

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 14 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0654  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0386/SA/0370

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Antoine AVERMAETE</b> 2. mevrouw <b>Frieda HAESEVOETS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Francis VERSTRAETE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Godshuislaan 28
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de nv <b>LAND LEASE COMPANY</b>  vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 maart 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 18 augustus 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning onder voorwaarden op een perceel gelegen te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), Huldelaan 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nummer 0621.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 mei 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 4 juni 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 28 juli 2015 met nummer S/2015/0094 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 januari 2017.

Advocaat Francis VERSTRAETE voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Arne DEVRIESE voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

4.

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

### **III. FEITEN**

1.

Deze aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 14 november 2011 en 15 maart 2012 weigeren respectievelijk het college van burgemeester en schepenen en de verwerende partij voor het betrokken perceel een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met zes bouwlagen en negen woonheden.

De tussenkomende partij dient op 23 mei 2012 een tweede, herwerkte aanvraag in voor de bouw van een meergezinswoning met vijf bouwlagen en een technische verdieping, waarin negen wooneenheden worden voorzien. Deze aanvraag wordt opnieuw geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 23 juli 2012 en in graad van administratief beroep door de verwerende partij op 29 november 2012.

De tussenkomende partij dient op 23 mei 2013 opnieuw een aanvraag voor de bouw van een meergezinswoning in, waarbij de technische verdieping wordt geschrapt en er acht wooneenheden worden voorzien in vijf bouwlagen. Deze aanvraag wordt door het college van burgemeester en schepenen op 26 augustus 2013 opnieuw geweigerd, waarna administratief beroep wordt aangetekend bij de verwerende partij. Ook deze weigert op 9 januari 2014 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

2.

De tussenkomen partij dient op 18 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde andermaal een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een woning” op een perceel gelegen te 8670 Oostduinkerke, Huldelaan 1.

Het ontwerp voorziet in het afbreken van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning. De meergezinswoning telt volgens de verwerende partij 4 bouwlagen en daarboven een teruggetrokken verdieping. Er worden zeven wooneenheden voorzien.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Veurne-Westkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 6 december 1976 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 juni 2014 tot en met 4 juli 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig:

“ ...

*Overwegende dat de aanvraag het afbreken van een woning en het bouwen van een vrijstaande meergezinswoning betreft langs de Huldelaan-Timmermanslaan in Oostduinkerke;*

*Overwegende dat het ontwerp voorziet in een parkeerlaag met 5 garages op straatniveau en 4 bovenliggende bouwlagen waarvan het hoogste iets terugspringt;*

*Overwegende dat er 7 appartementen worden voorzien;*

*Overwegende dat de geplande werken voldoen aan opgelegde minima van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake woonkwaliteit;*

*Overwegende dat de gebruikelijke afstand tot de perceelsgrens van 6,00 m niet wordt gerespecteerd (wordt sedert januari 2013 als norm voor meergezinswoningen gehanteerd langs alle zijden), dat slechts een afstand van 5,00 m ten opzichte van de rooilijn van de Huldelaan en de Timmermanslaan wordt aangehouden;*

*Overwegende dat de geplande werken louter betrekking hebben op wonen in een daartoe geëigende zone en zodoende qua bestemming functioneel aanvaardbaar zijn in de omgeving;*

*Overwegende dat volgens het vroegere advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de Huldelaan als referentie moet aangehouden worden omdat de bebouwing daar vrij homogeen is en dat de aanvrager voor het tegenovergestelde opteert; dat de geplande gebouwen afwijken van de typologie van de bebouwing van de Huldestraat en dat dit de eenheid van de omgeving verstoort;*

*Overwegende dat de geplande werken visueel over vijf bouwlagen beschikken; dat de parkeerkelder over de ganse breedte zichtbaar is aan de straatzijde;*

*Overwegende dat het hier een vrij klein terrein betreft van 625 m², dat de aanvrager hier zeven wooneenheden poogt te realiseren; dat naar vergelijkbare percelen in de Huldelaan het slechts over eengezinswoningen en koppelwoningen gaat;*

*Overwegende dat voor vrijstaande meergezinswoningen/appartementsvilla's de verhouding tussen het perceel en het gebouw mee in overweging moet worden genomen, dat de aanvraag de toetsing aan dit aspect niet doorstaat daar een gabariet van 5 bouwlagen of zelfs 4 + 1 bouwlagen buitenproportioneel is ten opzichte van de perceelsoppervlakte, dat dit ook in eerdere weigeringen duidelijk is aangegeven;*

*Overwegende dat de gemeente de vormgeving van residentie Gray d'Albion heeft gekoppeld aan het nu af te breken gebouw; dat men zodoende mag verwachten dat de vormgeving van de vervangbouw eveneens refereert naar de oorspronkelijke woning; dat de aanvrager echter opteert voor een neutrale vormgeving die niet naar de omgeving refereert, maar dat ondertussen aan de overkant van de Huldelaan een gebouw met plat dak staat;*

*Overwegende dat het terrein zich op een glooiende helling bevindt aflopend van residentie Gray D'Albion naar de Huldelaan toe; dat het terreinprofiel ingrijpend wordt gewijzigd om de parkeerplaatsen mogelijk te maken;*

*Overwegende dat het geplande gebouw over 4 reglementaire parkeerplaatsen beschikt in de parkeerkelder, nr. 5 wordt niet aanvaard; dat bovendien door de positionering van fietsenstallingen 1-4 de doorrit wel erg smal wordt (minder dan 2,5 m) wat niet wordt aanvaard; dat bovendien de aanduiding van fietsenstalling 8 en 9 onduidelijk is aangezien er binnen de afgebakende parkeerplaats geen marge meer is hiervoor en dat op de plaats waar ze zijn ingetekend ze de manoeuvreerruimte van de parkeerplaatsen belemmeren;*

*Overwegende dat parkeerplaatsen in de voortuinstrook nergens worden toegestaan en hier dus ook worden uitgesloten; dat het niet opportuun is om de parkeerplaatsen op openbaar domein op te offeren voor standplaatsen op privaat terrein; dat dit de nood op parkeerplaatsen in de omgeving nog zal vergroten; dat bovendien dergelijke ingrepen afbreuk doen op het oorspronkelijk duinenlandschap en het natuurlijk karakter van de Huldelaan verstoren alsook het groene straatbeeld ondermijnen; dat het bovendien een hoekperceel betreft waarbij haaks parkeren op de rijweg een afbreuk zal doen op de verkeersveiligheid, dat dergelijke parkeerplaatsen op openbaar domein volgens de wegcode op minstens 15 m afstand van een hoek van twee straten moeten worden voorzien, dat op zich de verkeerscode strikt genomen niet geldt voor privédomein maar dat dezelfde achterliggende reden van verkeersveiligheid wel van toepassing is daar de manoeuvres identiek zullen zijn los van het feit of de parkeerplaats in kwestie op privédomein of op openbaar domein ligt;*

*Overwegende dat dit alles in aanmerking genomen, de parkeerplaatsen in de voortuinstrook uit de vergunning worden gesloten, dat de aanvraag zodoende het aspect mobiliteit NIET doorstaat en dat bij een eventuele vergunning een taks op 3 ontbrekende autostandplaatsen dient te worden opgelegd;*

*Overwegende dat de aanvraag qua schaal, bezetting en mobiliteit niet voldoet aan de voor de omgeving reeds toegepaste normering en dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden;*

*Overwegende dat men zodoende kan aannemen dat de aanvraag niet past in een duurzame ontwikkeling zoals gesteld in art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde weigert op 18 augustus 2014 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en neemt ter motivering het ongunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar over.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 1 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 december 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op voorwaarde dat er een oplossing wordt gezocht voor de parkeerproblematiek.

Na de hoorzitting van 9 december 2014 bezorgt de tussenkomende partij een aangepast plan. De verwerende partij acht het beroep op 8 januari 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. 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, meer bepaald punt 10 b. Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag betreft immers de bouw van een meergezinswoning met een volume van meer dan 1000 m<sup>3</sup>. 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. De beslissing van het college bevat geen inhoudelijke beoordeling van de screeningsnota.*

*In de project-m.e.r.-screeningsnota worden de mogelijke milieueffecten opgesomd. Er wordt aangegeven dat er geen milieueffecten zullen zijn op het vlak van emissies en geen effecten op het watersysteem of op mens, natuur of landschap. Er kan dan ook besloten worden dat op basis van de screeningsnota geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.*

*De vaststelling dat de aanvraag geen aanzienlijke milieu-effecten zal doen ontstaan impliceert enkel dat er geen MER moet worden opgemaakt en doet geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag nog steeds moet worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, dit voor zover er geen legaliteitsbelemmering wordt vastgesteld.*

...

### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de **bestemmingsvoorschriften van het gewestplan**. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*Tijdens het **openbaar onderzoek** werden 11 bezwaarschriften ingediend. Deze handelen over aantal bouwlagen, strijdigheid met beleidsvisie gemeente Koksijde, overschrijding van de ruimtelijke draagkracht, bezetting, stijlbreuk met bestaande bouwstijlen in de omgeving, komt niet tegemoet aan opmerkingen CBS en deputatie, openbare parkeerplaatsen verdwijnen, recht van licht, uitzicht en privacy, waardevermindering, residentieel karakter omgeving verdwijnt, karaktervol gebouw verdwijnt, bebouwing*

Huldelaan moet referentiepunt zijn, geen aangetekend schrijven ontvangen ivm openbaar onderzoek. De bezwaren werden gedeeltelijk gegrond verklaard door het schepencollege.

De aanvraag moet voldoen aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake woonkwaliteit**. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de verordening.

De aanvraag moet voldoen aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen en fietsenstallingen**.

In dat verband wijst de PSA op het volgende :

“Volgens de verordening moet 1 parkeerplaats per woongelegenheden voorzien worden (7 in totaal dus) en 1 fietsenstalplaats per woongelegenheden met bijkomend 1 fietsenstalling per volle schijf van 3 woongelegenheden. Er moeten bijgevolg 9 fietsenstalplaatsen voorzien worden. In het ontwerp zijn 8 parkeerplaatsen en 9 fietsenstalplaatsen voorzien. In het ontwerp wordt voorgesteld om 2 fietsenstalplaatsen te voorzien die volledig binnen de manoeuvreerruimte van de parkeerplaatsen 3 en 4 gelegen zijn. Bovendien zijn er 3 fietsenstalplaatsen voorzien tussen parkeerplaats 4 en 5. Er zal sowieso omwille van de ligging van parkeerplaats 5 al veel moeten gemanoeuvreerd worden om in of uit deze parkeerplaats te geraken. Het voorzien van de fietsenstalplaatsen kan dit nog verder bemoeilijken.

Door de gemeente wordt er nog op gewezen dat er maar 2,4 m breedte is voor de wagens om te passeren langs de fietsenstalplaatsen 1 tot 4. Er kan opgemerkt worden dat er ter hoogte van de trap ook maar 2,5 m breedte voorhanden is. Eventueel zou hier kunnen gewerkt worden met een fietsenrek waarbij de fietsen schuin moeten geplaatst worden in het rek zodat niet de volledige lengte van 1,75 m nodig is voor het stallen van de fietsen.

De fietsenstalplaatsen 8 en 9 bevinden zich binnen de manoeuvreerruimte van de parkeerplaatsen 3 en 4 en kunnen bijgevolg niet aanzien worden als volwaardige fietsenstalplaatsen. Er is dan ook een gewijzigd voorstel nodig voor wat betreft het voorzien van 9 fietsenstalplaatsen. Het voorgestelde ontwerp voldoet niet volledig aan de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen en fietsenstallingen.”

Na de hoorzitting heeft de aanvrager aangepaste plannen bezorgd. Hierbij worden 7 autostaanplaatsen voorzien en 11 fietsenstalplaatsen, waarvan 4 onder een afdak. Doordat ook fietsenstalplaatsen buiten het gebouw worden voorzien, zal dit de manoeuvreerbaarheid binnen in het gebouw ten goede komen. Op die manier wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van de PSA en is aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voldaan.

Overeenkomstig artikel 4.3.1 §1 lid 2 VCRO is aanpassing van plannen mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan :

1° wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

In casu zijn de aanpassingen beperkt en komen ze tegemoet aan de opmerkingen van de PSA inzake de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Deze aanpassingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de

*mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Ook brengen zij geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er meer dan 6 woongelegenheden voorzien worden met toegangsdeuren over meer dan 2 niveaus. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de verordening.*

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken en verhardingen vanaf 40 m<sup>2</sup>.*

*Er wordt een hemelwaterput voorzien van 10.000 liter en een infiltratievoorziening.*

*De verharding vooraan het terrein is waterdoorlatend zodat het ter plaatse kan infiltreren.*

*De aanvraag is conform de gewestelijke hemelwaterverordening.*

*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 voorliggende project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte.*

*Het terrein van de aanvraag watert af naar de Hazebeek een waterloop van 3<sup>e</sup> categorie met de gemeente als waterbeheerder. In het advies van de waterbeheerder wordt gesteld dat de werken de watertoets doorstaan. Voor wat betreft de aanleg van ondergrondse constructies worden voorwaarden opgelegd met betrekking tot bemaling.*

*In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*In de omgeving van de plaats van de aanvraag bevinden zich diverse meergezinswoningen waarvan enkele grote (residentie 21 aan het plein en Gray D'Albion aan de dijk). Het bouwen van een meergezinswoning past qua typologie in deze omgeving en is hier **functioneel inpasbaar**. Het gabariet van de meergezinswoning moet echter ook inpasbaar zijn in de omgeving. In de eerste plaats moet hierbij nagegaan worden of het gebouw zich inpast in de bebouwing langs de Huldelaan. Residentie 21 en Gray D'Albion kunnen niet als referentie dienen omdat de ligging van de gebouwen totaal anders is, enerzijds op een plein en anderzijds palend aan de duinen.*

*De Huldelaan wordt gekenmerkt door bebouwing hoofdzakelijk bestaande uit 2 of 3 bouwlagen en afgewerkt met een hellend dak (waar soms 2 woonlagen in verwerkt zitten). De **bouwstijlen** in de omgeving zijn zeer divers. Dat de vormgeving van het gebouw niet meer refereert naar de bestaande bebouwing vormt dan ook geen struikelblok. Het schepencollege is voorstander van het behoud van de vormgeving van de oorspronkelijke woning.*

*Het schepencollege is de mening toegedaan dat de bebouwing in de Huldelaan vrij homogeen is en het ontwerp afwijkt van de typologie van de bebouwing in de Huldelaan en daardoor de omgeving verstoort. Zoals hierboven aangehaald zijn de bouwstijlen in de Huldelaan divers en wijkt ook de bouwstijl van het tegenoverliggende gebouw (residentie Mondriaan, waar de meeste bezwaarindieners hun eigendom hebben) af van de bebouwing verderop in de Huldelaan. De bouwstijl sluit zich eerder aan bij de tegenoverliggende residentie Mondriaan, welke doorslaggevender is voor de beoordeling*

van het dossier aangezien die het dichtst bij de bouwplaats is gelegen. Het argument van de bezwaarindiener dat hierbij de bouwstijl van de Gray D'Albion in acht moet worden genomen kan dan ook niet worden bijgetreden. Samen met de aanvrager moet ook nog worden gewezen op andere recent opgerichte meergezinswoningen in de directe omgeving met een eigentijdse vormgeving zoals langs de Broersbankhelling.

Ten opzichte van de vorige aanvraag werd het gabariet met 1 bouwlaag verminderd. Nu telt het gebouw 4 volwaardige bouwlagen en een achteruitliggende technische verdieping. Dit **gabariet** is zichtbaar ter hoogte van de voorgevel aan de Huldelaan. Qua gabariet is dit gelijkaardig aan de tegenoverliggende recent opgerichte residentie Mondriaan.

Ten opzichte van de Felix Timmermanslaan en ter hoogte van de achtergevel wordt het duinreliëf bewaard en zijn er 3 bouwlagen en een terugliggende bouwlaag/technische verdieping zichtbaar. Ten opzichte van de doorsneebebouwing van de Huldelaan is het gebouw 1 tot 2 bouwlagen hoger dan de bebouwing in de Huldelaan. Er moet op gewezen worden dat de bebouwing in de Huldelaan vaak 2 woonlagen voorziet in het dak terwijl het dakappartement hier maar uit 1 woonlaag bestaat.

Het schepencollege nam voor de residentie aan de overzijde van de straat (Mondriaan) het standpunt in dat maximum 4 bouwlagen met een plaatselijk accent mogelijk waren. Dit was verantwoord volgens het schepencollege omdat het gebouw paalt aan het Europaplein en zo een overgang vormt naar de achterliggende lagere bebouwing van de Huldelaan.

Door de ligging op de hoek van de Huldelaan en aan het Europaplein is een iets hogere bebouwing aanvaardbaar dan deze die kenmerkend is voor de Huldelaan, dit werd ook al gesteld in het vorige dossier. Het voorziene gabariet van 4 bouwlagen met terugliggende technische verdieping is identiek aan dat van de residentie Mondriaan aan de overzijde van de straat. Beide meergezinswoningen geven samen vorm aan de oostelijke pleinwand van het Europaplein.

Er kan dan ook niet akkoord gegaan worden met de opmerking van het schepencollege in de weigeringsbeslissing dat het gebouw nog steeds te hoog is en moet aanzien worden als een gebouw dat 5 bouwlagen telt. De bebouwing op het hoogste niveau springt in ten opzichte van voorgevel, achtergevel en de beide zijgevels. Het betreft dan ook een technische verdieping.

In het dossier steekt een simulatie van het gebouw in zijn omgeving (stuk 23). Zowel vanaf het plein als vanaf de Huldelaan wordt de inpassing van het ontwerp in de omgeving weergegeven. Het nu voorgestelde gabariet zal 1 tot 2 bouwlagen hoger zijn dan de doorsneebebouwing langs de Huldelaan wat te verantwoorden is omwille van de ligging op de hoek met het Europaplein en omwille van het gelijkaardige gabariet van de tegenoverliggende residentie Mondriaan.

Op die manier ontstaat een geleidelijke overgang met de bebouwing verderop in de Huldelaan die hoofdzakelijk bestaat uit gebouwen met 2 tot 3 bouwlagen afgewerkt met diverse types van hellend dak (sommige met 2 woonlagen in het dak). Ook zullen de beide gebouwen aan het plein (residentie Mondriaan en huidige aanvraag) een uniform uitzicht geven en een pleinwand vormen.

Qua **schaal** past het gebouw zich in in de omgeving, zowel in de meer uniforme bebouwing van de Huldelaan waar ter hoogte van het plein een hogere bebouwing te verantwoorden is als in de overgang tussen de bebouwing aan de duinen en deze richting de Albert I laan. Het ontworpen gebouw zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de hoge bebouwing aan het plein en de veel lagere bebouwing langs de Huldelaan.



*In het aangepaste ontwerp is er een bouwlaag minder voorzien en werd het terras van de technische verdieping aan de westelijke zijde, de pleinzijde voorzien. Aan de **afstand tot de perceelsgrenzen** werd niets veranderd. Het gebouw wordt tot op 5 of 6 m van de perceelsgrenzen gebouwd. De tussenafstand met residentie Gray d'Albion is voldoende groot en op het rechts aanpalende perceel in de Huldelaan bevinden zich garages in het duinreliëf ingewerkt.*

*In de beslissing van het schepencollege staat vermeld dat zij een interne richtlijn hebben waarbij 6 m afstand tot de perceelsgrens gevraagd wordt voor meergezinswoningen. Dit is echter nergens vastgelegd als verordenend voorschrift. Er kan opgemerkt worden dat er 6 m afstand gehouden wordt ten opzichte van de aangrenzende percelen en slechts 5 m ten opzichte van de rooilijnen van de aanpalende straten. Bovendien varieert de afstand van het gebouw aan de kant Huldelaan van minstens 5 m tot 7 m ter hoogte van de linkerzijgevel. In dit opzicht is de afwijking op de richtnorm nog aanvaardbaar omdat het iets dichter bouwen bij de perceelsgrenzen hier geen bijkomende hinder voor de omliggende bebouwing met zich meebrengt. Door het verlagen met 1 bouwlaag is de afstand van 6 m tot de perceelsgrenzen nu wel aanvaardbaar en wordt de ruimtelijke draagkracht niet langer overschreden.*

*Volgens het statistisch formulier bedraagt de bebouwde oppervlakte van het perceel 192,3 m<sup>2</sup> en de totale perceelsoppervlakte 624,5 m<sup>2</sup>. Het bezettingspercentage bedraagt hiermee 30,8 % wat algemeen aanvaardbaar is als perceelsbezetting en zeker voor een ligging in tweede bouwlijn achter de bebouwing palend aan de duinen. Het argument van de bezwaarindiener dat het terrein aan de straatzijde ook in de bezettingspercentage moet worden meegerekend aangezien die wordt opgehoogd om de parkeerkelder in onder te kunnen brengen, kan niet worden bijgetreden. Immers een bezettingspercentage kan enkel slaan op een bebouwde oppervlakte, niet op delen van het terrein waarop een reliëf wordt gewijzigd. Het **ruimtegebruik** is dan aanvaardbaar. Rekening houdende met het gabariet van het gebouw, wordt een hoge bouwdichtheid gecreëerd. Er moet opgemerkt worden dat dit eigen is aan de oprichting van meergezinswoningen.*

*Het schepencollege is van oordeel dat de **parkeerplaatsen** in de voortuinstrook niet aanvaardbaar zijn en stelt dan ook voor om deze uit de vergunning te sluiten en dat bij een eventuele vergunning een taks op 3 ontbrekende parkeerplaatsen opgelegd wordt. Ook parkeerplaats 5 in de kelder vindt het schepencollege niet aanvaardbaar. Er wordt in de weigeringsbeslissing aangegeven dat parkeerplaatsen in de voortuinstrook nooit worden toegestaan en dat hierdoor parkeerplaatsen op het openbaar domein verloren gaan. Hierdoor wordt ook het duinenlandschap aangetast. Het haaks parkeren ten opzichte van de rijweg zal volgens het schepencollege een afbreuk doen aan de verkeersveiligheid omwille van de situering nabij de hoek van 2 straten.*

*In het beroepschrift wordt aangegeven dat veel parkeervoorzieningen op niveau van de straat zijn gesitueerd, wat logisch is omwille van het duinreliëf. Zowel in de Huldelaan als in de zijstraten ervan worden vaak parkeerplaatsen op straatniveau voorzien. In het beroepschrift wordt dit getoond aan de hand van een fotoreportage. Het is echter niet de bedoeling dat overal het duinreliëf wordt afgegraven voor parkeerplaatsen aan de straat. Het aantal parkeerplaatsen op straatniveau waarvoor de duin moet worden afgegraven moet beperkt worden tot een minimum.*

*In het beroepschrift is sprake van 2 parkeerplaatsen langs de straat en op het plan zijn er 3 aangeduid. Het was volgens de raadsman de bedoeling om maar 2 parkeerplaatsen*

*aan de straat te voorzien en het totale aantal te beperken tot 7 parkeerplaatsen (1 per woongelegenheden) maar bij de aanpassing van het plan voor de fietsenstallplaatsen werd terug vertrokken van een vorig plan met 3 parkeerplaatsen aan de straat.*

*Na de hoorzitting werd een aangepast plan bezorgd waaruit duidelijk blijkt dat er twee parkeerplaatsen langs de straat worden voorzien. Daarnaast worden nog vier fietsenstallplaatsen vóór het gebouw voorzien. Zoals hoger gewezen wordt op die manier tegemoet gekomen aan de vereiste fiets- en autostallplaatsen zoals opgelegd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Deze oplossing is bovendien ruimtelijk aanvaardbaar. Ook in de onmiddellijke omgeving komen er meer gezinswoningen voor met meerdere parkeerplaatsen die uitgeven op het openbaar domein. (Alfred Devoslaan, Broersbankhelling, Huldelaan) In die omstandigheden is het verlies van twee parkeerplaatsen op het openbaar domein geen redelijke weigeringsgrond. Er moet tevens worden vastgesteld dat zich in de onmiddellijke omgeving en meer in het bijzonder op het Europaplein voldoende openbare parkeerfaciliteiten zijn voorzien om het verlies van twee parkeerplaatsen op te vangen. Bovendien worden de parkeerplaatsen ingericht op een zekere afstand van de hoek met de Felix Timmermanslaan (ca. 5m) zodat naar verkeersveiligheid toe er zich geen problemen zou mogen stellen. Overigens het standpunt van het schepencollege en van de bezwaarindiener dat volgens de wegcode voor het haaks parkeren een afstand van minstens 15 m moet worden voorzien ten opzichte van de hoek van twee straten, vindt nergens steun in de wegcode.*

*In de bezwaren is nog sprake van **hinder** door inkijk, aantasting van de privacy en beperking van het uitzicht. Door de ruime tussenafstanden met de op vandaag aanwezige gebouwen moet hinder door inkijk en aantasting van de privacy gerelativeerd worden. Het aantasten van het zicht op een stuk duin met villa kan ook niet weerhouden worden als hinder aangezien het duinreliëf wel degelijk behouden wordt langs 3 zijden van de meer gezinswoning en het perceel in woongebied gelegen is zodat er een woonproject kan gerealiseerd worden op de plaats van de aanvraag.*

*Er kan geconcludeerd worden dat voorliggend project de ruimtelijke draagkracht niet overschrijdt en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

## **5D CONCLUSIE**

*Overwegende dat het ontwerp voorziet in het afbreken van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meer gezinswoning met een gedeeltelijk ondergronds parkeerniveau dat zich aan de straatzijde volledig bovengronds bevindt; dat 3 volwaardige bouwlagen worden voorzien met een teruggetrokken technische verdieping; dat mits aangepaste plannen wordt voldaan aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen en fietsenstallingen; dat deze aanpassing bovendien ruimtelijk aanvaardbaar is; dat het bouwen van een meer gezinswoning qua typologie past in deze omgeving en functioneel inpasbaar is; dat het gabariet van de meer gezinswoning ook inpasbaar is in de omgeving; dat het bezettingspercentage 30,8 % bedraagt wat algemeen aanvaardbaar is als perceelsbezetting; dat het ruimtegebruik aanvaardbaar is; dat het voorliggend project de ruimtelijke draagkracht niet overschrijdt en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE GRAY D'ALBION SIE I, de vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE GRAY D'ALBION SIE II, de vereniging van mede-eigenaars

RESIDENTIE GRAY D'ALBION SIE III, de vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE GRAY D'ALBION SIE IV, de vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE GRAY D'ALBION SIE V en de vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE GRAY D'ALBION SIE VI vorderen met een aangetekende brief van 6 maart 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0394/SA/0378.

De Raad heeft deze vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging met het arrest van 28 juli 2015 met nummer S/2015/0095 verworpen. De verenigingen van mede-eigenaars hebben geen verzoek tot voortzetting ingediend, zodat de Raad met het arrest van 10 november 2015 met nummer RvVb/A/1516/0194 de afstand van geding heeft vastgesteld.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. 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 steunen in hun verzoekschrift hun rechtens vereiste belang op het artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Zij stellen dat zij, als eigenaars van het dakappartement van de residentie Mondriaan tegenover het bouwperceel, hinder en nadelen zullen ondervinden van de met de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning.

Ze wijzen er op dat de hoogte van het gebouw en de korte afstand ten opzichte van de aanpalende straten een negatieve invloed heeft op hun privacy en uitzichten, te meer nu het vergunde project bijna alle (zee)zicht wegneemt van hun dakappartement. Bovendien zal de geplande hoogbouw volgens hen een negatieve impact hebben op de waarde van hun appartement. Tot slot wijzen zij er nog op dat het vergunde project twee parkeerplaatsen voorziet langs de straat, waardoor er extra parkeermogelijkheden op het openbaar domein verdwijnen en de verzoekende partijen dus zullen worden geconfronteerd met mobiliteits- en parkeerhinder.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Zij menen dat de verzoekende partijen koste wat kost proberen te vermijden dat er tegenover hun recent opgetrokken appartementsgebouw een gelijkaardig, modern vormgegeven gebouw wordt opgetrokken, waarbij zij een bepaalde aangenaamheid dat hun appartement op vandaag zou hebben, tot een subjectief recht verheffen. Zij vertragen hiertoe volgens de tussenkomende partij elke bouwaanvraag met bezwaren en beroepen die een herhaling zijn van argumenten die reeds meerdere keren door de verwerende partij zijn behandeld en ontmoet.

De tussenkomende partij merkt daarnaast nog op dat de eerste verzoekende partij niet "louter" eigenaar is van twee appartementen en drie garages in de tegenoverliggende residentie

Mondriaan, maar ook gedelegeerd bestuurder van de nv KOS-INVEST die bouwheer is van de residentie Mondriaan.

Volgens de tussenkomenende partijen beschikken de verzoekende partijen niet over belang bij de ingestelde vordering, minstens niet over een geoorloofd belang.

3.

In hun wederantwoordnota benadrukken de verzoekende partijen aan de hand van foto's en situatieschetsen dat door de hoogte en de inplanting van de vergunde meersgezinswoning de belevingswaarde en de woonkwaliteit van hun dakappartement en dakterras, waarbij het zicht op zee zeer belangrijk is, zeer drastisch wordt verminderd en verwijzen zij nogmaals naar de negatieve impact op de mobiliteit en de parkeergelegenheid en op de waarde van hun woning.

De verzoekende partijen stellen verder dat niet valt in te zien hoe het gegeven dat de eerste verzoekende partij eveneens gedelegeerd bestuurder is van de nv KOS-INVEST, enige invloed zou hebben op hun belang als eigenaars en bewoners van het dakappartement in de residentie Mondriaan, laat staan dat hun belang hierdoor ongeoorloofd zou zijn.

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting benadrukt de tussenkomenende partij haar standpunt uit de schriftelijke uiteenzetting. Over de foto's die de verzoekende partijen bij hun wederantwoordnota voegen, stelt zij dat de blauw omrande aanduiding op de foto's, waarvan het vooreerst niet duidelijk is wat de bedoeling ervan is, geenszins overeenstemmen met de contouren van het gevraagde project en dus fout en misleidend zijn. De impact van het project op de eigendom van de verzoekende partijen is volgens haar verwaarloosbaar.

Het feit dat de eerste verzoekende partij, als de gedelegeerd bestuurder van de nv KOS-INVEST, al jaren alles in het werk stelt om het project van de tussenkomenende partij tegen te houden, heeft volgens de tussenkomenende partij alles te maken met het voorkomen van concurrentie op de appartementenmarkt. De verzoekende partijen hebben dus minstens geen geoorloofd belang bij de procedure.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde-belanghebbende 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 rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten 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 zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen 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 ondervindt of vreest te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

Uit het ingediende verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen eigenaars en bewoners zijn van het dakappartement in de tegenovergelegen residentie Mondriaan. Zij maken voldoende aannemelijk maken dat zij door de inplanting en de hoogte van het vergunde project geconfronteerd kunnen worden met een aantasting van hun uitzicht en privacy. Dat de blauwe aanduidingen op de foto's in de wederantwoordnota mogelijks niet volledig accuraat de omvang van het project weergeven, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk. Ook het gegeven dat de eerste verzoekende partij gedelegeerd bestuurder is van de nv KOS-INVEST, doet geen afbreuk aan de voormelde hinder en nadelen die de verzoekende partijen als eigenaars en bewoners van het tegenoverliggende appartement kunnen ondervinden door het gevraagde project.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat er in de voorliggende vergunningsaanvraag, net zoals in de voorgaande aanvragen, een onduidelijkheid wordt gecreëerd over het aantal bouwlagen. In het bouwdoossier is er immers sprake van vier bouwlagen, terwijl de aanvraag volgens de verzoekende partijen eigenlijk voorziet in vijf volwaardige bouwlagen.

Het zogenaamde ondergrondse niveau steekt volgens hen langs de zijde van de Felix Timmermanslaan nog aanzienlijk boven het maaiveld uit, zodat de kelders en de garages dan ook als een eerste bouwlaag moeten worden aanzien. Uit de ingediende plannen blijkt volgens de verzoekende partijen eveneens dat de hoogste verdieping slechts minimaal terugwijkt van de gevels, zodat dit nog steeds een volwaardige bouwlaag is en er dus niet kan gesproken worden van een "plaatselijk accent". De ruimtelijke impact op de omgeving is dus nog steeds te zwaar.

De verzoekende partijen stellen dat het college van burgemeester en schepenen de gegrondheid van dit bezwaar erkent en eveneens stelt dat 4+1 bouwlaag buitenproportioneel is ten opzichte van de perceelsoppervlakte. De verwerende partij stelt dus volgens de verzoekende partijen ten onrechte dat het slechts gaat over 4+1 bouwlaag waarbij de bovenste bouwlaag als plaatselijk accent moet worden beschouwd. Aangezien de aanvraag onduidelijk is wat betreft het aantal bouwlagen, had de verwerende partij de vergunning niet mogen verlenen en beschikte zij niet over de mogelijkheid om de leemtes van de aanvraag op te vangen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij niet begrijpt hoe haar beoordeling dat het gaat om 4+1 bouwlaag waarvan de bovenste verdieping een teruggetrokken bouwlaag betreft, in strijd zou zijn met de ingediende plannen.

Rekening houdend met de kelderverdieping/garages telt het vergunde project wel degelijk vier bouwlagen met daar bovenop een achteruit liggende technische verdieping. De aanvraag is volgens haar dus wel degelijk duidelijk wat betreft het aantal bouwlagen, zodat er geen sprake is van het opvangen van een onvolledige of vage aanvraag.

3.

De tussenkomende partij stelt dat uit het aanvraagdossier duidelijk blijkt welk project wordt aangevraagd. Uit de bouwplannen 5.1 en 5.2 blijkt zeer duidelijk dat er vier volwaardige verdiepingen worden aangevraagd en één teruggetrokken, technische verdieping. Ook in de nota bij de bouwaanvraag werd volgens haar duidelijk aangegeven dat de bovenste verdieping in vergelijking met de voorgaande aanvragen werd beperkt tot de typologie van een technische verdieping. Ze wijst er verder nog op dat het aanvraagdossier ook een duidelijk overzichtsplan bevat van de evolutie die het project doormaakte in de verschillende aanvragen. Volgens de tussenkomende partij bevat het aanvraagdossier hierover dus geen leemte noch onduidelijkheid.

De tussenkomende partij stelt verder dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij het project in het advies respectievelijk de beslissing uitvoerig hebben omschreven als vier volwaardige bouwlagen en een achteruit liggende technische verdieping. Bovendien heeft de verwerende partij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen over de vijf volwaardige bouwlagen in haar beoordeling betrokken en uitdrukkelijk gemotiveerd waarom dit standpunt niet correct is. De verwerende partij is dus na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens in alle redelijkheid tot haar vergunningsbeslissing gekomen.

Dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met de verwerende partij dat de bovenste verdieping niet als een volwaardige bouwlaag moet worden beschouwd, betreft volgens de tussenkomende partij loutere opportuniteitskritiek. Deze kritiek is volgens de tussenkomende partij niet van die aard om aan te tonen dat de verwerende partij de aanvraag kennelijk onredelijk of foutief heeft beoordeeld.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat ook een “minimaal teruggetrokken” bouwlaag een bouwlaag is. Zij verwijzen naar de plannen van het gevraagde project, en ter vergelijking ook naar plannen van de residentie Mondriaan, waaruit zij besluiten dat de vijfde bouwlaag geen teruggetrokken technische verdieping is, maar een penthouse.

Zij stellen verder, aan de hand van de visualisaties van de tussenkomende partij, dat de bovenste bouwlaag gezien vanuit de Huldelaan dominant aanwezig is. Verwijzend naar bepaalde rechtspraak stellen zij ook dat een terugwijkende bouwlaag niet per definitie inhoudt dat het geen volwaardige bouwlaag zou zijn of dat het om een technische verdieping gaat. De verwerende partij en de tussenkomende partij kunnen volgens hen dus niet op goede gronden betogen dat het géén volwaardige bouwlaag zou betreffen en/of een technische verdieping zou zijn. Rekening houdende met de zeer beperkte oppervlakte van het perceel, gaat het volgens de verzoekende partijen dan ook om een veel te zwaar programma.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting antwoordt de tussenkomende partij dat de verwijzing naar een welbepaald arrest van de Raad naast de kwestie en niet relevant is. De feitelijkheden

die aan dat arrest ten grondslag lagen, zijn totaal verschillend van het huidige dossier. De Raad heeft dus niet geoordeeld dat elke bovenste bouwlaag die inspringt, niet als “een technische verdieping” beschouwd kan worden. De Raad heeft volgens de tussenkomen­de partij enkel gesteld dat de bovenste bouwlaag in het specifieke geval van het betrokken dossier niet als technische verdieping kon worden aanzien in het licht van de geldende BPA-voorschriften nu het gevelvlak tot de dakrand van de vijfde bouwlaag doorliep en enkel aan de zij­kanten werd ingesprongen.

Volgens de tussenkomen­de partij bekritisieren de verzoekende partijen eigenlijk enkel de wijze waarop de verwerende partij de teruggetrokken bouwlaag benoemt, terwijl deze benaming op zich geen enkele invloed heeft op de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van het project. De verwerende partij heeft deze verenigbaarheid volgens de tussenkomen­de partij afdoende onderzocht en gemotiveerd.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag 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 verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

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

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

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

##### 2.

De verzoekende partijen menen dat er een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening voorligt aangezien er onduidelijkheid is over het aantal bouwlagen.

De aanvraag betreft volgens hen vijf volwaardige bouwlagen, zoals ook het college van burgemeester en schepenen had gesteld, in plaats van vier bouwlagen met een teruggetrokken technische verdieping. De verwerende partij kon volgens hen in de bestreden beslissing dan ook niet verwijzen naar 4 +1 bouwlaag waarbij de bovenste laag als een plaatselijk accent moet worden beschouwd.

3.

Anders dan wat de verzoekende partijen beweren, kan uit het aanvraagdossier een duidelijk beeld worden gevormd van (de omvang van) het gevraagde project.

In de beschrijvende nota bij de bouwaanvraag wordt het voorwerp van de aanvraag omschreven als *“het bouwen van een meergezinswoning na slopen bestaande woning”*. Het betreft volgens de beschrijvende nota *“een hernieuwde bouwaanvraag, waarbij nog slechts zeven woongelegenheden worden voorzien (zie evolutie bouwaanvraag in bijlage). Het dakterras van de vorige aanvraag werd volledig geschrapt. De bovenste verdieping telt slechts één (terugspringende) woongelegenheden i.p.v. twee in vorig aanvraag.”* Verder in de beschrijvende nota wordt nog uiteengezet dat de bovenste verdieping wordt beperkt zodat ze de ‘typologie’ krijgt van een technische verdieping in plaats van de bijna volwaardige bouwlaag uit de voorgaande aanvraag.

Uit het overzichtsplan van de historie van de aanvragen en de bouwplannen 5.1 (niveau -1), 5.2 (de verdiepingen) en 5.3 (doorsneden) blijkt duidelijk dat de aanvraag vier volwaardige bouwlagen omvat, waarbij het niveau van de parkeergarage deels onder het maaiveld is gelegen, en een bovenste bouwlaag die 0,90m tot 2,05m inspringt ten opzichte van de gevels.

In de bestreden beslissing omschrijft de verwerende partij het aangevraagde als een project met vier volwaardige bouwlagen en bovenaan nog een achteruit liggende technische verdieping. Anders dan wat de verzoekende partijen lijken te poneren, blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij de deels ondergrondse verdieping wel degelijk als een eerste bouwlaag aanziet. Zoals blijkt uit de hiernavolgende beoordeling van het tweede middel, motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing bovendien op zorgvuldige en redelijke wijze waarom zij de visie van het college van burgemeester en schepenen dat het gaat om vijf volwaardige bouwlagen, niet volgt en van oordeel is dat het gevraagde qua gabariet in de bestaande omgeving past.

De verzoekende partijen tonen in hun uiteenzetting niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij over het aantal bouwlagen kennelijk onredelijk zou zijn of zou steunen op foutieve gegevens. De verzoekende partijen menen dat de insprongen op de bovenste verdieping minimaal zijn zodat niet kan worden gesproken over een teruggetrokken verdieping, maar maken met deze louter algemene stelling echter niet aannemelijk dat de verwerende partij op basis van het voorliggende aanvraagdossier op kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze zou hebben geoordeeld dat de aanvraag vier volwaardige bouwlagen en een bovenste teruggetrokken verdieping bevat. Het gegeven dat het appartement van de verzoekende partij slechts een derde van het dakoppervlak beslaat en de gevraagde bovenste verdieping in het project een grotere footprint heeft, doet evenmin afbreuk aan de vaststelling van de verwerende partij, en zoals de Raad ook kan opmaken uit de bijgevoegde plannen, dat de bebouwing op het hoogste niveau inspringt ten opzichte van de voorgevel, de achtergevel en de beide zijgevels.



Voor zover de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota nog verwijzen naar een welbepaald arrest van de Raad van 2 juli 2013 (nr. A/2013/0364) en daaruit afleiden dat een terugwijkende bouwlaag niet per definitie inhoudt dat het geen volwaardige bouwlaag meer betreft, merkt de Raad nog op dat dit arrest is gesteund is op een andere feitelijke context die niet, minstens niet zonder meer, kan worden doorgetrokken naar het voorliggende beroep.

4.

De Raad stelt tot slot nog vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen voorwaarden in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO over het gabariet van het project oplegt, zodat niet valt in te zien hoe de verwerende partij dit artikel zou hebben miskend.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij zich aan de hand van het aanvraagdossier een duidelijk en correct beeld kon vormen van het aangevraagde project en in alle redelijkheid heeft geoordeeld dat het gevraagde project vier volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken technische verdieping omvat.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, a) en b) VCRO, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel. Volgens de verzoekende partijen is het vergunde project strijdig met de goede ruimtelijke ordening omwille van de overdreven bouwhoogte, de overdreven terreinbezetting en overschrijding van de draagkracht van de omgeving, de stijlbreuk met de omgeving en de onaanvaardbare impact op de mobiliteit.

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing in strijd is met de beleidsvisie van de gemeente Koksijde wat betreft het aantal bouwlagen en dat de verwerende partij deze beleidsvisie op onzorgvuldige wijze naast zich neerlegt. Waar de gemeente Koksijde streeft naar een maximum van vier bouwlagen, vergunt de verwerende partij een constructie met vijf bouwlagen. De verwerende partij wijzigt op dit punt zonder enige aanwijsbare reden en zonder duidelijke motivering opeens haar visie van de drie voorgaande aanvragen, hoewel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde ook in deze aanvraag oordeelde dat vijf bouwlagen qua schaal afwijkt van de omgeving. Volgens de verzoekende partijen blijft er sprake van een zeer groot en buitenproportioneel project, zodat het des te opmerkelijker is dat de verwerende partij in haar beslissing ineens stelt dat er geen sprake is van vijf bouwlagen, doch van 4 +1 bouwlaag waarbij de bovenste verdieping slechts een achteruit liggende technische verdieping zou zijn. De bovenste verdieping moet volgens de verzoekende partijen echter wel als een volwaardige verdieping beschouwd worden.

Bovendien tracht de tussenkomende partij volgens de verzoekende partijen de grote hoogte van het gebouw te verdoezelen door duinvegetaties aan te leggen langs de zijgevels, die echter niets veranderen aan de hoogte van het gebouw. De nulpas dient volgens de verzoekende partijen berekend te worden ten aanzien van het natuurlijke maaiveld, maar hiermee werd door de verwerende partij volgens hen geen rekening gehouden.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de maximum bezettingsgraad van 30% wordt overschreden. Bij de berekening heeft de tussenkomende partij enkel rekening

gehouden met de inplanting van de kelder aan de voorzijde en het gelijkvloers aan de achterzijde, terwijl uit de plannen blijkt dat de tweede verdieping niet volledig overlapt met de eerste verdieping. Dit impliceert volgens de verzoekende partijen dat de bezettingsgraad merkkelijk hoger ligt dan de maximumgrens van 30% die door het college van burgemeester en schepenen werd gehanteerd in haar beleidsvisie naar aanleiding van het project van de nv KOS-INVEST.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen bovendien ten onrechte geen rekening gehouden met de ophoging van het terrein, wat eveneens een ruimtelijke impact heeft. Evenmin heeft zij rekening gehouden met de hele onmiddellijke omgeving die niet gekenmerkt wordt door meergezinswoningen, zodat de 30% regel strikt diende te worden toegepast.

In een derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de draagkracht van het perceel en de omgeving overschreden wordt. Het perceel van slechts 624,50m<sup>2</sup> is niet geschikt voor de oprichting van een dergelijk grote en hoge meergezinswoning en leent zich eerder tot de oprichting van een klassieke eengezinswoning. Het project is door zijn hoogte en bezettingsgraad volgens hen tevens niet aangepast aan de onmiddellijke omgeving. Bovendien wordt het slechts op vijf meter van de rooilijn van de Huldelaan en de Timmermanslaan ingeplant, wat een te beperkte afstand is gelet op de grote hoogte van het project. De verwerende partij legt zonder enige motivering de norm van het college van burgemeester en schepenen op dit punt naast zich neer.

In een vierde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening houdt met het feit dat het gevraagde project geenszins aansluit bij de bouwstijl van het achtergelegen project Gray D'Albion, waarvan het college van burgemeester en schepenen had gezegd dat deze moest aansluiten op de bouwstijl van de te slopen eengezinswoning, en de aanwezige bouwstijlen in de omgeving. Door de hoogte integreert het project niet in de Huldelaan die bestaat uit bebouwing met twee of drie bouwlagen.

De verwerende partij kon volgens de verzoekende partijen bovendien niet verwijzen naar de residentie Mondriaan als referentiepunt. De inplanting van het gevraagde project is niet afgestemd op de residentie Mondriaan want er is geen sprake van een min of meer gelijklopende bouwlijn. Het gevraagde project komt volgens de verzoekende partijen immers vijf meter dichterbij naar het Europaplein toe dan de residentie Mondriaan.

In een vijfde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de impact op de mobiliteit onaanvaardbaar is. Er werden na de hoorzitting, waarop de verzoekende partijen niet aanwezig waren, nieuwe plannen ingediend waarbij zeven autostaanplaatsen worden voorzien en elf fietsenstalplaatsen. Vier van die fietsenstalplaatsen worden buiten onder een afdak voorzien. De stalling is volgens de verzoekende partijen volledig nieuw en heeft een bijkomende negatieve impact op de goede ruimtelijke ordening aangezien zij afbreuk doet aan het oorspronkelijke duinenlandschap en het groene karakter van de straat. De verwerende partij heeft niet gemotiveerd waarom dat de fietsenstalling wel aanvaardbaar is. De verzoekende partijen hebben bovendien niet de mogelijkheid gekregen om hun standpunt over deze nieuwe stalling mee te delen. De verwerende partij kon volgens hen dus geenszins akkoord gaan met de aanpassing van de plannen aangezien deze niet in overeenstemming is met de bepalingen uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat het college van burgemeester en schepenen reeds herhaaldelijk stelde dat de parkeerplaatsen in de voortuinstrook niet in aanmerking kunnen worden genomen omdat dergelijke autostaanplaatsen de parkeerdruk voor de buurt niet ontlasten doordat zij parkeren op het openbaar domein onmogelijk maken. Bovendien ontnemen

zij het groene karakter van de straat. Het gebrek aan parkeerplaatsen heeft volgens de verzoekende partijen dus een onaanvaardbare impact op de mobiliteit in de omgeving.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen zich beperken tot de bijna letterlijke overname van hun bezwaarschrift en geen enkele rekening houden met de weerlegging ervan door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Wat het eerste onderdeel betreft, wijst de verwerende partij er in eerste instantie op dat een beleidsvisie van een gemeente op zich geen beoordelingsgrond uitmaakt bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag. Bovendien houdt een beleidsvisie in dat de gemeente deze steeds consequent en duidelijk kenbaar toepast. De briefwisseling uit 2006-2008 die de verzoekende partijen bijbrengen, kan volgens de verwerende partij niet zonder meer als een beleidsvisie van de gemeente worden aangenomen en heeft ook geen betrekking op de specifieke bouwplaats in kwestie. Bovendien is er volgens de verwerende partij geen strijdigheid met de beleidsvisie van de gemeente waarbij zij verwijst naar haar beoordeling in de bestreden beslissing.

Ook wat betreft het tweede onderdeel wijst de verwerende partij er op dat een beleidsvisie geen juridisch bindende beoordelingsgrond uitmaakt. Ze verwijst verder naar de motivering van de bestreden beslissing om te stellen dat zij de bezettingsgraad wel degelijk correct heeft beoordeeld en het standpunt van de verzoekende partijen heeft weerlegd. De weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen waar de verzoekende partijen op dit punt naar verwezen, heeft betrekking op een eerdere aanvraag en is volgens de verwerende partij niet pertinent.

Wat betreft het derde onderdeel verwijst de verwerende partij naar haar uiteenzetting over de draagkracht en het aantal bouwlagen bij het eerste en het tweede onderdeel. Daarnaast stelt zij dat de afstand van 6m tot de perceelsgrenzen niet is vertaald in een stedenbouwkundig voorschrift en er niet valt in te zien waarom de afstand van 5m in deze niet aanvaardbaar zou zijn. De verzoekende partijen tonen volgens haar niet aan dat de beoordeling op dit punt kennelijk onredelijk is.

Met betrekking tot het vierde onderdeel stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen enkel opportuiniteitskritiek leveren en niet aantonen dat de motivering van de verwerende partij over de bouwstijlen kennelijk onredelijk is.

De verwerende partij stelt tot slot over het vijfde onderdeel dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk werd gemotiveerd waarom een beperkte aanpassing van de plannen op het vlak van de autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen aanvaardbaar was. Ze stelt verder niet te kunnen inzien hoe de verzoekende partijen gegriefd kunnen zijn over de aanpassing van de plannen aangezien zij hierover nooit een bezwaar hebben ingediend. De verwerende partij verwijst verder naar haar motivering in de bestreden beslissing over de mobiliteit. Ze besluit dat de verzoekende partijen op geen enkele wijze aannemelijk maken dat deze beoordeling is gebeurd op kennelijk onredelijke wijze of gestoeld is op onjuiste feitelijke gegevens.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij dat het tweede middel in wezen opportuiniteitskritiek is die voor de behoeften van de zaak in een legaliteitskleedje gestopt wordt. De kritiek is echter niet van die aard om aan te tonen dat de verwerende partij de onmiddellijke omgeving foutief of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. De Raad kan de aanvraag slechts

marginaal toetsen en zijn eigen beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid.

Over het eerste onderdeel stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij zeer uitgebreid de vergunningshistoriek schetst die aan de laatste vergunningsaanvraag vooraf gaat en waaruit blijkt wat voor de verwerende partij qua bebouwing op die specifieke plaats aanvaardbaar is. Zij heeft steeds de recent opgerichte residentie Mondriaan als maximum gesteld zowel qua hoogte als het aantal bouwlagen. De verwerende partij heeft volgens de tussenkomende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk gemotiveerd waarom zij de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend, waarbij zij zich heeft laten inspireren op de beleidsvisie van het college van burgemeester en schepenen die zij enerzijds heeft ontwikkeld in het gemeentelijk structuurplan en anderzijds in de stedenbouwkundige vergunning van de residentie Mondriaan. De tussenkomende partij verwijst ter staving naar de desbetreffende zinsneden in het gemeentelijk structuurplan, de stedenbouwkundige vergunning voor de residentie Mondriaan en de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij besluit dat de verwerende partij de inpasbaarheid van het project in de omgeving zeer uitvoerig en gedetailleerd heeft gemotiveerd. De kritiek van de verzoekende partijen komt veeleer neer op loutere opportunitetskritiek. Wellicht zijn de verzoekende partijen volgens de tussenkomende partij van oordeel dat enkel de nv KOS-INVEST een meergezinswoning bestaande uit vier bouwlagen en een gedeeltelijk teruggetrokken technische verdieping kan bouwen op de betreffende locatie.

Wat het tweede onderdeel betreft stelt de tussenkomende partij dat de maximale bezettingsgraad voor het betrokken perceel noch in een verkavelingsvergunning, noch in een BPA of RUP is vastgelegd en dat de kritiek van de verzoekende partijen louter opportunitetskritiek is. De verwerende partij heeft volgens haar uitgebreid gemotiveerd waarom zij een bezettingsgraad van 30,8% in dit specifieke geval aanvaardbaar acht en waarom de argumentatie van de verzoekende partijen over de berekeningswijze niet kan worden aangenomen.

Wat het derde onderdeel betreft verwijst de tussenkomende partij naar een visualisatie van het project in de omgeving en naar de motivering van de verwerende partij in de bestreden beslissing over de draagkracht van het perceel. Het feit dat de verzoekende partijen zich niet kunnen verzoenen met deze beoordeling, bewijst niet dat de verwerende partij kennelijk onredelijk zou hebben geoordeeld. De kritiek is volgens haar dan ook loutere opportunitetskritiek.

Wat het vierde onderdeel betreft stelt de tussenkomende partij verrast te zijn dat de verzoekende partijen opportunitetskritiek uiten over de gehanteerde bouwstijl. Het project van de verzoekende partijen heeft immers model gestaan voor het gevraagde project. Ook op dit punt heeft de verwerende partij volgens de tussenkomende partij uitgebreid gemotiveerd waarom de bouwstijl past in de omgeving. Ook dit bezwaar is volgens de tussenkomende partij wellicht ingegeven door commerciële overwegingen.

Wat tot slot het vijfde onderdeel betreft, werpt de tussenkomende partij vooreerst op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middelonderdeel, aangezien zij eigenaar zijn van drie ondergrondse parkeergarages bij residentie Mondriaan. Bovendien staan er nog parkeerplaatsen te koop in de omgeving.

De tussenkomende partij stelt verder dat de weergave van de acht parkeerplaatsen op het aanvankelijke plan een vergissing van de architect betrof en dat dit werd verduidelijkt via een plan aanpassing en een verduidelijkend plan, waarbij ook de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de fietsenstalplaatsen werd meegenomen. De beperkte

aanpassing van de plannen inzake de mobiliteit is volgens de tussenkomen de partij in overeenstemming met de voorwaarden uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO: het voorzien van vier fietsstalplaatsen aan de voorzijde van het gebouw doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijziging komt tegemoet aan de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het voorzien van de fietsstalplaats, die overigens niet vergunningsplichtig is, brengt geen kennelijk schending mee van de rechten van derden. De fietsenstalling komt volgens de tussenkomen de partij tegemoet aan de bezorgheden van de verzoekende partijen. De aanpassing leidt immers tot een optimaal gebruik van de ondergrondse parkeergarages en een minimale ruimte aan de voorzijde van het gebouw.

4.

In hun wederantwoordnota hernemen de verzoekende partijen hun standpunten uit het inleidende verzoekschrift.

Met betrekking tot het aantal bouwlagen stellen zij verder nog dat het gabariet van het gevraagde project geenszins te vergelijken is met het gabariet van de residentie Mondriaan en dat het dakappartement maar één derde van de totale footprint van de gehele residentie Mondriaan bedraagt terwijl het perceel veel groter is. Bovendien is de hoogste bouwlaag identiek in de tweede en de huidige aanvraag waarbij de verwerende partij in een voorgaande weigeringsbeslissing had gesteld dat de bovenste bouwlaag niet beschouwd kan worden als een technische verdieping. Het is voor de verzoekende partijen een raadsel waarom deze verdieping aanvankelijk een volwaardige verdieping is en thans slechts een achteruit liggende technische verdieping.

Wat de bezettingsgraad betreft stellen de verzoekende partijen dat de 30% norm bij kleine percelen zoals het bouwperceel met de nodige gestrengheid moet worden toegepast en bijzonder moet worden gemotiveerd waarom er wordt van afgeweken. De verwerende partij beperkt zich volgens de verzoekende partijen echter tot een nietszeggende stijlclausule waarbij niet valt in te zien hoe de ligging in tweede bouwlijn de overschrijding kan verantwoorden.

De verzoekende partijen stellen verder dat de verwerende partij niet kon oordelen dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden door het feit dat er een bouwlaag is wegefallen. Volgens de verzoekende partijen is er immers geen bouwlaag weggefallen waarbij zij verwijzen naar hun uiteenzetting onder de twee voorgaande onderdelen.

Wat de mobiliteit tot slot betreft, stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij en de tussenkomende partij in hun uiteenzetting voorbij gaan aan de parkeerdruk die aan de kust het hele jaar door zeer hoog is, met pieken in het hoogseizoen. Door parkeerplaatsen te voorzien in de voortuinstrook worden parkeerplaatsen op het openbaar domein opgeofferd voor louter private belangen. Dat er nog parkeerplaatsen te koop zouden staan, betekent volgens de verzoekende partijen nog niet dat er geen parkeerdruk zou zijn. Bezoekers, passanten en vakantiegangers zullen immers geen parkeergarage kopen. De verzoekende partijen benadrukken verder dat de fietsstalplaatsen wel degelijk een negatieve impact hebben op de rechten van derden, waaronder de verzoekende partijen omdat deze fietsstalplaatsen het groene karakter van de straat in het gedrang brengen.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting herneemt de tussenkomende partij haar standpunt uit haar schriftelijke uiteenzetting.

De tussenkomende partij benadrukt verder dat het gabariet van de residentie Mondriaan en die van het gevraagde project gelijkaardig is. Ze wijst er bovendien nog op dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag oordeelde dat het gaat om vier bouwlagen en een achteruit liggende technische verdieping.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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.

Bij gebreke aan een ruimtelijk uitvoeringsplan moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening 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. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

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

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

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

De motiveringsplicht die op haar rust, houdt niet in dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van de voorgaande beoordeling door het college van burgemeester en schepenen of van negatieve adviezen, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel wel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

## 2.

De verzoekende partijen voeren in het tweede middel aan dat de verwerende partij de aanvraag op onredelijke en onzorgvuldige wijze heeft getoetst aan haar verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand en dit zowel wat de bouwhoogte, de bezettingsgraad, de draagkracht van het perceel en de bouwstijl betreft, als de impact van het gevraagde op de mobiliteit.

### 2.1

In een eerste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat het aangevraagde strijdig is met de beleidsvisie van de gemeente Koksijde, die maximaal vier bouwlagen zou toelaten met een plaatselijk accent van vijf. De hoogte van het gebouw is volgens de verzoekende partijen ook ruimschoots overdreven gelet op de specifieke ligging.

De Raad merkt vooreerst op dat nergens een maximaal aantal bouwlagen voor het betrokken bouwperceel verordenend is vastgelegd. De verzoekende partijen tonen dit alleszins niet met concrete gegevens aan. De briefwisseling uit 2006, waarin het college van burgemeester en schepenen voor het bouwblok op de hoek van de Albert I-laan, de F. Timmermanslaan en de Huldelaan een visie van maximaal vier bouwlagen vooropstelt met een plaatselijk accent van vijf, kan niet, minstens niet zonder meer, als 'de' beleidsvisie van de gemeente voor de betrokken omgeving worden aangenomen. Dit geldt des te meer nu deze briefwisseling enkel betrekking had op een specifiek project op de hoek van de Albert I-laan, de F. Timmermanslaan en de Huldelaan en niet op het huidige bouwperceel.

Zoals reeds onder de beoordeling van het eerste middel werd vastgesteld, heeft de verwerende partij bovendien in alle redelijkheid geoordeeld dat het gevraagde project geen vijf volwaardige bouwlagen voorziet zoals het college van burgemeester en schepenen aanhaalt, maar vier bouwlagen en een teruggetrokken technische verdieping, wat wel degelijk in overeenstemming is met de visie van de gemeente uit de briefwisseling van 2006. Het gegeven dat de verwerende partij bij de tweede bouwaanvraag de insprongen te beperkt vond, doet hieraan geen afbreuk. Anders dan wat de verzoekende partijen met hun citaat in de wederantwoordnota laten uitschijnen, was enkel het schepencollege van oordeel dat een technisch verdiep op drie à vier meter van de gevelrand moet worden voorzien. In haar beslissing van 29 november 2012 heeft de verwerende partij louter gesteld dat de insprongen ervoor zorgden dat het gabariet van zes bouwlagen zichtbaar bleef vanaf de straatzijde waardoor het gabariet te zwaar was voor de omgeving. Ten opzichte van die tweede bouwaanvraag is het gabariet met één volwaardige bouwlaag verminderd, hetgeen een andere impact geeft op de omgeving en een andersluidende beoordeling kan verantwoorden.

In haar beoordeling gaat de verwerende partij verder concreet na of het voorziene gabariet, dat ten opzichte van de voorgaande aanvraag met één bouwlaag werd verminderd, nu wel in de omgeving past. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, motiveert de verwerende partij concreet waarom zij de gevraagde bouwhoogte en gabariet, in vergelijking met de vorige aanvragen, inpasbaar in de omgeving acht en weerlegt hierbij de andersluidende visie van het college van burgemeester en schepenen. Ze erkent dat het aangevraagde ten opzichte van de doorsneebebouwing van de Huldelaan één tot twee bouwlagen hoger is, maar stelt verder ook dat het dakappartement maar uit één woonlaag bestaat terwijl de bebouwing in de Huldelaan vaak twee woonlagen voorziet in het dak. De iets hogere bebouwing is volgens haar aanvaardbaar, gelet op de ligging op de hoek met de Huldelaan en het Europaplein en gelet op het vergelijkbare gabariet met de tegenoverliggende residentie Mondriaan, zodat de beide meergezinswoningen samen vorm geven aan de oostelijke pleinwand van het Europaplein en er een geleidelijke overgang ontstaat met de bebouwing verderop in de Huldelaan. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt dat zij zich niet in deze beoordeling kunnen vinden, maar zij maken echter niet met concrete gegevens aannemelijk dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

## 2.2

In een tweede onderdeel menen de verzoekende partijen dat de maximale bezettingsgraad van 30% volgens de beleidsvisie, ruimschoots wordt overschreden aangezien ook de reliëfwijziging moet worden meegerekend.

De Raad merkt ook op dit punt op dat de bezettingsgraad van 30% waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, nergens als bindende norm is vastgelegd. Zoals reeds besproken onder punt 2.1, kan de briefwisseling uit 2006 aangaande een concreet dossier bovendien niet zonder meer als een algemene en bindende beleidsvisie van de gemeente worden beschouwd.



In de bestreden beslissing wordt aangaande de bezettingsgraad het volgende gemotiveerd:

“ ...

*Volgens het statistisch formulier bedraagt de bebouwde oppervlakte van het perceel 192,3 m<sup>2</sup> en de totale perceelsoppervlakte 624,5 m<sup>2</sup>. Het bezettingspercentage bedraagt hiermee 30,8 % wat algemeen aanvaardbaar is als perceelsbezetting en zeker voor een ligging in tweede bouwlijn achter de bebouwing palend aan de duinen. Het argument van de bezwaarindiener dat het terrein aan de straatzijde ook in de bezettingspercentage moet worden meegerekend aangezien die wordt opgehoogd om de parkeerkelder in onder te kunnen brengen, kan niet worden bijgetreden. Immers een bezettingspercentage kan enkel slaan op een bebouwde oppervlakte, niet op delen van het terrein waarop een reliëf wordt gewijzigd. Het **ruimtegebruik** is dan aanvaardbaar. Rekening houdende met het gabariet van het gebouw, wordt een hoge bouwdichtheid gecreëerd. Er moet opgemerkt worden dat dit eigen is aan de oprichting van meergezinswoningen.*

...”

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij op concrete wijze de kritiek van de verzoekende partijen over de berekeningswijze weerlegt en afdoende motiveert waarom zij de bezettingsgraad van het perceel aanvaardbaar acht. Het louter gegeven dat het college van burgemeester en schepenen op dit punt een andere visie is toegedaan, betekent nog niet dat de gehanteerde berekeningswijze en beoordeling foutief of onredelijk zouden zijn. De verzoekende partijen tonen alleszins niet aan dat de beoordeling van de bezettingsgraad kennelijk onredelijk is.

### 2.3

In een derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de draagkracht van het perceel en de omgeving wordt overschreden door het aantal bouwlagen en de bezettingsgraad van het geplande project. Bovendien wordt het project op minder dan 6 meter van de perceelsgrenzen en slechts op vijf meter tot de rooilijn van de Huldelaan ingeplant, waarbij wordt afgeweken van de norm die de gemeente hanteert sinds 2013.

Zoals blijkt uit de beoordeling onder punt 2.1 en 2.2 heeft de verwerende partij de impact van het gevraagde aantal bouwlagen en de bezettingsgraad op het perceel en de omgeving onderzocht en in redelijkheid geoordeeld dat het gevraagde inpasbaar is op het perceel en in de omgeving.

Wat de gehanteerde afstand tot de rooilijnen en de perceelsgrenzen betreft, moet in eerste instantie samen met de verwerende partij worden vastgesteld dat de afstand van 6 meter tot de perceelsgrens nergens verordenend vastligt en dus niet als bindende norm kan gehanteerd worden. In de bestreden beslissing onderzoekt de verwerende partij of de gevraagde afstanden in dit geval aanvaardbaar zijn, waarbij zij verwijst naar de afstanden tot de perceelsgrenzen die schommelen tussen de vijf à zeven meter en naar de in de omgeving bestaande toestand. Zij besluit dat het iets dichter bouwen bij de perceelsgrenzen geen bijkomende hinder voor de omliggende bebouwing met zich meebrengt en dat de afstand tot de perceelsgrenzen, door het verlagen met één bouwlaag, in de huidige aanvraag wel aanvaardbaar is en de draagkracht niet langer overschreden wordt.

De verzoekende partijen maken in hun uiteenzetting niet aannemelijk dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. Het feit dat het college van burgemeester en schepenen anders oordeelde, kan daartoe niet volstaan. Er is bovendien wel degelijk een verschil qua volume en gabariet in vergelijking met de voorgaande aanvraag door het voorzien van een teruggetrokken bovenste verdiep.

## 2.4

In een vierde onderdeel halen de verzoekende partijen aan dat het gevraagde project een stijlbreuk betekent op de bestaande bouwstijlen in de omgeving. Het project had volgens hen rekening moeten houden met de bouwstijl van de residentie Gray D'Albion. Bovendien miskent de verwerende partij de vaststelling van het college van burgemeester en schepenen dat de bebouwing in de Huldelaan vrij homogeen is.

De verzoekende partijen tonen echter niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij van de gevraagde bouwstijl kennelijk onredelijk zou zijn. In haar beoordeling erkent de verwerende partij dat de vormgeving niet meer refereert naar de bestaande bebouwing, maar dit vormt volgens haar geen struikelblok. Ze verwijst naar de diverse bouwstijlen in de Huldelaan en naar de tegenovergelegen residentie Mondriaan om te besluiten dat de gevraagde bouwstijl inpasbaar is in de omgeving, zonder dat de bouwstijl van residentie Gray D'Albion moet worden overgenomen. Met de verwerende partij moet uit nazicht van de omgeving worden vastgesteld dat de gehanteerde bouwstijlen Huldelaan inderdaad niet homogeen zijn. Uit de brochure die de tussenkomen partij als stuk 27 aan het dossier toevoegt, blijkt bovendien dat de verwerende partij in redelijkheid kon oordelen dat het gevraagde project qua bouwstijl refereert naar de tegenoverliggende residentie Mondriaan. Het enkele gegeven dat het gevraagde project dicht bij de rooilijn wordt ingeplant dan de residentie Mondriaan, doet aan voorgaande geen afbreuk. De verwerende partij verwijst op dit punt immers enkel naar de bouwstijl en niet naar de gekozen inplanting.

De argumentatie van de verzoekende partijen overstijgt op dit punt dan ook niet het niveau van de opportuniteitskritiek, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

## 2.5

In een laatste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de impact van het gevraagde project op de mobiliteit onaanvaardbaar is. Door het voorzien van twee parkeerplaatsen in de voortuinstrook, wordt de parkeerdruk in de omgeving verhoogd en wordt het groen karakter van de straat ontnomen. Bovendien heeft het gewijzigde plan met een fietsenstalling in de voortuinstrook volgens hen wel degelijk een negatieve impact op de goede ruimtelijke ordening. De fietsenstalling is met name esthetisch niet verantwoord en doet afbreuk aan het oorspronkelijke duinenlandschap.

### 2.5.1

De tussenkomen partij stelt dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel aangezien zij eigenaar zijn van drie ondergrondse parkeergarages in de residentie Mondriaan.

Ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op het eigen perceel, hebben de verzoekende partijen wel degelijk een belang bij dit middel dat handelt over het verdwijnen van openbare parkeerplaatsen door het voorzien van parkeerplaatsen in de voortuinstrook, waardoor de parkeerdruk en dus ook de mobiliteitsimpact in de onmiddellijke omgeving van het perceel van de verzoekende partijen verhoogt.

De exceptie wordt verworpen.

### 2.5.2

Uit het administratief dossier blijkt dat het aanvankelijke plan vijf ondergrondse parkeerplaatsen voorzag en drie parkeerplaatsen in de voortuinstrook. Er werden negen fietsstalplaatsen voorzien in de ondergrondse parkeergarage.

In zijn verslag van 3 december 2014 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de fietsenstalplaatsen 8 en 9 zich bevinden in de manoeuvreerruimte van de ondergrondse parkeerplaatsen 3 en 4 en dus niet kunnen worden aanzien als volwaardige fietsenstalplaatsen. In die optiek voldoet de aanvraag volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet aan de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen.

Na de hoorzitting heeft de tussenkommende partij een aangepast plan ingediend. Het aangepast plan voorziet vijf ondergrondse parkeerplaatsen en twee parkeerplaatsen in de voortuinstrook. Er worden zeven fietsenstalplaatsen in de ondergrondse parkeerruimte voorzien en vier fietsenstalplaatsen onder afdak in de voortuinstrook.

### 2.5.3

Op basis van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan de verwerende partij voorwaarden opleggen, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, om de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Deze voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen op basis van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO is volgens artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- ‘1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.’*

De voormelde bepaling wordt in de parlementaire voorbereiding als volgt toegelicht (*Parl.St. VI. Parl., 2013-2014, nr. 2371/1, 34*):

*“...  
Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.*

*2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.*

*...”*

De bedoeling van de decreetgever blijkt dan ook te zijn om in het kader van oplossingsgericht vergunnen het vergunningverlenende bestuursorgaan de mogelijkheid te bieden plannen beperkt aan te passen. Beperkte planaanpassingen kunnen worden toegelaten, voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen, zullen in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

De verwerende partij toetst het aangepaste plan aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO. Aangezien een deel van de fietsenstalplaatsen buiten wordt voorzien, komt dit volgens de verwerende partij de manoeuvreerruimte binnen het gebouw ten goede en wordt tegemoet gekomen aan de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de gemeentelijke verordening op parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen. De aanpassingen zijn volgens de verwerende partij bovendien beperkt, doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening en brengen geen schending van rechten van derden met zich mee.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO op een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze toepast. De verzoekende partijen menen dat de wijziging een negatieve impact heeft op de goede ruimtelijke ordening, maar maken dit in hun uiteenzetting echter niet aannemelijk. Het loutere feit dat de fietsenstalplaatsen duidelijk zichtbaar zullen zijn vanaf de Huldelaan, toont op zich immers niet aan dat er een negatieve impact zal zijn op de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen tonen evenmin aan dat de planwijziging kennelijk een inbreuk op de rechten van derden zou betekenen. Het enkele feit dat zij over de planaanpassing niet zijn gehoord, kan hiertoe niet volstaan. De verzoekende partijen tonen immers niet aan op basis van welke rechtsregel of beginsel de verwerende partij hen had moeten horen over het voorzien van vier fietsenstalplaatsen onder afdak, overigens werken waarvoor op zich het organiseren van een openbaar onderzoek niet vereist is. De verzoekende partijen bekritisieren tot slot niet dat de planwijziging beperkt is en dat ze tegemoet komt aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

#### 2.5.4

De verwerende partij gaat verder in haar beoordeling na of het project inpasbaar is wat betreft mobiliteit en aantal parkeerplaatsen:

“ ...

*Het schepencollege is van oordeel dat de **parkeerplaatsen** in de voortuinstrook niet aanvaardbaar zijn en stelt dan ook voor om deze uit de vergunning te sluiten en dat bij een eventuele vergunning een taks op 3 ontbrekende parkeerplaatsen opgelegd wordt. Ook parkeerplaats 5 in de kelder vindt het schepencollege niet aanvaardbaar. Er wordt in de weigeringsbeslissing aangegeven dat parkeerplaatsen in de voortuinstrook nooit worden toegestaan en dat hierdoor parkeerplaatsen op het openbaar domein verloren gaan. Hierdoor wordt ook het duinenlandschap aangetast. Het haaks parkeren ten opzichte van de rijweg zal volgens het schepencollege een afbreuk doen aan de verkeersveiligheid omwille van de situering nabij de hoek van 2 straten.*

*In het beroepschrift wordt aangegeven dat veel parkeervoorzieningen op niveau van de straat zijn gesitueerd, wat logisch is omwille van het duinreliëf. Zowel in de Huldelaan als in de zijstraten ervan worden vaak parkeerplaatsen op straatniveau voorzien. In het beroepschrift wordt dit getoond aan de hand van een fotoreportage. Het is echter niet de bedoeling dat overal het duinreliëf wordt afgegraven voor parkeerplaatsen aan de straat. Het aantal parkeerplaatsen op straatniveau waarvoor de duin moet worden afgegraven moet beperkt worden tot een minimum.*

*In het beroepschrift is sprake van 2 parkeerplaatsen langs de straat en op het plan zijn er 3 aangeduid. Het was volgens de raadsman de bedoeling om maar 2 parkeerplaatsen aan de straat te voorzien en het totale aantal te beperken tot 7 parkeerplaatsen (1 per*

*woongelegenheid) maar bij de aanpassing van het plan voor de fietsenstalplaatsen werd terug vertrokken van een vorig plan met 3 parkeerplaatsen aan de straat.*

*Na de hoorzitting werd een aangepast plan bezorgd waaruit duidelijk blijkt dat er twee parkeerplaatsen langs de straat worden voorzien. Daarnaast worden nog vier fietsenstalplaatsen vóór het gebouw voorzien. Zoals hoger gewezen wordt op die manier tegemoet gekomen aan de vereiste fiets- en autostalplaatsen zoals opgelegd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Deze oplossing is bovendien ruimtelijk aanvaardbaar. Ook in de onmiddellijke omgeving komen er meergezinswoningen voor met meerdere parkeerplaatsen die uitgeven op het openbaar domein. (Alfred Devoslaan, Broersbankhelling, Huldelaan) In die omstandigheden is het verlies van twee parkeerplaatsen op het openbaar domein geen redelijke weigeringsgrond. Er moet tevens worden vastgesteld dat zich in de onmiddellijke omgeving en meer in het bijzonder op het Europaplein voldoende openbare parkeerfaciliteiten zijn voorzien om het verlies van twee parkeerplaatsen op te vangen. Bovendien worden de parkeerplaatsen ingericht op een zekere afstand van de hoek met de Felix Timmermanslaan (ca. 5m) zodat naar verkeersveiligheid toe er zich geen problemen zou mogen stellen. Overigens het standpunt van het schepencollege en van de bezwaarindiener dat volgens de wegcode voor het haaks parkeren een afstand van minstens 15 m moet worden voorzien ten opzichte van de hoek van twee straten, vindt nergens steun in de wegcode.*

*... ”*

De verzoekende partijen menen, met verwijzing naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, dat parkeerplaatsen in de voortuinstrook niet in aanmerking kunnen worden genomen, gelet op de parkeerdruk en de verkeersveiligheid. Zoals blijkt uit de voorgaande beoordeling, weerlegt de verwerende partij in haar beoordeling uitgebreid de visie van het college van burgemeester en schepenen op dit punt en zet zij concreet uiteen waarom zij de inplanting van twee parkeerplaatsen aanvaardbaar acht. De verzoekende partijen tonen in hun uiteenzetting niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk of foutief zou zijn.

De verzoekende partijen stellen tot slot dat het voorzien van parkeerplaatsen en een fietsenstalling het duinenlandschap en het groene karakter van de straat teniet doen en de fietsenstalling bovendien esthetisch onverantwoord is. Zij tonen echter niet aan in welke mate het groen karakter en het duinenlandschap op vandaag nog aanwezig is in de Huldelaan. Bovendien overstijgt de argumentatie over de esthetiek van de fietsenstalling het niveau van de opportunitetskritiek niet, waarvoor de Raad, zoals reeds gesteld, niet bevoegd is.

3.

Uit het voorgaande volgt dat moet vastgesteld worden dat de verwerende partij niet op kennelijk onredelijke of onzorgvuldig gemotiveerde wijze heeft geoordeeld dat het gevraagde project inpasbaar is op het perceel en in de bestaande omgeving. De verzoekende partijen reiken alleszins onvoldoende gegevens aan om het tegendeel aan te tonen.

Het middel wordt verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv LAND LEASE COMPANY is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 maart 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS