de eerste en de tweede tussenkomende partij duidelijk om een gebied dat stedenbouwkundig vrijwel volledig is gerealiseerd en omsloten door vrij intense kust bebouwing.

Uit de toelichtingsnota blijkt volgens de tussenkomende partijen dat het maar om een kleine wijziging gaat. Zij stellen dat het aan de verzoekende partijen is om deze kwalificatie te weerleggen.

Verder stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen ten onrechte aanvoeren dat Knokke-Heist zich niet kan beroepen op artikel 3, lid 3 van de SEA-richtlijn omdat er op het ogenblik dat het plan werd aangenomen er nog niet voorzien was in een operationele regeling om door gevalstudie en/of specificatie van soorten plannen en programma's te onderzoeken of er aanzienlijke milieueffecten worden teweeggebracht door de plannen of programma's.

De tussenkomende partijen voeren aan dat de gebrekkige uitvoeringsregeling niet belet dat er op basis van de richtlijn, die rechtstreekse werking heeft, een onderzoek naar de milieu-effecten uitgevoerd wordt en er aangetoond wordt dat het plan niet plan-MER-plichtig is omdat het geen betekenisvolle effecten heeft op de natuurlijke kenmerken van het SBZ-gebied en omdat het wel degelijk gaat om een klein gebied op lokaal niveau en een kleine wijziging van het eerdere BPA.

Zij stellen dat de feiten het omgekeerde zijn van de situatie in het arrest van de Raad van State van 10 september 2012 met nummer 220.541. Daar was er bij de totstandkoming van het RUP Casablanca, geen enkele screening gebeurd omdat de oppervlakte van 1,2 hectare onder de drempel van bijlage II bij het project-MER-besluit bleef, hetgeen niet vergelijkbaar is met de voorliggende zaak waar er omstandig gemotiveerd is waarom er geen plan-MER is opgemaakt.

Voor wat betreft artikel 4.3.1, §1, 1° a) VCRO en de artikelen 6 en 8 plan-MER-richtlijn stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen geen toelichting hebben gegeven hoe die normen geschonden zijn. Zij werpen op dat het middel op dit punt onontvankelijk is.

4.

De derde tussenkomende partij werpt eveneens op dat het middel onontvankelijk is.

Zij stelt vooreerst dat de verzoekende partijen zich niet tijdig hebben verzet tegen de beweerde onwettigheid van het GRUP 'Duinbergen-Kust'.

Zij duidt aan dat in bepaalde rechtspraak wordt gesteld dat de exceptie van onwettigheid niet kan worden ingeroepen wanneer de verzoekende partij heeft nagelaten om de zijdelingse aangevochten akte te bestrijden bij het bevoegde rechtscollege binnen de gestelde termijnen.

De tussenkomende partij stelt daarbij dat het opvallend is dat de verzoekende partijen geen enkele reden geven die verantwoorden waarom geen beroep werd ingesteld bij de Raad van State. Zij stelt dat zij enkel kan besluiten dat het destijds een bewust keuze van hen was om geen beroep

aan te tekenen en dat de verzoekende partijen zich toen wel konden vinden in de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voorts stelt zij dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij een middel dat gesteund is op de exceptie van onwettigheid.

Zij zet uiteen dat in de rechtsleer reeds werd gesteld dat een verzoekende partij geen belang heeft bij het aanvoeren van een exceptie van onwettigheid wanneer het bestuur, zelfs indien de zijdelingse betwiste norm buiten toepassing wordt gelaten, over de mogelijkheid beschikt om gelijklopende of identieke beslissingen te nemen door bijvoorbeeld gebruik te maken van een andere, substituerende rechtsgrond. Zij verwijst daarbij ook nog naar het arrest 'Kasteelbrakel' van de Raad van State (21 december 2004, nr. 138.732), waarbij uitdrukkelijk werd gesteld dat een verzoekende partij geen belang heeft bij het beroepen op de onwettigheid van een administratieve handeling, doordat die onwettigheid, mocht zij worden aangenomen, tot gevolg zou hebben dat de bepalingen van het voorgaande gewestplan opnieuw van kracht zouden worden en doordat deze bepalingen het nemen van een nieuwe, gelijklopende beslissing, mogelijk zou maken.

De tussenkomenende partij zet uiteen dat wanneer het GRUP 'Duinbergen-Kust' onwettig zou zijn en buiten toepassing zou worden gelaten, de bepalingen van het gewestplan 'Brugge-Oostkust' opnieuw van kracht zouden zijn. Gezien de ligging in een woongebied volgens het betreffende gewestplan zou het voor de vergunningverlenende overheid perfect mogelijk zijn, aldus de derde tussenkomenende partij, om het voorziene project opnieuw en zonder enig voorbehoud te vergunnen. Het is in woongebied immers toegestaan om meergezinswoningen met de thans voorziene afmetingen op te trekken op de daartoe voorziene plaats.

De verzoekende partijen hebben derhalve geen belang bij het middel aangezien zij na een gebeurlijke aanneming van de exceptie geconfronteerd zullen worden met een nagenoeg identieke beslissing die hun rechtspositie in geen enkel opzicht ten goede komt.

Ten gronde zet de derde tussenkomenende partij uiteen dat de SEA-richtlijn inderdaad directe werking heeft. Volgens haar betekent dat een plan plan-MER-plichtig is in twee mogelijke opzichten:

- indien het plan betrekking heeft op de beleidsdomeinen landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme, ruimtelijke ordening of grondgebruik, en het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in de bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- ieder plan of programma waarvoor het mogelijk effect op speciale beschermingsgebieden een passende beoordeling vereist is.

De derde tussenkomenende partij stelt dat het GRUP 'Duinbergen-Kust' valt onder één van de uitzonderingsvoorwaarden inzake de opmaak van een plan-MER en dat het ruimtelijk uitvoeringsplan wel degelijk werd gescreend, met daarbij bijzondere aandacht voor de vraag of het plan enige impact zou hebben op het nabijgelegen habitatrichtlijngebied 'park 58'.

De derde tussenkomenende partij stelt dat de SEA-richtlijn in artikel 3, tweede lid een uitzondering voorziet op de plan-MER-plicht indien een plan uitsluitend het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of het plan een kleine wijziging inhoudt.

Zij stelt dat de Raad van State in een arrest van 21 september 2015, nr. 232.256 heeft geduid dat wanneer een plan een loutere verfijning en detaillering inhoudt van een oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift, er sprake is van een 'kleine wijziging'.

De derde tussenkomende partij beargumenteert dat met het GRUP 'Duinbergen-Kust' de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust' worden verfijnd, daar waar de voormalige ligging in klassiek woongebied, nu een zone betreft waarin hoogbouw toegelaten is.

Wat betreft het tweede geval waarin een plan plan-MER-plichtig is, stelt de derde tussenkomende partij dat artikel 3, tweede lid, b) SEA-richtlijn niet van toepassing is aangezien er met het GRUP geen wijzigingen worden aangebracht aan het habitatrichtlijngebied 'Park 58', zodat er niet automatisch sprake is van de uitvoering van een passende beoordeling en een automatische plan-MER-plicht. Zij verwijst naar het verslag van de GECORO en stelt dat op zeer duidelijke wijze de impact van het GRUP op habitatrichtlijngebied 'Park 58' is onderzocht, rekening houdend met de daar voorkomende vegetatie en waardevolle elementen. Rekening houdend met alle kenmerken van het plan en van het betreffende habitatrichtlijngebied, werd terecht geoordeeld dat de inhoud van het GRUP geen enkele invloed zal hebben op 'Park 58'. Volgens de tussenkomende partij is de overweging dat het ruimtelijk uitvoeringsplan dat het gebruik regelt van een reeds volgebouwd gebied, zeer belangrijk. Dit gegeven brengt met zich mee dat de aard en de bebouwing van het plangebied nooit nog dermate spectaculair zal wijzigingen dat er plots aanzienlijke effecten voor de omgeving van het plangebied verwacht moeten worden.

Zij stelt voorts dat de conclusie van de GECORO, overgenomen door de plannende overheid, op geen enkel moment wordt tegengesproken door de verzoekende partijen. De verzoekende partijen stellen enkel dat een effect niet uit te sluiten valt, maar weten bijvoorbeeld de aard en de omvang van dergelijk effect niet aan te geven. De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen zich in dit verband beperken tot ongefundeerde kritiek en speculaties over het wandelgedeelte van het park. Zij stelt dat het niet logisch over komt dat 'Park 58' plots overspoeld zal worden door wandelaars uit het plangebied, rekening houdend dat de Elisabethlaan tussen het plangebied en het Habitatrichtlijngebied gelegen is.

Het GRUP is derhalve volgens de derde tussenkomende partij niet van rechtswege plan-MER-plichtig omwille van de ligging in de nabijheid van een habitatrichtlijngebied.

5.

De verzoekende partijen antwoorden in hun toelichtende nota met betrekking tot de ontvankelijkheid van het middel dat het belang bij het middel zeer ruim moet worden geïnterpreteerd.

Zij stellen onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad dat er sprake van belang bij het middel is indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel een voordeel kan brengen aan de verzoekende partij of indien het middel de vergunningverlenende overheid tot een heroverweging van het beroep noopt. Voorts stellen zij dat de omstandigheid dat de onwettigheid van de planologische bestemming niet eerder werd ingeroepen niet tot de ontvankelijkheid van een middel leidt en dat een onwettigheid die niet werd ingeroepen tijdens de administratieve beroepsprocedure nog steeds ontvankelijk kan worden ingeroepen tijdens een jurisdictionele procedure.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de regel dat een onwettigheid alleen kan leiden tot vernietiging indien de partij die ze aanvoert benadeeld wordt door de ingeroepen onwettigheid, slechts per decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de

optimalisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtscolleges betreft, is ingevoerd. Deze regel is volgens de verzoekende partijen niet van toepassing op de onderhavige procedure.

De verzoekende partijen stellen dat na de vaststelling van de gegrondheid van het eerste middel, de verwerende partij het ingestelde administratief beroep moet heroverwegen. Hieruit blijkt dat de verzoekende partijen een afdoende belang hebben bij het middel.

Zij stellen dat wanneer de gewestplanbestemming herneemt bij het buiten toepassing laten van het GRUP, dit niet betekent dat de stedenbouwkundige vergunning opnieuw automatisch kan worden toegekend. De onwettigheid van het GRUP zal de verwerende partij ertoe nopen om te oordelen of de volledige aanvraag wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen een autonome en concrete beoordeling vereist, rekening houdend met alle deelaspecten van de goede ruimtelijke ordening. Er bestaat volgens de verzoekende partijen minstens de kans dat de stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt. Ook stellen zij dat de aanvraag dan in openbaar onderzoek moet worden gesteld. Tot slot stellen zij omtrent de ontvankelijkheid van het middel dat aan hen niet verweten kan worden dat ze het GRUP niet eerder rechtstreeks hebben aangevallen. Er kon door hen niet voorzien worden dat op grond van dit GRUP de voorliggende vergunningsaanvraag zou worden ingediend.

Ten gronde benadrukken de verzoekende partijen dat indien de uitzonderingsclausule voor een 'klein gebied op lokaal niveau' zou worden toegepast, hiervoor een omstandige en concrete motivering moet voorliggen. Deze motivering moet zich volgens de verzoekende partijen niet enkel beperken tot de omvang van het plangebied maar tevens focussen op de kenmerken van het project, de omvang en de te verwachten milieueffecten.

Zij verwijzen in dit verband naar een arrest van het Hof van Justitie van 21 december 2016 (HvJ 21 december 2016, C-444/15, Associazione Italia Nostra Onlus t. Comune di Venezia) en stellen dat om te bepalen of een plan betrekking heeft op een klein gebied op lokaal niveau in de eerste plaats moet worden nagegaan of het plan vastgesteld wordt door een lokale instantie en of het betrokken gebied slechts een geringe omvang heeft in vergelijking met het totale grondgebied van de betrokken lokale overheid en dat daarbij niet enkel mag worden uitgegaan van de geografische omvang.

De verzoekende partijen stellen dat er in deze geen enkele motivering voorligt waaruit blijkt dat het gebied slechts een geringe omvang zou hebben in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente Knokke-Heist. Zij duiden dat het plan betrekking heeft op het kerngebied van Duinbergen, zijnde het deel van de gemeente Knokke-Heist ter hoogte van de kustlijn tussen Heist en Knokke. Het plangebied omvat een grondgebied van ca. 40ha, dat grotendeels in aanmerking komt voor bebouwing. Het gaat hierbij volgens de verzoekende partijen minstens om enkele duizenden woonegelegenheden.

Doordat niet werd beschreven welke milieueffecten het plan kan veroorzaken, werden de kenmerken van het project niet afdoende omschreven en vond geen concrete toetsing plaats van de mogelijke milieueffecten, in het bijzonder rekening houdend met de nabije ligging van het Habitatrichtlijngebied.

Het RUP kan volgens de verzoekende partijen evenmin beschouwd worden als een kleine wijziging. Zij stellen dat het RUP de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan niet verfijnt maar deze volledig vervangt door nieuwe, gedetailleerde voorschriften. Zij stellen dat de opheffing van een bestaand plan en de vervanging daardoor van een nieuw plan met gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften niet beschouwd kan worden als een wijziging, en nog minder als een 'kleine wijziging'.

De verzoekende partijen wijzen erop dat door de gedetailleerde voorschriften van het GRUP de vergunningverlenende overheid in belangrijke mate vrijgesteld wordt van de toets aan de goede ruimtelijke ordening en dat er voor de vergunningsaanvragen in dat gebied geen openbaar onderzoek zal worden georganiseerd.

De verzoekende partijen stellen dat er geen volwaardige plan-MER-screening werd doorgevoerd, dat het voorliggende GRUP geen precisering of verfijning inhoudt van het gewestplan maar dit integendeel vervangt en dat het gewestplan geen gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften bevatte, in tegenstelling tot het GRUP.

Tot slot voeren de verzoekende partijen aan dat er enkel sprake zijn van een kleine wijziging wanneer het oorspronkelijk plan ook een plan-MER is onderworpen, hetgeen niet het geval is nu het gewestplan nooit is onderworpen aan een milieubeoordeling.

Zij zetten uiteen dat er in de SEA-richtlijn geen definitie van een 'kleine wijziging' wordt gegeven. Volgens de richtsnoeren van de Europese Commissie bij de interpretatie van 'kleine wijziging' moet er worden gekeken naar de context van het plan dat wordt gewijzigd en naar de waarschijnlijkheid dat de desbetreffende wijzigingen aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Zij stellen dat volgens de Europese Commissie een kleine wijziging van een bestaand plan niet noodzakelijk ertoe leidt dat een nieuw plan-MER moet worden opgesteld. Hieruit kan volgens de verzoekende partijen worden afgeleid dat er verondersteld wordt dat een kleine wijziging van een bestaand plan slechts kan worden vrijgesteld van de plan-MER-plicht voor zover het bestaande plan was onderworpen aan een milieueffectbeoordeling.

De verzoekende partijen geven aan dat, indien de Raad zou oordelen dat de betekenis van 'kleine wijziging' in artikel 3, derde lid plan-MER-richtlijn niet duidelijk zou zijn, volgende prejudiciële vraag tot uitlegging zou worden gesteld aan het Hof van Justitie:

“Dient de uitzondering voor zogenaamde ‘kleine wijzigingen’ van bestaande plannen, opgenomen in artikel 3, derde lid van de Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma’s, zo te worden geïnterpreteerd dat de vrijstelling van de verplichte milieubeoordeling met betrekking tot het wijzigende plan slechts geldt wanneer de kleine wijziging betrekking heeft op een plan dat zelf wel onderworpen werd aan milieubeoordeling conform de richtlijn?”

Bovendien stellen de verzoekende partijen dat er totaal geen rekening werd gehouden met de criteria uit Bijlage II van de SEA-richtlijn. Deze criteria omvatten de kenmerken van het plan en de kenmerken van de effecten en de gebieden die kunnen worden beïnvloed. De kenmerken van het plan hebben onder meer betrekking op de mate waarin het plan een kader vormt voor projecten en andere activiteiten aangaande de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden. Hoe nauwkeurig een plan een dergelijk kader vormt, hoe waarschijnlijker een beoordeling overeenkomstig de SEA-richtlijn vereist is. Voor wat betreft de kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed zijn de criteria onder meer de waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten, de cumulatieve aard van de effecten, de grensoverschrijdende aard van de effecten, de risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu, de grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten en de waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed. De verzoekende partijen voeren aan dat met al deze criteria geen rekening werd gehouden bij de vaststelling van het GRUP, zodat hoe dan ook geen screening naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten voorligt in toepassing van de SEA-richtlijn. Er werd door de GECORO geen beschrijving gegeven van de natuurlijke kenmerken van de omliggende

Habitatrichtlijngebieden en de mogelijke effecten hierop van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Evenmin werd rekening gehouden met de cumulatieve effecten die door het GRUP kunnen worden veroorzaakt.

6.

De eerste en de tweede tussenkomende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verwijzingen naar de rechtspraak van de Raad door de verzoekende partijen ter zake niet dienend zijn.

Met betrekking tot het arrest van 21 maart 2017, nr. RvVb/A/1617/0688 stellen de tussenkomende partijen dat in dit arrest de exceptie van onontvankelijkheid wegens gebrek aan belang heeft verworpen met de klassieke stelling dat een verzoekende partij een belang heeft bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. De tussenkomende partijen stellen dat zij dit net betwisten. Het feit dat het GRUP eventueel ten onrechte niet aan plan-MER werd onderworpen heeft de verzoekende partijen niet benadeeld. De bestreden beslissing is niet op het GRUP gesteund maar op een concrete beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de arresten van 21 maart 2017, nummer RvVb/A/1617/0674 en 21 februari 2017, RvVb/A/1617/0593 stellen de tussenkomende partijen dat het om gelijkaardige gevallen ging waarin een jurisdictioneel beroep werd ingesteld door een gemeente nadat de deputatie de aanvraag vergunde die door de gemeente was geweigerd. Telkens ging het over een vergunning in landschappelijk waardevol agrarisch gebied waar het CBS in eerste aanleg had gesteld dat de aanvraag verenigbaar was met de gewestplanbestemming om naderhand in de procedure bij de Raad voor het eerst de strijdigheid met de gewestplanbestemming te ontwikkelen. Hierbij verwierp de Raad telkens de opgeworpen excepties omdat het duidelijk was dat een strijdigheid van de aanvraag met het gewestplan bij een herbeoordeling tot een andere beoordeling kon leiden. Volgens de tussenkomende partijen wordt hiermee enkel bevestigd dat *in concreto* moet worden nagegaan of een verzoekende partij belang heeft bij het ingeroepen middel.

De tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partijen blijkbaar hun belang enten op de kans dat er bij een herbeoordeling na vernietiging een stedenbouwkundige vergunning zou worden geweigerd indien er wordt getoetst aan het gewestplan. Volgens de tussenkomende partijen is die kans onbestaande. Zij stellen dat de verzoekende partijen reeds tijdens het administratief beroep stelden dat de mogelijkheden van het GRUP maxima zijn die niet blind mogen worden toegepast en dat er nog steeds getoetst moet worden aan de principes van de goede ruimtelijke ordening. Zij stellen dat de verwerende partij dit dan ook gedaan heeft en heeft geoordeeld dat het ontwerp, alle elementen in acht genomen, in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Het GRUP is derhalve niet de essentiële basis voor het verlenen van de vergunning.

Ten gronde stellen de tussenkomende partijen met betrekking tot het criterium 'kleine gebieden op lokaal niveau' dat het in voorliggend geval gaat om een beperkt deel van het grondgebied van de gemeente Knokke-Heist, met name ca. 40 ha op een totale oppervlakte van het grondgebied van 5.996 ha, hetgeen volgens de tussenkomende partijen verhoudingsgewijs klein te noemen valt. Zij stellen dat dit bij de totstandkoming van het GRUP werd gemotiveerd en dat de Raad deze kwestie slechts marginaal kan toetsen, zeker gelet op het feit dat de verzoekende partijen deze kwestie nooit eerder rechtstreeks in vraag hebben gesteld met een annulatieberoep tegen het GRUP bij de Raad van State.

Bovendien betreft het volgens de eerste en de tweede tussenkomende partij een 'kleine wijziging', onder verwijzing naar de memorie van toelichting. Zij stellen dat er geen bijkomende dynamiek ten

opzichte van de bestaande toestand van het gewestplan en het BPA Duinbergen Weste wordt gecreëerd. Het gebied is quasi volledig gerealiseerd en er is geen significant effect op 'park 58'.

Het gaat volgens de tussenkomende partijen wel degelijk om een wijziging van een bestaand plan. De tussenkomende partijen volgen niet de stelling van de verzoekende partijen dat er louter omwille van het feit dat het oorspronkelijke BPA niet aan een plan-MER werd onderworpen tot gevolg heeft dat een wijziging van dit plan sowieso onderworpen wordt aan een plan-MER. Zij stellen dat op zulke wijze er voorwaarden worden toegevoegd die niet vervat zijn in de wet. Zij stellen dat de Europese Commissie dit ook niet als voorwaarde in haar richtlijnenboek stelt omtrent de uitvoering van de SEA-richtlijn. Zij wijzen daarbij op rechtspraak waarin er sprake is van een kleine wijziging wanneer gehandeld wordt binnen de contouren van een bestaand BPA en de beoogde planingreep voor beperkte bijkomende bewoning zorgt.

De tussenkomende partijen voeren aan dat het enige criterium dat vooropgesteld wordt is dat het waarschijnlijk moet zijn dat de wijziging die wordt doorgevoerd een aanzienlijk milieueffect heeft. Zij stellen dat de verzoekende partijen dit niet aannemelijk maken. Zij tonen niet aan in welk opzicht het project negatief is getoetst aan de criteria van bijlage II van de richtlijn. Zij voeren ook aan dat uit de totstandkoming van het GRUP blijkt dat de criteria uit bijlage II van de SEA-richtlijn werden afgetoetst en verwijzen daarbij naar het advies van de GECORO.

Zij stellen dat het overbodig is om een prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie te stellen.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt met de eerste en de tweede tussenkomende partij evenals de derde tussenkomende partij vast op dat het middel onontvankelijk is wegens een gebrek aan belang bij het middel.

Bij een gebeurlijke vernietiging op grond van dit middel kan het GRUP Duinbergen-Kust niet meer als grondslag dienen bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. Hierdoor zal het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het in heroverweging nemen van het administratief beroep toepassing moeten maken van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', dat de bouwplaats in woongebied situeert.

Uit het dossier blijkt dat de bestaande omgeving thans bebouwd is en gekenmerkt wordt door hoogbouw. Met de tussenkomende partijen moet worden vastgesteld dat het ook overeenkomstig het bestemmingsvoorschrift woongebied principieel mogelijk zou zijn om een meergezinswoning op dergelijke locatie te vergunnen, indien de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening zou kunnen worden bevonden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen een en ander ook zelf lijken zelf te beseffen waar zij in hun tweede middel aanvoeren dat ondanks dat het gegeven dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Duinbergen-Kust in principe een maximale invulling toelaten, deze stedenbouwkundige voorschriften het vergunningverlenend bestuursorgaan niet van de verantwoordelijkheid ontslaan om een concrete beoordeling te maken van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Het tweede middel is gegrond bevonden, wat betekent dat de verwerende partij bij het nemen van een nieuwe beslissing over het administratief beroep niet zonder meer mag aannemen dat de door het GRUP toegelaten maximale bouwdiepte kan worden vergund, gelet op de concrete kenmerken van de bouwplaats en de omgeving.

De verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat een vernietiging op grond van dit middel hen een voordeel kan opleveren.

De exceptie is gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun derde middel de schending aan van artikel 4.7.14/1, §2 VCRO, artikel 4.3.2, §2bis van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), artikel 2, §6 en §7 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten aan milieueffectrapportage (hierna: MER-besluit), artikel 1, 2 en 3 Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij er van uitgaat dat het aangevraagde project een screeningsplichtige aanvraag is gezien het een stadsontwikkelingsproject betreft zoals omschreven in bijlage III bij het MER-besluit. De verwerende partij is van oordeel dat het aangevraagde project geen aanzienlijke gevolgen zou hebben voor het milieu en de opmaak van een project-MER bijgevolg niet vereist is. In de bestreden beslissing wordt echter op geen enkele manier verwezen naar de criteria uit bijlage II bij het DABM. Nochtans mocht verwacht worden dat deze gevolgen werden onderzocht in de bestreden beslissing, gelet op het nabijgelegen habitatrichtlijngebied, aldus de verzoekende partijen.

Uit rechtspraak van de Raad blijkt volgens de verzoekende partijen dat de vergunningverlenende overheid verplicht is een formele screeningsparagraaf op te nemen in de bestreden beslissing waarbij de hoger genoemde criteria worden toegepast.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De eerste en de tweede tussenkomende partij werpen vooreerst op dat de verzoekende partijen geen belang bij het middel hebben.

Zij merken op dat de verzoekende partijen omtrent de project-m.e.r.-screening nooit een beroepsgrief hebben ontwikkeld in graad van administratief beroep. Er werd enkel gesproken van een gebrekkige plan-MER-toetsing maar niet van een gebrekkige project-m.e.r.-screening, dewelke een andere finaliteit heeft dan voornoemde.

De verzoekende partijen stellen in hun jurisdictioneel beroep nu voor het eerst dat het project gelegen zou zijn in de nabijheid van een habitatrichtlijngebied, hetgeen incorrect is gelet op het feit dat de bouwplaats 800 meter verwijderd is van park 58, met daartussen de Elisabethlaan, de Lentelaan en diverse bouwblokken. De verzoekende partijen kunnen derhalve niet ernstig beweren dat het vergunde een significant effect zou kunnen hebben op het habitatrichtlijngebied.

Ook zijn er geen aanzienlijke gevolgen binnen de discipline 'mens'. De eerste en de tweede tussenkomende partij wijzen erop dat de verzoekende partijen niet beweren dat de uitslag van de screening tot gevolg zou hebben dat er voor dit project een volwaardig project-MER zou moeten worden opgemaakt.

Ten gronde antwoorden de eerste en de tweede tussenkomende partij dat het middel veronderstelt dat de aanvraag een stadsontwikkelingsproject is, hetgeen volgens hen niet het geval is.

De tussenkomende partijen zetten uiteen dat de Europese MER-richtlijn geen definitie geeft van een 'stadsontwikkelingsproject' en dat de Vlaamse regelgeving geen drempels meer bevat vanaf wanneer een stadsontwikkelingsproject screeningsplichtig is. Enkel volgens de handleiding stadsontwikkelingsprojecten van het departement LNE, dat geen normatieve waarde heeft, zou het vergunde project een stadsontwikkelingsproject uitmaken. Maar noch Europeesrechtelijk, noch volgens de Vlaamse regelgeving staat vast dat het vergunde als dusdanig gekwalificeerd kan worden.

Volgens de tussenkomende partijen moet de kwestie niet met drempels beoordeeld worden maar moet rekening gehouden worden met de plaats, kenmerken en mogelijke effecten van het project. Deze plaats betreft *in casu* het invullen van een bouwplaats in een geconsolideerde en volledig urbane niet-kwetsbare omgeving. De kenmerken betreffen de vervanging van een bestaand gebouw met een gemengd commercieel-residentieel karakter naar louter residentiële bebouwing. De effecten zijn niet onaanvaardbaar: de geluids- en verkeershinder is beperkt tijdens de bouwfase en de verkeergeneratie tijdens de exploitatie is niet noemenswaardig gelet op het aantal appartementen (zes), het ruimtegebruik betreft louter het invullen en verhogen van het bouwpotentieel, er is geen infiltratievermindering noch een visuele impact (enkel achteraan gecontesteerd). Aldus kan het vergunde volgens deze elementen niet beschouwd worden als een stadsontwikkelingsproject.

Zelfs indien wel wordt aangenomen dat het vergunde een stadsontwikkelingsproject betreft dan nog wordt artikel 2, §7 van het MER-besluit niet geschonden. Er werden immers geen grieven ontwikkeld tegen de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring waarbij beslist werd over de project-m.e.r.-screeningsnota. Zij wijzen op de beoordeling door de verwerende partij en stellen dat de verzoekende partijen niet aanvoeren dat een project-MER moet worden uitgevoerd. Er werd in graad van administratief beroep geen inhoudelijke kritiek geuit op de wijze waarop de project-m.e.r.-screening is uitgevoerd zodat er geen verstrengde motiveringsplicht rustte op de verwerende partij.

Een verplichte formele aftoetsing aan de criteria van bijlage II doet afbreuk aan het modelformulier, aldus de tussenkomende partijen. Een standaardparagraaf kan volgens de tussenkomende partijen beschouwd worden als het bijvallen van de bijgebrachte stukken en dus een impliciete geldige motivering door verwijzing. Zij wijzen erop dat motieven zo voor de hand liggend kunnen zijn dat zij niet om een uitdrukkelijke verwoording vragen.

4.

De verzoekende partijen antwoorden in hun toelichtende nota dat ingevolge het afwijzen van de kwantitatieve drempels door het Hof van Justitie, moeilijk kan worden ontkend dat het project een stadsontwikkelingsproject betreft. Zij verwijzen hierbij naar rechtspraak van de Raad.

De verzoekende partijen lichten diverse aspecten van de motiveringsplicht toe met betrekking tot een project-MER.

Zij stellen dat uit de bestreden beslissing niet concreet blijkt waarom voor het stadsontwikkelingsproject geen project-MER moest worden opgesteld.

5.

De eerste en de tweede tussenkomende partij antwoorden in hun laatste schriftelijke uiteenzetting dat de geciteerde rechtspraak niet van toepassing is. Het perceel in die zaak was deels gelegen in

natuurgebied, in habitatrichtlijngebied, betrof een deelgebied van een speciale beschermingszone en lag deels in een zone die aangeduid werd als VEN-gebied, hetgeen een heel andere situatie is dan de voorliggende.

Zij stellen dat de Raad meer de nadruk legt op de ligging en de aard van de aanvraag, eerder dan op het feit dat er een meergezinswoning wordt voorzien. Voorts stellen zij dat de verzoekende partijen een aantal algemene principes uiteenzetten maar niet concreet ingaan op het feit dat er in voorliggend geval aan de hand van een modelformulier wel degelijk een screening is gebeurd en dat de verwerende partij deze met een bepaalde motivering toereikend achtte.

Zij merken op dat de motivering kort is maar benadrukken dat de verzoekende partijen geen kritiek hebben geuit in graad van administratief beroep. Er kan volgens de tussenkommende partijen ook niet verwezen worden naar rechtspraak waarin er geen screening is gebeurd. Ook merken zij op dat de huidige aanvraag “verbleekt” bij de projecten waaromtrent de verzoekende partijen rechtspraak aanhalen.

Beoordeling door de Raad

1.

De exceptie van gebrek bij belang aan het middel die de eerste en de tweede tussenkommende partij aanvoeren moet worden verworpen.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen in graad van administratief beroep geen kritiek hebben ontwikkeld met betrekking tot de ingediende project-m.e.r.-screeningsnota verhindert niet dat zij hieromtrent een middel kunnen aanvoeren voor de Raad.

De verzoekende partijen hebben een belang bij een middel dat betrekking heeft op milieueffecten in hun leefomgeving en dat tot een heroverweging van de bestreden beslissing kan leiden.

2.

In dit middel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij de criteria van bijlage II DABM niet afdoende *in concreto* heeft onderzocht.

Artikel 4.3.2, §2bis van DABM bepaalt dat de Vlaamse regering, aan de hand van de criteria die in bijlage II bij het DABM omschreven worden, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aanwijst “waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld”.

Artikel 4.7.14/1 VCRO bepaalt in §1 en §2 het volgende:

“ ...

§ 1. Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn¹⁶ gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het

voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu; of 2) vroeger al een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.
...

Bijlage III bij het MER-besluit bevat de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis en §3bis van het DABM een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

In bijlage III bij het MER-besluit bevat rubriek 10 b de volgende omschrijving:

“Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)”.

Het voorwerp van de aanvraag strekt tot oprichten van een meergezinswoning van zes appartementen. In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag betrekking heeft op een project dat voorkomt op de lijst van bijlage III van het MER-besluit.

De stelling van de eerste en de tweede tussenkomende partij dat het aangevraagde geen stadsontwikkelingsproject is, kan niet worden bijgetreden.

De m.e.r.-regelgeving bevat geen definitie van het begrip ‘stadsontwikkelingsproject’. In de ‘Handleiding stadsontwikkelingsprojecten’ (dienst Mer, departement Leefmilieu, Natuur en Energie, actualisatie 1 april 2015) wordt een toelichting gegeven in functie van de toepassing van dit begrip, mede verwijzend naar de Europese Guidance ‘Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive’ (European Communities, 2008). Stadsontwikkelingsprojecten zijn projecten die betrekking hebben op de aanwezigheid van meerdere personen in functie van wonen, handelsactiviteiten en dienstverlening. Dergelijke projecten zijn te beschouwen als ‘stedelijk’ van aard, ongeacht de locatie ervan. ‘Stadsontwikkelingsprojecten’ dienen zich dus niet noodzakelijk binnen stedelijk gebied te situeren om onder deze rubriek te vallen. De term ‘stadsontwikkelingsproject’ wijst op projecten met een zekere omvang en niet op de bouw van één woongelegenheden. Ook kleinere stadsontwikkelingsprojecten kunnen aanzienlijke milieu-effecten veroorzaken en kunnen dan ook niet louter omwille van hun beperkte omvang worden uitgesloten van de toepassing van de m.e.r.-regelgeving,

De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning van zes appartementen en valt duidelijk onder het begrip ‘stadsontwikkelingsproject’.

3.

Artikel 2, §§ 6 en 7 van het MER-besluit luidt als volgt:

*“§6 Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.
De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig*

zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project.

§7 De overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag beslist geval per geval over die project-m.e.r.-screeningsnota's. Ze beslist op basis van de selectiecriteria, vermeld in bijlage II van het decreet."

Voor projecten onder bijlage III geldt dat de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota kan indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de aanvraag. Volgens de toelichting in de parlementaire voorbereiding zal de project-m.e.r.-screeningsnota moeten worden afgestemd op de motivatie van de overheid waarom (al dan niet) een project-MER moet worden opgesteld. Een project-m.e.r.-screeningsnota wordt omschreven als een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan wordt aangetoond, hetzij, dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project, hetzij, dat er vroeger een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (Parl.St. VI. Parl., 2011-12, 1463/1, 3 en 7).

Het komt vervolgens toe aan de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag om een screeningsbeslissing te nemen, dit is een beslissing of er al dan niet een project-MER moet worden opgesteld over het aangevraagde project van bijlage III van het MER-besluit. Het is essentieel dat de overheid bij die beoordeling het aangevraagde project concreet toetst aan de criteria van bijlage II van het DABM, die het afwegingskader vormen bij het nemen van een screeningsbeslissing. Een loutere standaardmotivering dat de aanvraag werd getoetst aan de criteria van bijlage II DABM is dus niet voldoende.

Uit artikel 4.7.21, §1 VCRO volgt dat de verwerende partij de aanvraag aan een nieuw onderzoek onderwerpt, de samenstelling van het aanvraagdossier inbegrepen, zonder daarbij door de beslissing in eerste aanleg gebonden te zijn.

4.

Uit het administratief dossier blijkt dat bij de aanvraag een formulier omtrent project-m.e.r.-screening was gevoegd. De screeningsnota geeft aan dat geen effecten op vlak van emissies, op het watersysteem en op mens, natuur en landschap worden verwacht. Volgens de screeningsnota zijn er geen cumulatieve effecten met andere projecten.

De verwerende partij heeft het volgende overwogen:

" ...

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening. Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. Deze nota werd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet Inhoudelijk beoordeeld. Anderzijds Rekening houdende met de definitie van project-mer-screeningsnota en de kenmerken van het voorliggend project, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat geen aanzienlijke milieueffecten van het voornoemd project te verwachten zijn.

Voor zover er geen legaliteitsbelemmeringen zijn, dient de aanvraag wel nog te worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit maakt een afzonderlijke beoordeling uit.
...

Zoals reeds gesteld dient de overheid bij het nemen van een screeningsbeslissing de aanvraag concreet te toetsen aan de criteria van bijlage II van het DABM en is een loutere standaardmotivering niet voldoende. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing moet, rekening houdende met de concrete omstandigheden van het dossier, voldoende blijken waarom de verwerende partij besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en de opmaak van een project-MER niet vereist is. Hoewel het aangewezen is, vereist de regelgeving niet dat die toetsing moet worden opgenomen in een afzonderlijke screeningsparagraaf en kan ook rekening worden gehouden met overwegingen die zijn opgenomen bij de weerlegging van bezwaren, de bespreking van adviezen of de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, voor zover hieruit een afdoende toetsing aan de criteria van bijlage II van het DABM blijkt.

Hoewel de screening in de bestreden beslissing summier is, dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partijen niet overtuigen dat een relevant milieueffect niet onderzocht is rekening houdende met de concrete omstandigheden van het dossier.

Uit het dossier blijkt dat de verzoekende partijen in hun administratief beroepsschrift geen kritiek hebben opgeworpen omtrent de project-m.e.r.-screeningsnota die bij het aanvraagdossier werd gevoegd.

Verder tonen de verzoekende partijen ook in hun verzoekschrift niet aan dat er elementen voorhanden zijn die de verwerende partij tot een ruimere motivering dwingen.

Het loutere argument dat het project in de nabijheid van een habitatrichtlijngebied, met name de SBZ-H 'Park 58', gelegen is, en dat er sprake zou zijn van milieueffecten op dit gebied, overtuigt niet, rekening houdend met de concrete elementen van het dossier. Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat tussen het nieuwbouwproject en Park 58, zowel de Jozef Nellenslaan, meerdere bebouwingen als de brede weginfrastructuur van de Elizabethlaan gelegen is, zodat geenszins van een onmiddellijke nabijheid gesproken kan worden. Tevens is de bouwplaats gelegen in een reeds bebouwde omgeving en heeft de aanvraag betrekking op de afbraak van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van een meergezinswoning van zes appartementen op dezelfde locatie. Door louter te wijzen op de 'nabijheid van het habitatrichtlijngebied' tonen de verzoekende partijen niet aan, noch maken zij concreet aannemelijk welke milieueffecten het project teweeg zou kunnen brengen in dit habitatrichtlijngebied. De verzoekende partijen geven geen kritiek op de watertoets in de bestreden beslissing, zodat zij er blijkbaar niet van uitgaan dat schadelijke effecten op het watersysteem te verwachten zijn. In elk geval concretiseren zij niet welke milieueffecten volgens hen kunnen optreden in het habitatrichtlijngebied. Ook in hun wederantwoordnota beperken zij zich tot algemeenheden, zonder concrete elementen bij te brengen.

De verzoekende partijen tonen tot slot ook niet aan dat de nadelige effecten van het project ten aanzien van de bewoners van de aanpalende gebouwen, zoals zij omschreven worden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in dezen relevant zijn voor de beoordeling of het project aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift enkel op zeer algemene wijze dat de verwerende partij geen afdoende screeningsparagraaf bevat waarbij effectief toepassing wordt

gemaakt van de criteria uit bijlage II DABM. Zij maken evenwel op geen enkele manier aannemelijk dat, rekening houdende met de concrete omstandigheden van het dossier en de overwegingen in de bestreden beslissing, de verwerende partij niet redelijkerwijze tot haar besluit is kunnen komen dat geen aanzienlijke milieueffecten van het aangevraagde stadsontwikkelingsproject te verwachten zijn.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Ronny CALLEWAERT, mevrouw Anne-Marie PLAETEVOET is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KNOKKE-HEIST is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Stefan DE CLEENE, mevrouw Benedicte VAN DE VELDE, de heer Bob DE CLEENE, de heer Jack DE CLEENE en mevrouw June DE CLEENE is ontvankelijk.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 april 2016, waarbij aan de eerste en de tweede tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een nieuw appartementsgebouw met zes woongelegenheden op een perceel gelegen te 8301 Knokke-Heist, Lentelaan 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie E, nummer 0068.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 825 euro, ten laste van de verwerende partij
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst van de eerste en de tweede tussenkomende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de eerste en de tweede tussenkomende partij, elk voor 100 euro.
8. De Raad legt de kosten van de tussenkomst van de derde tussenkomende partij, bepaald op 100 euro, ten laste van de derde tussenkomende partij.
9. De Raad legt de kosten van de tussenkomst van de vierde tot en met en de achtste tussenkomende partij, bepaald op 400 euro, ten laste van de vierde tot en met de achtste tussenkomende partij, elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 juni 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO