

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0241 van 24 november 2015
in de zaak 1213/0652/A/2/0613

In zake: de nv **PARTIMO-DIACO**

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

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

1. de nv **TECHOFI**
2. mevrouw **Margaretha CHRISTIAENS**

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

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

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning met 12 appartementen met ondergrondse garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8670 Koksijde, Koninklijke Prinslaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 0780E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

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

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

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

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

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv TECHOFI en mevrouw Margaretha CHRISTIAENS verzoeken met een aangetekende brief van 18 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

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

De tussenkommende partijen zijn de beroepsindieners in de administratieve beroepsprocedure.

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

IV. FEITEN

1.

Op 19 maart 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde aan de heer Lucas VANDEN BUSSCHE en de heer Ferdinand EECKHOUT een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het slopen van twee woningen, het bouwen van een koppelwoning en twee meergezinswoningen van respectievelijk 12 en 8 appartementen en ondergrondse garages op de naastliggende percelen 0782 C en 0782 H.

Op 23 april 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning (12 appartementen) op het betreffende perceel 0 780 E.

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

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

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

2.

Op 7 september 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aangepaste maar gelijkaardige aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“Bouwen van appartementscomplex (12 appartementen)”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 september 2012 tot 16 oktober 2012, wordt een bezwaarschrift ingediend, onder meer ondertekend door de tussenkomende partijen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 18 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

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

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

“ ...

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Deze aanvraag betreft het bouwen van een vrijstaande meergezinswoning gelegen langsheen de Koninklijke Prinslaan te Koksijde.

Op een perceel van 970m² wordt er geopteerd voor het bouwen van een gelijkvloers, 2 verdiepingen en dakverdiep met duplex en omvat 12 appartementen. De kroonlijsthoogte bedraagt 8.01m, de rokhoogte 15.57m. De hoogte inkomdorpel tov straatnivo bedraagt 0.80m.

De inplanting van het gebouw gebeurt op 8.00m van de rooilijn en min. 6.00m tov de

overige perceelsgrenzen.

Het gebouw is volledig onderkelderd en omvat 12 garages en bergplaatsen. De in- en uitrit is gemeenschappelijk met het aanpalende gebouw.

Volgens de verklaring van de architect bedraagt de bebouwde grondoppervlakte 271.6m², een bebouwingspercentage van 28% , en een bouwvolume van 5010m³.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een vrijstaande meergezinswoning betreft in woongebied; dat het perceel gelegen is aan een goed uitgeruste weg met voldoende draagkracht waar er reeds verschillende meergezinswoningen aanwezig zijn; dat de aanvraag zodoende functioneel inpasbaar is in de omgeving;

Overwegende dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verordening voor ontbrekende parkeerplaatsen alle parkeerdruk op eigen terrein wordt opgevangen; dat het openbaar domein voldoende draagkracht heeft om de . bijkomende woondensiteit op te vangen; dat men dus kan aannemen dat de aanvraag het aspect mobiliteit doorstaat;

Overwegende de reeds aanwezige meergezinswoningen in de nabije omgeving; dat de geplande werken hiermee aansluiten qua schaal; dat er aan de rechterzijde eveneens een meergezinswoning wordt gepland; dat zodoende een harmonieus straatbeeld wordt bekomen;

Overwegende dat de gebruikelijke bouwvrije afstanden worden gerespecteerd; dat er door de samenwerking met de geplande meergezinswoning aan de rechterzijde van het perceel slechts één Inrit naar de parkeerkelder noodzakelijk is; dat het project dus optimaal gebruik maakt schaarse bouwgrond;

Overwegende dat de bezetting binnen de gehanteerde maxima van 30% valt en aansluit op het bezettingspercentage van de reeds uitgevoerde meergezinswoningen; dat de bezetting dus de draagkracht van het perceel en de omgeving niet overschrijdt;

Overwegende dat de bouwstijl en het materiaalgebruik gelijkaardig is met de reeds uitgevoerde meergezinswoningen aan de linkerkzijde en de geplande meergezinswoningen aan de rechterzijde; dat zodoende één homogeen straatbeeld wordt bekomen;

Overwegende dat er zich binnen een straal van 50m geen cultuurhistorische elementen bevinden;

Overwegende dat de achterste kavelgrens zich ongeveer 1.50m hoger dan de rooilijn bevindt; dat het nulpas van de geplande meergezinswoning zich op ongeveer 80 cm boven het straatniveau bevindt wat overeenkomt met het gemiddelde van de hoekpunten; dat dit dus een gebruikelijke hoogte is bij hellende percelen;

Overwegende het resultaat van het openbaar onderzoeken de beoordeling van de bezwaren;

Overwegende dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake woonkwaliteit; men dus kan aannemen dat de wooneenheden voldoende woonkwaliteit hebben geschikt zijn voor residentieel wonen;

Overwegende dat het gebouw louter woonfuncties omvat in zijn strikte betekenis in een daartoe geëigende zone; dat men kan dus aannemen dat de aanvraag geen impact heeft op de gezondheid en de veiligheid in het algemeen;

Screening milieu-effecten

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

De omgeving van de aanvraag bestaat uit een brede weg (gewestweg), een aantal meergezinswoningen en eengezinswoningen langs deze weg, en achterliggend een wijk met eengezinswoningen. Op zich is dit een bebouwde omgeving, weliswaar met vrij open korrel. Twee van de drie percelen zelf zijn op vandaag bebouwd en gelegen aan een goed uitgeruste weg met voldoende draagkracht. Tevens zijn in de omgeving reeds precedents met meergezinswoningen met parkeerkelder aanwezig zodat men zodoende kan aannemen dat het effect op het milieu aanvaardbaar blijft. Het garageniveau situeert zich volgens de technische nota boven de grondwaterstand. Bemaling zal dus niet nodig zijn. Wat betreft de bodem gaat het om zuiver zand. Het spreekt voor zich dat de sectorale regelgeving in het kader van grondverzet moet gerespecteerd worden indien deze van toepassing is. Wat betreft de natuurwaarden kan gesteld worden dat twee van de drie percelen op vandaag bebouwd zijn, waarbij de niet-bebouwde ruimte is ingericht als artificiële tuin (gazon en borders). Deze beplanting heeft allermindst een grote natuurwaarde. Enkel het kleinste van de drie percelen ligt momenteel braak. Rekening houdend met de beperkte oppervlakte van dit perceel enerzijds en het feit dat het volledig geïsoleerd ligt tussen bebouwde percelen niet artificiële tuinen, kan worden gesteld dat de natuurwaarden hier dus eerder beperkt zullen zijn en bovendien geïsoleerd liggen ten opzichte van eventuele natuurlijke begroeiingen in de omgeving. De impact van huidige aanvraag op de aanwezige natuurwaarden zal dan ook verwaarloosbaar zijn. Naar reliëfwijziging toe geldt dezelfde motivering: bestaande percelen zijn volledig afgevlakt in functie van de bestaande woningen en tuinen. Enkel ter hoogte van de voortuin en naar de perceelsgrenzen toe zit er een niveauverschil. De aanvraag houdt rekening met het bestaande terreinniveau naar inplantingsniveau toe. Wat landschap en zichten betreft: in de aanvragen wordt het bouwvolume opgesplitst in afzonderlijke gebouwen. Hierdoor wordt niet alleen de schaal van de omgeving gehandhaafd, maar blijft aandacht gaan naar het groene karakter van de omgeving en met doorzichten.

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

Rekening houdend met bovenstaande kan geconcludeerd worden dat mogelijks optredende milieueffecten verwaarloosbaar zullen zijn en dat dus vanuit milieuoogpunt de

aanvraag als aanvaardbaar kan beschouwd worden. De projecten zoals beoogd worden dan ook beschouwd als niet-project-MER plichtig. Er moet dus geen gemotiveerd verzoek tot ontheffing Project-MER opgemaakt worden.

ALGEMENE CONCLUSIE

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

...

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

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

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

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

“ ...

4A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen aan een goed uitgeruste gewestweg, de Koninklijke Prinslaan. Het perceel, 970m2 groot, is niet bebouwd, en gelegen tussen twee kleine villa's die slechts 1 bouwlaag, dus ongeveer drie meter hoog zijn onder de kroonlijst. De rechtse villa wordt gesloopt, hier loopt een parallelle aanvraag. De linkerbuur diende geen bezwaar in, misschien omdat huidige aanvraag invloed kan hebben op toekomstige mogelijkheden. Verderop, in beide richtingen van de Prinslaan, bevinden zich hogere meergezinswoningen, tot drie bouwlagen onder de kroonlijst. Links nadert het natuurgebied, rechts de Atlantic Wall (appartementenrij). De Koninklijke Prinslaan (N8) is een invalsweg, vanuit natuurgebied (Veurne) naar zee.

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

Aansluitend op dit perceel worden ook twee meergezinswoningen en een koppelwoning voorzien in een gelijktijdig dossier. De koppelwoning van dit aansluitend project 2013-11 (rechts van huidige aanvraag) komt in de Petuniaslaan, een weg evenwijdig met de Koninklijke Prinslaan, deel uitmakend van de achterliggende villawijk Brialmont.

Aanvrager kan gewezen op het gegeven dat het sinds geruime tijd mogelijk is een aanvraag in te dienen op schaal 1/100. Dit ware wel beter geweest, gezien de vele en grote plannen en de historiek, die een vergelijkend onderzoek met vorige aanvragen nodig maakt. Ontwerper van het rechtsnaastgelegen project koos wel voor deze meer overzichtelijke schaal.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een vrijstaande meergezinswoning voor 12 woongelegenheden, al dient opgemerkt dat de ondergrondse parking voor 12 wagens

onderdeel uitmaakt van een grotere garage die ook doorloopt onder de twee in het parallel lopend dossier voorziene meergezinswoningen rechts.

Het volume is drie bouwlagen hoog onder de kroonlijst, in het dak worden duplexappartementen voorzien over twee woonlagen, met terrassen op de vierde woonlaag bij de leefruimtes, weliswaar anders geconfigureerd dan bij de vorige aanvraag, de terrassen op de vijfde woonlaag bij de slaapkamers werden immers weggelaten deze keer.

De bouwdiepte wordt niet goed aangegeven op de plannen, deze is 15,8m, waarachter nog bijkomend 1,7m terrassen voorzien worden, wat het totaal op 17,5m brengt. De plannen geeft de gevel gericht naar de Koninklijke Prinslaan aan als 'oostgevel', de achtergevel als 'westgevel', zie plan A5/8.

Naar aanleiding van een vorig beroep voor deze plaats werd een grondige studie gemaakt, na een bezoek en een omgevingsanalyse. Een schema werd gemaakt ter verduidelijking van de ruimtelijke corridor, evenwijdig met de kust, gevormd door de Brialmontwijk en de omgeving Ter Duinen. Deze corridor is gekenmerkt door villa's. Huidig perceel bevindt zich midden in deze corridor, wat impliceert dat ook achter het perceel bescheiden villa's voorkomen, een enkele bouwlaag hoog.

De Koninklijke Prinslaan wordt gekenmerkt door een in hoogte en stijl gevarieerde bebouwing, die echter ter hoogte van voorliggend perceel, en ook aan de overzijde van de straat, tot op dit moment bestaat uit vrij gelijkaardige eengezinswoningen. Tegenover het perceel bevindt zich een ruime verkaveling met eengezinswoningen, schuin tegenover is er het museum en de archeologische site Ten Duinen 1138.

Zoals verder toegelicht is de situatie planologisch gewijzigd door het goedgekeurde rup aan de overzijde van de Koninklijke Prinslaan, dat evenwel door de Raad van State geschorst werd op 13.12.12, waarna de gemeente te kennen gaf de procedure te staken.

...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

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

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

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

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

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

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

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

In tegenstelling tot de situatie op het moment van de beoordeling van dossier 2007/325 werd bovenvermelde corridor bij de behandeling van het vorige dossier 12-211 virtueel doorbroken ter hoogte van de Koninklijke Prinslaan door de goedkeuring van het grup. Aan de overzijde van de Koninklijke Prinslaan werd op 26.04.12 door de Deputatie immers het gemeentelijk rup Ter Duinenlaan en Marktplaats goedgekeurd, waarin expliciet een zone voor meergezinswoningen (drie bouwlagen) wordt voorzien langs de Koninklijke Prinslaan, en dat aan de overzijde van de Ter Duinenlaan.

Hierdoor werd onderstaande ruimtelijke corridor van villa's doorbroken ter hoogte van deze laan. Besloten werd op dat moment dat dit gegeven een fundamenteel verschil maakte met de vorige aanvragen, en kwam dit weigeringsargument te vervallen.

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

In het schorsingsarrest overwoog de Raad van State onder meer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In 2012 werd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in zijn ruimtelijke beoordeling onder meer het volgende gesteld:

“Niet alle woningen van de bezwaarindieners zijn richting Petuniaslaan georiënteerd. Voor de schuinlinksachter gelegen buur is dit niet het geval, deze woning heeft een ruim achtergebied. Bovendien is het ook voor een zuidelijk georiënteerde achterbuur niet aangenaam om op de vijfde bouwlagen nog terrassen te weten die zijn perceel overschouwen.

Ook het argument dat de groene inkleding (die, zoals te zien op het inplantingsplan, zeer pover is in deze zanderige zone) de aangevoerde problemen inzake inkijk relativeert kan niet bijgetreden worden.

*Tenslotte stelt aanvrager verkeerdelijk vast dat zijn meergezinswoning ingeplant wordt op ruime afstand van de perceelsgrenzen, dit is niet het geval. Gemeten op het inplantingsplan is de afstand tussen de meergezinswoning en de achterliggende villa bijvoorbeeld 12m, dit is niet veel, te meer daar het gaat om een zone van achtertuinen. Bij het parallelle dossier is deze afstand niet groter. De afstand van de drie lagen hoge meergezinswoning tot het achterliggende perceel is minder dan 7m, wat minder is dan de kroonlijsthoogte, en dat achteraan. Gezien de beoogde ontwikkeling door middel van meergezinswoningen moet enig volume mogelijk zijn, maar dan wel op een **wijze die aanvaardbaar is voor wat betreft storende zichten en terrassen** op de verdiepingen, die een zekere dynamiek genereren, groter dan deze van ramen.*

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

Zoals te zien op de tekening in bijlage kwamen in 2012 alle omliggende bewoners in beroep, met uitzondering van de linkerbuur in de Koninklijke Baan, die vermoedelijk in de toekomst ook een meergezinswoning wil bouwen. De achterliggende villa's zullen in de toekomst evenwel qua omvang blijven bestaan, gezien het bestaande weefsel van de Brialmontwijk.

*Villa's 1 en 3 kunnen last hebben van **storende zichten**. De buur links in de Koninklijke Prinslaan had geen bezwaar, begrijpelijkerwijs en de andere aanpalende percelen maken deel uit van het parallelle en gelijktijdig aangevraagde project 2012-180.”*

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

*Bij huidig voorstel vervat in voorliggend dossier 2013-11, dat **slechts in een kleine aanpassing van de vorige, geweigerde aanvraag voorziet**, werden de terrassen in de tweede woonlaag in het dak (bij slaapkamers) zoals voorzien bij de aanvraag 2012-180 gesupprimeerd, deze op de tweede en derde verdieping (eerste woonlaag in het dak) werden evenwel behouden. Het terras in de eerste woonlaag in het dak achteraan werd gewoon geroteerd over een hoek van 90 graden, het werd niet verkleind. Dit terras bevindt zich achteraan nog steeds op de hoek die uitkijkt naar beide achterliggende burens. Het voorstel is niet aanvaardbaar door de storende zichten, en dat op korte afstand van de burens. Zelfs indien het rup Ter Duinenlaan niet geschorst was geweest zou voorliggende aanvraag **ruimtelijk niet aanvaardbaar** zijn.*

De **kroonlijsthoogte** van voorliggend ontwerp komt op 8m boven het maaiveld vooraan, daar waar de achterliggende woningen, met hier en daar een sporadische uitzondering of kopgevel, overwegend een kroonlijsthoogte van 3m hebben.

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

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

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

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

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

3.

Op 31 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de heer Lucas VANDEN BUSSCHE en de heer Ferdinand EECKHOUT bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde ook een aangepaste maar gelijkaardige aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het slopen van 2 woningen en het bouwen van 2 woningen en 2 meergezinswoningen met ondergrondse garages" op de naastliggende percelen 0782C en 782H.

Het bouwproject van de verzoekende partij en het bouwproject van de heer Lucas VANDEN BUSSCHE en de heer Ferdinand EECKHOUT voorzien gemeenschappelijke ondergrondse garages met een gemeenschappelijke in- en uitrit langs de Koninklijke Prinslaan.

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

De heer Lucas VANDEN BUSSCHE en de heer Ferdinand EECKHOUT hebben met een aangetekende brief van 6 juni 2013 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot vernietiging van deze beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0639/A/2/0600.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

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

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij bij haar beoordeling geen rekening heeft gehouden met hun gemotiveerde nota die werd neergelegd op de hoorzitting, ter weerlegging van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij ten onrechte stelt dat het bouwproject niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij is van mening dat deze zienswijze onterecht wordt gesteund op de vaststelling dat de bouwpercelen deel uitmaken van een ruimtelijke corridor van villa's, dewelke niet langer doorbroken wordt ingevolge de schorsing van het GRUP "Ter Duinenlaan en Marktplaats" door de Raad van State en de latere intrekking ervan door de gemeenteraad van Koksijde. Zo gaat de verwerende partij er ten onrechte geheel aan voorbij dat de nabije omgeving niet louter wordt gekenmerkt door villa's. De

verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij ten onrechte abstractie maakt van gelijkaardige meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving van het betreffende project. Verder wijst de verzoekende partij op het feit dat de verwerende partij in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zoals deze zijn opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, waarin vermeld staat dat meergezinswoningen kunnen worden toegelaten op plaatsen waar dit verantwoord is, zoals bij bestaande concentraties en langsheen brede verbindingswegen tussen de badplaatsen en de dorpen. Zij houdt voor dat de Koninklijke Prinslaan dergelijke verbindingsweg is waar volgens het GRSP meergezinswoningen toegelaten zijn. Het feit dat de verwerende partij deze visie niet langer onderschrijft is een keerpunt in haar visie, aangezien zij in een eerder standpunt wel degelijk de principiële mogelijkheid zag om op de betreffende locatie meergezinswoningen te bouwen. Er is volgens de verzoekende partij dan ook sprake van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

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

2.

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

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

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

3.

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

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

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

4.

In hun wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar eerdere standpunten en benadrukt nogmaals dat de onmiddellijke omgeving niet bestaat uit “bescheiden” woningen.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing bevat verschillende determinerende weigeringsmotieven, met name:

1. er bestaat een legaliteitsbelemmering: het project voorziet in een groepswooningbouw met meer dan tien wooneenheden, waarbij een sociaal en bescheiden woonaanbod moet worden voorzien overeenkomstig het Decreet Grond- en Pandenbeleid, wat niet is gebeurd;
2. de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening omdat de bouwplaats gelegen is binnen de ruimtelijke open corridor;
3. de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening om redenen die te maken hebben met de terrassen, het bouwvolume, de schaalbreuk en de storende zichten naar de burelen.

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

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

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

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

2.

De verzoekende partij betwist in haar tweede middel de weigeringsmotieven inzake de goede ruimtelijke ordening.

In zoverre de verzoekende partij bij dit middel ook de schending inroepen van het gewestplan Veurne-Westkust, van de artikelen 5 en 19, derde lid van het Inrichtingsbesluit, van het vertrouwens- en het continuïteitsbeginsel, laat zij na uiteen te zetten in welke zin de bestreden beslissing de aangevoerde artikelen, bepalingen of beginselen schendt. In zoverre het middel betrekking heeft op voormelde schendingen, is het onontvankelijk.

3.

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

“ ...

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

Een schema werd gemaakt ter verduidelijking van de **ruimtelijke corridor**, evenwijdig met de kust, gevormd door de Brialmontwijk en de omgeving Ter Duinen. Deze corridor is gekenmerkt door villa's. Huidig perceel bevindt zich midden in deze corridor.

In tegenstelling tot de situatie vorige keer bij dossier 12-211 wordt bovenvermelde **corridor van villa's niet meer virtueel doorbroken** ter hoogte van de Koninklijke Prinslaan. Aan de overzijde van de Koninklijke Prinslaan werd het op 26.04.12 door de Deputatie goedgekeurde gemeentelijk rup Ter Duinenlaan en Marktplaats geschorst en daarop ingetrokken door de gemeenteraad op 18 februari 2013. Hierdoor kan de zone voor meergezinswoningen (drie bouwlagen) langsheen de Koninklijke Prinslaan niet gerealiseerd worden. Het is vandaag niet aangewezen om de corridor van eengezinswoningen evenwijdig met de kust te doorbreken door middel van grotere volumes.

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

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

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

Bij huidig voorstel vervat in voorliggend dossier 2013-11, dat **slechts in een kleine aanpassing van de vorige, geweigerde aanvraag voorziet**, werden de terrassen in de tweede woonlaag in het dak (bij slaapkamers) zoals voorzien bij de aanvraag 2012-180 gesupprimeerd, deze op de tweede en derde verdieping (eerste woonlaag in het dak) werden evenwel behouden. Het terras in de eerste woonlaag in het dak achteraan werd gewoon geroteerd over een hoek van 90 graden, het werd niet verkleind. Dit terras bevindt zich achteraan nog steeds op de hoek die uitkijkt naar beide achterliggende burens. Het voorstel is niet aanvaardbaar door de storende zichten, en dat op korte afstand van de burens. Zelfs indien het rup Ter Duinenlaan niet geschorst was geweest zou voorliggende aanvraag **ruimtelijk niet aanvaardbaar** zijn.

...”

4.

De verzoekende partij voert diverse grieven aan tegen de geciteerde overwegingen.

4.1

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

Aan de hoorplicht, zoals vastgelegd in artikel 4.7.23, §1 VCRO, is voldaan indien degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling van de aanvraag

zullen worden betrokken en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten.

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

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

De verzoekende partij erkent dat zij op 12 maart 2013 is gehoord door de verwerende partij. Bovendien blijkt dat de verzoekende partij op de hoorzitting een gemotiveerde nota heeft neergelegd *‘in antwoord op verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar’*. Uit deze gegevens blijkt dan ook dat de verzoekende partij op nuttige wijze haar opmerkingen met betrekking tot de aanvraag en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft kunnen toelichten op de hoorzitting.

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

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

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

- er wordt verwezen naar een vroeger verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, opgemaakt naar aanleiding van een vorige gelijkaardige aanvraag maar op een tijdstip waarop het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Ter Duinenlaan nog geldig was.
- nu dit GRUP door de gemeenteraad ingetrokken werd verwijst de verzoekende partij naar de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarbij ze de stelling verdedigen dat dit GRSP voorziet dat meergezinswoningen toegelaten zijn op plaatsen waar het ruimtelijk verantwoord is, zoals langsheen verbindingswegen tussen badplaatsen en dorpen, zoals de Koninklijke Prinslaan er een is. Zij stelt dat het door de Raad van State ernstig weerhouden middel geen afbreuk doet aan voormelde mogelijkheid van het GRSP.
- de verwijzing naar de in de omgeving bestaande villa's doet geen afbreuk aan de beleidsopties uit het GRSP die als beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening

kunnen worden gebracht. Er wordt volgens de verzoekende partij ook voorbij gegaan aan het feit dat in de nabije omgeving ook meergezinswoningen aan te treffen zijn.

- er worden, onder verwijzing naar de nota ter beantwoording van het beroepschrift, opmerkingen geformuleerd inzake de aanpassingen van de terrassen, de bouwhoogte, bouwdiepte, bouwvolume en de terreinbezetting.

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

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

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

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

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

4.2

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

4.2.1

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

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

Prinslaan) terwijl de bindende bepalingen van het GRSP geen hoogbouw en appartementen toelieten ten zuiden van de Koninklijke Baan.

4.2.2

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

“ ...

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

...

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

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

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

....”

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

4.2.3

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

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

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

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

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

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

4.2.4

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

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

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

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

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

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

In het administratief dossier bevindt zich een schets waarin deze corridor wordt weergegeven. Tevens bevinden zich foto’s in het administratief dossier die de in de omgeving bestaande toestand weergeven en waaruit blijkt dat deze inderdaad ‘hoofdzakelijk’ wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. De meergezinswoning waarvan sprake door de verzoekende partijen ligt naast het betrokken perceel, maar wordt gescheiden door de Brialmontlaan. De andere

meergezinswoningen waarvan sprake liggen verderop. Uit voorliggende gegevens kan niet afgeleid worden dat de verwerende partij bewust een beperkte weergave zou hebben gegeven van de in de omgeving bestaande toestand. Zij geeft terecht de gevarieerde bouwstijlen weer, maar benadrukt dat in de onmiddellijke omgeving de eengezinswoningen dominant aanwezig zijn, hetgeen uit de beschikbare gegevens niet ontkend kan worden.

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

4.2.5

Los van deze vaststellingen, met name dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk tot de vaststelling kon komen dat de nabije omgeving (hoofdzakelijk) bestaat uit bescheiden woningen, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij in haar grieven tegen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet de overwegingen betreft die de verwerende maakt met betrekking tot de terrassen, het bouwvolume, de schaalbreuk en de storende zichten naar de burelen. Deze overwegingen van de verwerende partij die de relevante aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO behandelen zijn eveneens determinerende weigeringsmotieven inzake goede ruimtelijke ordening en volstaan op zich om de weigeringsbeslissing te dragen. Zij worden echter niet in de kritiek van de verzoekende partij betrokken.

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

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

B. Eerste middel

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

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

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv TECHOFI en mevrouw Margaretha CHRISTIAENS is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

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

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS