

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 22 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0521  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0113-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. mevrouw <b>Ingrid VAN SANNEN-VANCAUWENBERGHE</b></li><li>2. de heer <b>Eric GOETHALS</b></li><li>3. mevrouw <b>Marie-Bénédicte VAN STEENBERGE</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de nv <b>CENTRIMO</b> <p>vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 3 september 2012 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), Cottagelaan-Kwinteweg, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, Oostduinkerke 1, sectie A, nummers 0613A en 0616B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 december 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 27 februari 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 maart 2018.

Advocaat Isabelle VERHELLE, die voor de verzoekende partijen verschijnt, en advocaat Arne DEVRIESE, die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

1.

De tussenkomende partij dient op 11 juni 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor de afbraak van een bestaande woning en de bouw van een meergezinswoning van acht appartementen, bestaande uit twee bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag, op een terrein gelegen op de hoek van de Cottagelaan met de Kwinteweg.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Veurne-Westkust', vastgesteld met een koninklijk besluit van 6 december 1976, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 21 juni 2012 tot en met 20 juli 2012 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent op 3 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op respectievelijk 1 oktober 2012, 15 oktober 2012 en 26 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 22 november 2012 om de beroepen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 november 2012 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om de beroepen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

*TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN*

*De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*(...)*

*In de sterk verouderde gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke (goedgekeurd 07/01/1933) staat het volgende vermeld: De hoven en tuinen welke deze gebouwen of groepen omringen zullen ten minste vijf meters diepte moeten hebben, zoodanig dat ieder groep woningen te minste tien meters van een ander zal moeten afgezonderd blijven.*

*Een afstand van minimum 5 m wordt niet steeds gerespecteerd in het project.*

*De PSA stelt hieromtrent dat artikel 4.4.1. §1 VCRO mogelijk maakt om beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Globaal gezien wordt wel een afstand van minimum 5 m gerespecteerd t.o.v. de perceelsgrenzen. Enkel voor een klein deeltje op de eerste verdieping wordt de afstand van 5 m beperkt overschreden met ca 0,20 m.*

*Hieruit besluit de PSA dat er sprake is van een beperkte en een aanvaardbare afwijking die onder de toepassingsmogelijkheden valt van artikel 4.4.1. §1 VCRO. De deputatie treedt dit standpunt volmondig bij.*

*Raadsman van beroeper wijst echter dat een afwijking expliciet moet worden aangevraagd en moet worden gemotiveerd door de aanvrager zelf. De deputatie kan dit standpunt niet bijtreden. Dit gaat in tegen de duidelijke tekst van artikel 4.4.1 §1 VCRO en zelfs tegen de ratio legis van de decreetgever. (VI. Parl., 2008-2009, 2011/1, p. 136, nr. 429) Ook is er geen sprake van een afwijking van een bestemmingsvoorschrift zoals wordt beweerd.*

*Volgens het inplantingsplan worden houten landschapsbalken, een stuifscherm uit rijen fijn rijshout en een wilgentenen schutting met een hoogte van 0,90 m voorzien ter hoogte van de rooilijn. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. afsluitingen zijn ter hoogte van de voortuinstrook muurtjes of esthetische houten afsluitingen toegelaten van maximaal 0,75 m hoog. De aanvraag moet in overeenstemming gebracht worden met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. afsluitingen.*

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. De plaats van de aanvraag is wel deels gelegen binnen mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Het advies van de gemeente Koksijde (waterbeheerder) is voorwaardelijk gunstig. Samen met de PSA moet in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of*

*verwaarloosbaar is mits de voorwaarden opgenomen in het advies van de waterbeheerder worden nageleefd.*

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

*De aanvraag voorziet het bouwen van een appartementsgebouw met 8 appartementen bestaande uit 2 bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen met diverse gabarieten. In de Cottagelaan komen reeds meerdere gebouwen voor met een gelijkaardig gabariet, zoals bijvoorbeeld de meergezinswoning en een aantal eengezinswoningen aan het einde van de Cottagelaan. In de omgeving komen echter ook eengezinswoningen voor bestaande uit slechts 1 bouwlaag met een plat dak of met een hellend dak (zoals bijvoorbeeld palend aan de plaats van de aanvraag).*

*Volgens beroepers is er sprake van een schaalbreuk. Samen met de PSA moet echter worden vastgesteld dat in de nabije omgeving al meerdere gebouwen met een gelijkaardig gabariet voorkomen. Bovendien is de plaats van de aanvraag een hoekperceel. Een gabariet van 2 bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag is dus zeker niet overdreven binnen deze specifieke context. De inkom van het gebouw krijgt een transparant karakter waardoor het appartementsgebouw visueel in 2 delen wordt opgesplitst.*

*Aangezien er palend aan de bouwplaats ook eengezinswoningen zijn bestaande uit 1 bouwlaag met een plat dak of met een hellend dak, moet men er wel op toezien dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder t.o.v. deze woningen tot gevolg heeft.*

*In dat verband wijst de PSA op het volgende :*

*“In een nota van de raadsman van de beroepers, die eigenaars zijn van de aanpalende eengezinswoning in de Kwinteweg 9, wordt verwezen naar een plan van een beëdigd landmeter. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met het feit dat bij het verlenen van de vergunning door het college van burgemeester en schepenen expliciet als voorwaarde wordt opgelegd dat het nulpas van het gebouw wordt beperkt tot het referentiepeil van 10,40 m (i.p.v. 11,20 m). De bouwplaats wordt gekenmerkt door niveauverschillen. Om het nulpas te bepalen wordt door de gemeente Koksijde de gemiddelde hoogte van de hoekpunten van de plaats van de aanvraag genomen. Uit de naberekening van deze waarden door de dienst stedenbouw van Koksijde is gebleken dat het nulpas 80 cm hoger ligt dan normaal wordt aangenomen. Dit kan niet aanvaard worden.*

*In de vergunning van het college van burgemeester en schepenen werd dan ook als voorwaarde opgenomen dat het nulpas van het gebouw wordt beperkt tot het referentiepeil van 10,40 m i.p.v. 11,20 m. Zo komt het appartementsgebouw 0,80 m lager te liggen zodat de impact op de aanpalende eengezinswoningen beperkt wordt. Enkel indien deze voorwaarde overgenomen wordt, is het gabariet van de meergezinswoning aanvaardbaar.”*

*De deputatie treedt dit standpunt volmondig bij. Er is dan ook geen reden voorhanden om deze voorwaarde, zoals gevraagd door de aanvragers, te schrappen.*

*De plaats van de aanvraag is L-vormig. De bouwplaats wordt enkel bebouwd aan straatzijde. Het achterliggend gedeelte dat dieper gelegen is t.o.v. de straat wordt niet*

*bebouwd en krijgt een groen karakter. Hierdoor wordt de impact van het project voor de omgeving beperkt.*

*Door de raadsman van de aanvragers werd ook nog een schaduwstudie aan de aanvraag toegevoegd waaruit blijkt dat het project geen onaanvaardbare schaduwvorming voor de burens tot gevolg zal hebben.*

*Met betrekking tot de vermeende aantasting van de privacy stelt de PSA het volgende :*

*“In de beroepsschriften wordt opgemerkt dat de aanvraag een aantasting van de privacy van de burens tot gevolg zal hebben. Aangezien bij meergezinswoningen ook leefruimtes op de verdieping worden voorzien, moet men er met de nodige omzichtigheid op toezien dat de aanvraag geen aantasting van de privacy van de aanpalende eengezinswoningen tot gevolg heeft. In voorliggende aanvraag worden de leefruimtes naar de straatzijde gericht. Aan de achterzijde van het gebouw worden voornamelijk slaapkamers en badkamers voorzien. Hierdoor wordt de inblik naar de burens beperkt. Gekoppeld aan deze slaapkamers worden echter ook terrassen voorzien aan de achterzijde. Deze terrassen zullen wel een aantasting van de privacy van de burens tot gevolg hebben. Er wordt dan ook voorgesteld om deze terrassen te supprimeren of ontoegankelijk te maken. Het gaat om het terras aan slaapkamer 1 van appartement 101 op de eerste verdieping, het terras aan slaapkamer 1 van appartement 103 op de eerste verdieping en het terras aan slaapkamer 1 van appartement 201 op de tweede teruggetrokken verdieping. Elk appartement is trouwens reeds voorzien van 1 of meerdere voldoende ruime terrassen, die gekoppeld zijn aan de leefruimtes en die gericht zijn naar de straatzijde, zodat elk appartement, na het supprimeren van de achterliggende terrassen, nog steeds beschikt over een kwalitatieve buitenruimte, die geen aanleiding geeft tot onaanvaardbare aantasting van de privacy van de burens.”*

*De deputatie treedt dit standpunt bij, met uitzondering van de voorgestelde voorwaarde om de terrassen aan de achterzijde van het gebouw te supprimeren of ontoegankelijk te maken. De deputatie is van oordeel dat de aanwezigheid van terrassen aan de slaapkamers geen ontoelaatbare schending van de privacy ten aanzien van de burens teweegbrengt.*

*Voor de derde teruggetrokken bouwlaag worden de ballustrades van de terrassen niet tot op de dakrand geplaatst maar worden deze ook dieper ingeplant. De ballustrades staan minimum binnen een referentielijn van 45° t.o.v. de dakrand.*

*In de kelderverdieping worden 11 autostaanplaatsen voorzien. Dit is voldoende voor een project bestaande uit 8 appartementen.*  
*...*

2.

Op beroep van onder meer de tweede verzoekende partij wordt de vergunningsbeslissing van 29 november 2012 met het arrest van 5 april 2016 met nummer RvVb/A/1516//0924 vernietigd. De aan de vernietiging ten grondslag liggende motivering luidt:

“ ...

1.

*Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

Over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO onder meer:

(...)

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

*De toets aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening moet in concreto gebeuren en van de bestaande toestand uitgaan. Alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven kan er rekening worden gehouden.*

## 2.1.

*De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening steunt in de bestreden beslissing op de motivering dat de “omgeving wordt gekenmerkt door een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen met diverse gabarieten”, dat “[i]n de Cottagelaan (...) reeds meerdere gebouwen voor(komen) met een gelijkaardig gabariet, zoals bijvoorbeeld de meergezinswoning en een aantal eengezinswoningen aan het einde van de Cottagelaan”, dat “[i]n de omgeving (...) ook eengezinswoningen voor(komen) bestaande uit slechts 1 bouwlaag”, en dat er geen sprake is van een schaalbreuk, temeer daar de bouwplaats een hoekperceel is. Die summiere motivering bevat niet afdoende concrete gegevens en volstaat bijgevolg niet om de gunstige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te schragen.*

*Het blijkt ook dat de overweging dat de omgeving uit een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen bestaat, steunt op de weergave van de omgeving in de aanvraag, in het bijzonder plan 02/03 met aanduiding in het blauw van de meergezinswoningen of eengezinswoningen met een vergelijkbaar gabarit. Er moet worden vastgesteld dat de perimeter van de omgeving wel erg ruim is genomen om tot die mix te besluiten. De Cottagelaan zelf telt een meergezinswoning, met daartegenover twee eengezinswoningen met vier bouwlagen. De bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving aan de linkerkant, rechterkant en overzijde van de bouwplaats bestaat in hoofdzaak uit eengezinswoningen met een beperkter gabarit. In de bestreden beslissing erkent de verwerende partij wel dat er aan de bouwplaats eengezinswoningen met maar een bouwlaag palen, maar er wordt geen concrete afweging gemaakt van de afmetingen van de aangevraagde bouwwerken met de aanpalende woningen en de woningen aan de overzijde van de Cottagelaan, en waarom die ruimtelijk met elkaar verenigbaar zouden zijn. De beperking van het nulpas tot het referentiepeil van 10,40 (in plaats van 11,20) meter doet daar niet anders over oordelen.*

*Ook de in de onmiddellijke omgeving gelegen bebouwing in de Kwinteweg wordt in de bestreden beslissing niet concreet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betrokken. Wat de bebouwing aan het Albrecht Rodenbachplein betreft, voert de verwerende partij in haar antwoordnota aan dat de bouwplaats niet aan dat plein paalt en*

*dat de aanvraag “geen enkele relatie” met de bestaande bebouwing op dat plein vertoont. Waar de verwerende partij de meergezinswoning verderop in de Cottagelaan bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, valt het niet in te zien waarom zij dat niet doet met de bebouwing rond het Rodenbachplein waarvan zij erkent dat het “in de buurt” van de bouwplaats ligt.*

## *2.2.*

*Ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de burens heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geadviseerd om bepaalde terrassen aan de achterzijde te schrappen omdat ze tot een onaanvaardbare inkijk en dus aantasting van de privacy leiden. In een afweging van het belang van de aanvrager om appartementen met de nodige woonkwaliteit aan te bieden tegenover het belang van de omwonenden, voegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daaraan toe dat elk appartement ook zonder die terrassen over een kwalitatieve buitenruimte blijft beschikken. De beslissing van de verwerende partij om die voorwaarde niet op te leggen en de terrassen te behouden, steunt op de inhoudsloze stijlformule dat de “deputatie (...) van oordeel (is) dat de aanwezigheid van terrassen aan de slaapkamers geen ontoelaatbare schending van de privacy (...) teweegbrengt”.*

*...*

## *3.*

Met het oog op een herstelbeslissing van de verwerende partij adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag van 2 juni 2016 om de administratieve derdenberoepen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij te verlenen. De beoordeling luidt:

*“ ...*

### *TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN*

*De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*(...)*

*In de sterk verouderde gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke (goedgekeurd 07/01/1933) staat het volgende vermeld: De hofontjes welke deze gebouwen of groepen omringen zullen ten minste vijf meters diepte moeten hebben, zoodanig dat ieder groep woningen te minste tien meters van een ander zal moeten afgezonderd blijven.*

*Een afstand van minimum 5 m wordt niet steeds gerespecteerd in het project.*

*Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Globaal gezien wordt wel een afstand van minimum 5 m gerespecteerd t.o.v. de perceelsgrenzen. Enkel voor een klein deeltje op de eerste verdieping wordt de afstand van 5 m beperkt overschreden met ca 0,20 m.*

*Bijgevolg is er sprake van een beperkte en een aanvaardbare afwijking die onder de toepassingsmogelijkheden valt van artikel 4.4. 1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Volgens het inplantingsplan worden houten landschapsbalken, een stuifscherm uit rijen fijn rijsthout en een wilgentenen schutting met een hoogte van 0,90 m voorzien ter hoogte van de rooilijn. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. afsluitingen zijn ter hoogte van de voortuinstrook muurtjes of esthetische houten afsluitingen toegelaten van maximaal 0,75 m hoog. De aanvraag moet in overeenstemming gebracht worden met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. afsluitingen. Hierover kan meer duidelijkheid gegeven worden op de hoorzitting.*

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art.. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. De plaats van de aanvraag is wel deels gelegen binnen mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Het advies van de gemeente Koksijde (waterbeheerder) is voorwaardelijk gunstig. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is mits de voorwaarden opgenomen in het advies van de waterbeheerder worden nageleefd.*

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

*De aanvraag voorziet het bouwen van een appartementsgebouw met 8 appartementen bestaande uit 2 bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen met diverse gabarieten. In de Cottagelaan komen reeds meerdere gebouwen voor met een gelijkaardig gabariet, zoals bijvoorbeeld de meergezinswoning én een aantal eengezinswoningen aan het einde van de Cottagelaan. In de omgeving komen echter ook eengezinswoningen voor bestaande uit slechts 1 bouwlaag met een plat dak of met een hellend dak (zoals bijvoorbeeld palend aan de plaats van de aanvraag).*

*Volgens beroepers is er sprake van een schaalbreuk. In de nabije omgeving zijn er echter al meerdere gebouwen met een gelijkaardig gabariet. Bovendien is de plaats van de aanvraag een hoekperceel. Een gabariet van 2 bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag is dus zeker niet overdreven binnen deze specifieke context. De inkom van het gebouw krijgt een transparant karakter waardoor het appartementsgebouw visueel in 2 delen wordt opgesplitst.*

*Aangezien er palend aan de bouwplaats ook eengezinswoningen zijn bestaande uit 1 bouwlaag met een plat dak of met een hellend dak, moet men er wel op toezien dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder t.o.v. deze woningen tot gevolg heeft.*

*In een nota van de raadsman van de beroepers, die eigenaars zijn van de aanpalende eengezinswoning in de Kwinteweg 9, wordt verwezen naar een plan van een beëdigd*



landmeter. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met het feit dat bij het verlenen van de vergunning door het college van burgemeester en schepenen expliciet als voorwaarde wordt opgelegd dat het nulpas van het gebouw wordt beperkt tot het referentiepeil van 10,40 m (i.p.v. 11,20 m). De bouwplaats wordt gekenmerkt door niveauverschillen. Om het nulpas te bepalen wordt door de gemeente Koksijde de gemiddelde hoogte van de hoekpunten van de plaats van de aanvraag genomen. Uit de naberekening van deze waarden door de dienst stedenbouw van Koksijde is gebleken dat het nulpas 80 cm hoger ligt dan normaal wordt aangenomen. Dit kan niet aanvaard worden. In de vergunning van het college van burgemeester en schepenen werd dan ook als voorwaarde opgenomen dat het nulpas van het gebouw wordt beperkt tot het referentiepeil van 10,40 m i.p.v. 11,20 m. Zo komt het appartementsgebouw 0,80 m lager te liggen zodat de impact op de aanpalende eengezinswoningen beperkt wordt. Enkel indien deze voorwaarde overgenomen wordt, is het gabariet van de meergezinswoning aanvaardbaar.

De plaats van de aanvraag is L-vormig. De bouwplaats wordt enkel bebouwd aan straatzijde. Het achterliggend gedeelte dat dieper gelegen is t.o.v. de straat wordt niet bebouwd, en krijgt een groen karakter. Hierdoor wordt de impact van het project voor de omgeving beperkt.

Door de raadsman van de aanvragers werd ook nog een schaduwstudie aan de aanvraag toegevoegd waaruit blijkt dat het project geen onaanvaardbare schaduwvorming voor de burens tot gevolg zal hebben.

In de beroepsschriften wordt opgemerkt dat de aanvraag een aantasting van de privacy van de burens tot gevolg zal hebben. Aangezien bij meergezinswoningen ook leefruimtes op de verdieping worden voorzien, moet men er met de nodige omzichtigheid op toezien dat de aanvraag geen aantasting van de privacy van de aanpalende eengezinswoningen tot gevolg heeft. In voorliggende aanvraag worden de leefruimtes naar de straatzijde gericht. Aan de achterzijde van het gebouw worden voornamelijk slaapkamers en badkamers voorzien. Hierdoor wordt de inkijk naar de burens beperkt. Gekoppeld aan deze slaapkamers worden echter ook terrassen voorzien aan de achterzijde. Deze terrassen zullen wel een aantasting van de privacy van de burens tot gevolg hebben. Er wordt dan ook voorgesteld om deze terrassen te supprimeren of ontoegankelijk te maken. Het gaat om het terras aan slaapkamer 1 van appartement 101 op de eerste verdieping, het terras aan slaapkamer 1 van appartement 103 op de eerste verdieping en het terras aan slaapkamer 1 van appartement 201 op de tweede teruggetrokken verdieping. Elk appartement is trouwens reeds voorzien van 1 of meerdere voldoende ruime terrassen, die gekoppeld zijn aan de leefruimtes en die gericht zijn naar de straatzijde, zodat elk appartement, na het supprimeren van de achterliggende terrassen, nog steeds beschikt over een kwalitatieve buitenruimte, die geen aanleiding geeft tot onaanvaardbare aantasting van de privacy van de burens.

Voor de derde teruggetrokken bouwlaag worden de ballustrades van de terrassen niet tot op de dakrand geplaatst maar worden deze ook dieper ingeplant. De ballustrades staan minimum binnen een referentielijn van 45° t.o.v. de dakrand.

In de kelderverdieping worden 11 autostaanplaatsen voorzien. Dit is voldoende voor een project bestaande uit 8 appartementen.

...

De hoorzitting vindt op 7 juni 2016 plaats.

Met een brief van 20 juni 2016 verzoekt de tussenkommende partij de verwerende partij om een openbaar onderzoek te laten organiseren over de in administratief beroep ingediende project-MER-screeningsnota en aangepaste plannen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 30 juni 2016 tot en met 29 juli 2016 gehouden wordt, dienen de eerste en tweede verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Op 4 augustus 2016 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

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

*De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*(...)*

*In de sterk verouderde gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke (goedgekeurd 07/01/1933) staat het volgende vermeld: De hoven en hoven die deze gebouwen of groepen omringen zullen ten minste vijf meters diepte moeten hebben, zoodanig dat ieder groep woningen te minste tien meters van een ander zal moeten afgezonderd blijven.*

*De PSA wijst dat een afstand van minimum 5 m niet steeds wordt gerespecteerd in het project, maar dat de aanvraag wel valt onder de beperkte afwijkingsmogelijkheden zoals geformuleerd in artikel 4.4.1 §1 VCRO. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Evenwel stelt de RVVb dat er geen sprake is van een afwijking van hoger aangehaalde bepaling. Er wordt zelfs uitdrukkelijk gesteld dat de afstand tussen het gevraagde gebouw en de perceelsgrenzen aan alle zijden aan hoger aangegeven bepaling (met name art. 24) voldoet. Verder stelt de RVVb dat die bepaling, die het over "hoven" heeft, ten onrechte ook geldt ter hoogte van de verdiepingen en dat er van een afwijking dan ook geen sprake kan zijn. Mede gelet op het gezag van gewijsde welke voortvloeit uit het vernietigingsarrest, sluit de deputatie zich aan bij het standpunt van de RVVb.*

*Volgens het inplantingsplan worden houten landschapsbalken, een stuifscherm uit rijen fijn rijsthout en een wilgentenen schutting met een hoogte van 0,90 m voorzien ter hoogte van de rooilijn. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. afsluitingen zijn ter hoogte van de voortuinstrook muurtjes of esthetische houten afsluitingen toegelaten van maximaal 0,75 m hoog. De aanvraag moet in overeenstemming gebracht worden met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. afsluitingen. Na de hoorzitting werd door aanvrager aangepaste plannen bezorgd waarin de afsluitingen zijn beperkt tot 0,75 m hoog. Deze aanpassingen (van 0,9m naar 0,75 m hoog, d.i. 15 cm) zijn beperkt en komen tegemoet aan de opmerkingen van de PSA. Deze minieme beperking doet ook geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Ook valt niet in te zien hoe deze wijziging een schending van rechten van derden met zich mee zou brengen. Op die manier moet worden besloten dat de aanpassing van de plannen die een beperking van de afsluiting van 90 cm naar 75 cm*

*impliceert, volledig beantwoordt aan de voorwaarden zoals geformuleerd in artikel 4.3.1 §1 laatste lid VCRO.*

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. De plaats van de aanvraag is wel deels gelegen binnen mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Het advies van de gemeente Koksijde (waterbeheerder) is voorwaardelijk gunstig. Samen met de PSA moet in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is mits de voorwaarden opgenomen in het advies van de waterbeheerder worden nageleefd.*

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

*De aanvraag voorziet het bouwen van een appartementsgebouw met 8 appartementen bestaande uit 2 bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag. De PSA wijst dat de omgeving gekenmerkt wordt door een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen met diverse gabarieten. De RVVb wijst echter dat de perimeter van de omgeving wel erg ruim is genomen om tot die mix te besluiten. Verder wijst de Raad dat de Cottagelaan zelf een meergezinswoning telt, met daartegenover twee eengezinswoningen met vier bouwlagen. De bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving aan de linkerkant, rechterkant en overzijde van de bouwplaats bestaat in hoofdzaak uit eengezinswoningen met een beperkter gabariet, zo stelt de Raad verder. Deze feitelijke vaststelling gemaakt door de Raad, is door geen enkele partij aangevochten, en is bijgevolg bekleed met een gezag van gewijsde. Ook de PSA erkent deze vaststelling door te wijzen als volgt:*

*In de Cottagelaan komen reeds meerdere gebouwen voor met een gelijkaardig gabariet, zoals bijvoorbeeld de meergezinswoning en een aantal eengezinswoningen aan het einde van de Cottagelaan. In de omgeving komen echter ook eengezinswoningen voor bestaande uit slechts 1 bouwlaag met een plat dak of met een hellend dak (zoals bijvoorbeeld palend aan de plaats van de aanvraag).*

*Evenwel wijst de Raad dat er geen concrete afweging is gemaakt van de afmetingen van de aangevraagde bouwwerken met de aanpalende woningen en de woningen aan de overzijde van de Cottagelaan, en waarom die ruimtelijk met elkaar verenigbaar zouden zijn.*

*Naar aanleiding van de tweede hoorzitting heeft de aanvrager een opmetingsplan bezorgd opgemaakt door landmeter Johan Vandewalle. (stuk B - gevoegd bij argumentatienota dd. 7 juni 2016) Samen met de aanvrager moet worden gewezen dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een diversiteit aan bebouwing. Dit blijkt uit de diverse bouwstijlen (1 bouwlaag met zadeldak (zie woningen B,D, E) (...), twee bouwlagen onder een licht hellend dak (zie woning A), 1 bouwlaag onder een wolfsdak (zie woning F H en G) en 1 bouwlaag met plat dak (zie woning. C en K)). Ook naar materiaalgebruik kenmerkt*

*de bestaande bebouwing zich door een grote variatie (woning A donkergrijze gevelsteen met rood hellend dak; woning D met gele gevelsteen, rood dak; woning E gele gevelsteen, zwart dak; woning C en K witte gevelsteen, woning H witte gevelsteen, rood dak) Maar ook naar hoogtepeilen toe vertonen de bestaande bebouwing een grote variatie.*

*Naar de woningen B, C, E en H toe is de kroonlijst- en nokhoogte weliswaar lager dan die van het voorgestelde project. Dit is evenwel niet geval wat betreft woning F (nokhoogte 13,46 m) en woning D (11,19 m). Naar de ruimere omgeving toe zijn de nokhoogtes nog groter (10,96 m voor woning A; 12,45 m voor woning G, 11 m voor woning I en 11,87 voor woning. Aangezien huidige aanvraag een constructie betreft met een plat dak, is de nokhoogte van de aangehaalde woningen het relevantst teneinde de bouwhoogtes van de aanpalende bebouwing met elkaar te kunnen vergelijken. Rekening houdend met een nokhoogte van 10,73 m, moet redelijkerwijs worden besloten dat de bouwhoogte van het voorgestelde project niet afsteekt ten aanzien van de aanpalende woningen (H) en de woningen aan de overzijde van de straat (B, C, D en E) Naar woning K toe, maakt die het voorwerp uit van een openbaar verkoop, samen met de onbebouwde percelen 605/b en 618/a. Aangezien zoals aanvrager ook aangeeft dat de woning zich in een niet al te beste staat bevindt, mag samen met de aanvrager redelijkerwijs worden aangenomen dat de woning vervangen zal worden door een nieuw project. Bovendien moet worden gewezen dat de aangehaalde nokhoogte van het voorgestelde project slaat op de teruggetrokken derde verdieping, waardoor het project zich perfect integreert binnen het bestaande straatbeeld toe. De inkom van het gebouw krijgt een transparant karakter waardoor het appartementsgebouw visueel in 2 delen wordt opgesplitst. In die omstandigheden kan er hoegenaamd geen sprake zijn van een schaalbreuk zoals aangehaald door de beroepsindieners.*

*Naar materiaalgebruik toe voorziet het project in wit geschilderde gevelsteen in combinatie met aluminium glasgevel en houten buitenbekleding. Zoals hoger aangehaald is het materiaalgebruik in de onmiddellijke omgeving zeer gevarieerd. Aangezien zich in de onmiddellijke omgeving reeds witte gevels voorkomen, moet worden gewezen dat de voorgestelde gevel niet afsteekt op de omgeving. Overigens moet worden gewezen dat in de ruimere omgeving gelijkaardige constructies voorkomen, zowel wat betreft materiaalgebruik als wat betreft bouwstijl (Cottagelaan nr. 44/4, Huldelaan nr. 22 en Oostdijkweg nr. 32)*

*Aangezien er palend aan de bouwplaats ook eengezinswoningen zijn bestaande uit 1 bouwlaag met een plat dak of met een hellend dak, moet men er wel op toezien dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder t.o.v. deze woningen tot gevolg heeft.*

*In dat verband wijst de PSA op het volgende :*

*"In een nota van de raadsman van de beroepers, die eigenaars zijn van de aanpalende eengezinswoning in de Kwinteweg 9, wordt verwezen naar een plan van een beëdigd landmeter. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met het feit dat bij het verlenen van de vergunning door het college van burgemeester en schepenen expliciet als voorwaarde wordt opgelegd dat het nulpas van het gebouw wordt beperkt tot het referentiepeil van 10,40 m (i.p.v. 11,20 m). De bouwplaats wordt gekenmerkt door niveauverschillen. Om het nulpas te bepalen wordt door de gemeente Koksijde de gemiddelde hoogte van de hoekpunten van de plaats van de aanvraag genomen. Uit de naberekening van deze waarden door de dienst stedenbouw van Koksijde is gebleken dat het nulpas 80 cm hoger ligt dan normaal wordt aangenomen. Dit kan niet aanvaard worden.*

*In de vergunning van het college van burgemeester en schepenen werd dan ook als voorwaarde opgenomen .dat het nulpas van het gebouw wordt beperkt tot het referentiepeil van 10,40 m i.p.v. 11,20 m. Zo komt het appartementsgebouw 0,80 m lager te liggen zodat de impact op de aanpalende eengezinswoningen beperkt wordt. Enkel indien deze voorwaarde overgenomen wordt, is het gabariet van de meergezinswoning aanvaardbaar."*

*De deputatie treedt dit standpunt volmondig bij en maakt ze zich eigen.*

*De plaats van de aanvraag is L-vormig. De bouwplaats wordt enkel bebouwd aan straatzijde. Het achterliggend gedeelte dat dieper gelegen is t.o.v. de straat wordt niet bebouwd en krijgt een groen karakter. Hierdoor wordt de impact van het project voor de omgeving beperkt.*

*Door de raadsman van de aanvragers werd ook nog een schaduwstudie aan de aanvraag toegevoegd waaruit blijkt dat het project geen onaanvaardbare schaduwvorming voor de burens tot gevolg zal hebben.*

*Met betrekking tot de vermeende aantasting van de privacy stelt de PSA het volgende :*

*"In de beroepsschriften wordt opgemerkt dat de aanvraag een aantasting van de privacy van de burens tot gevolg zal hebben. Aangezien bij meergezinswoningen ook leefruimtes op de verdieping worden voorzien, moet men er met de nodige omzichtigheid op toezien dat de aanvraag geen aantasting van de privacy van de aanpalende eengezinswoningen tot gevolg heeft. In voorliggende aanvraag worden de leefruimtes naar de straatzijde gericht. Aan de achterzijde van het gebouw worden voornamelijk slaapkamers en badkamers voorzien. Hierdoor wordt de inkijk naar de burens beperkt. Gekoppeld aan deze slaapkamers worden echter ook terrassen voorzien aan de achterzijde. Deze terrassen zullen wel een aantasting van de privacy van de burens tot gevolg hebben. Er wordt dan ook voorgesteld om deze terrassen te supprimeren of ontoegankelijk te maken. Het gaat om het terras aan slaapkamer 1 van appartement 101 op de eerste verdieping, het terras aan slaapkamer 1 van appartement 103 op de eerste verdieping en het terras aan slaapkamer 1 van appartement 201 op de tweede teruggetrokken verdieping. Elk appartement is trouwens reeds voorzien van 1 of meerdere voldoende ruime terrassen, die gekoppeld zijn aan de leefruimtes en die gericht zijn naar de straatzijde, zodat elk appartement, na het supprimeren van de achterliggende terrassen, nog steeds beschikt over een kwalitatieve buitenruimte, die geen aanleiding geeft tot onaanvaardbare aantasting van de privacy van de burens."*

*De deputatie treedt dit volmondig bij standpunt bij. Na de hoorzitting werden aangepaste plannen bezorgd waarbij de terrassen zoals voorgesteld door de PSA worden gesupprimeerd. Deze aanpassingen komen tegemoet aan het advies zoals geformuleerd door de PSA. Door het feit dat terrassen worden gesupprimeerd komt dit de privacy van de beroepsindiener gelegen aan de woning Kwinteweg 9 ten goede. Van enige inkijk zal dan ook geen sprake zijn. Op die manier doet de aanpassing dan ook geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Doordat bovendien zoals hoger aangehaald de aanpassing de privacy van de aanpalende ten goede komt, kan dan ook niet worden ingezien hoe het supprimeren van de terrassen een schending van de rechten van derden met zich meebrengen. Aldus beantwoordt de aanpassing van de plannen die het supprimeren van terrassen inhouden, volledig aan de voorwaarden zoals geformuleerd in artikel 4.3.1 §1 laatste lid VCRO.*

*Voor de derde teruggetrokken bouwlaag worden de ballustrades van de terrassen niet tot op de dakrand geplaatst maar worden deze ook dieper ingeplant. De ballustrades staan minimum binnen een referentielijn van 45° t.o.v. de dakrand.*

*In de kelderverdieping worden 11 autostaanplaatsen voorzien. Dit betekent dat ruim 1 autostaanplaats per appartement wordt voorzien. Dit is voldoende voor een project bestaande uit 8 appartementen. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek gehouden van 30 juni 2016 tot en met 29 juli 2016, wierpen de bezwaarindieners - die tevens administratief beroep hebben aangetekend - op dat het aantal parkeerplaatsen strijdig is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van 23 september 2013 en goedgekeurd door de deputatie op 5 december 2013. Zoals duidelijk blijkt uit het administratief dossier werd de aanvraag ingediend op 11 juni 2012 en werd het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs op dezelfde dag afgeleverd : dit is bijna anderhalf jaar vooraleer de verordening door de deputatie werd goedgekeurd. Aangezien de verordening slechts voor het toekomstige geldt en bovendien zelf in artikel 9 aangeeft dat zij niet van toepassing is voor aanvragen die volledig en ontvankelijk worden verklaard voor de inwerkingtreding van de verordening, moet worden besloten dat de verordening in casu niet van toepassing is.*

*Naar aanleiding van de hoorzitting kwam echter aan bod dat er bij het aanvraagdossier geen project-MER-screening gevoegd was. Er was geen project-MER-screening gevoegd omdat de Vlaamse Reglementering de Europese bepalingen niet correct had omgezet (problematiek van de stadsontwikkelingsprojecten. De nieuwe regeling is pas in werking getreden op 29 april 2013 en het aanvraagdossier werd ingediend op 11 juni 2012). Om hieraan te verhelpen werd een project-MER-screening opgemaakt die ook in openbaar onderzoek is gegaan in graad van beroep (conform mogelijkheden codex en Europese richtlijn).*

*In het openbaar onderzoek zijn 3 reacties binnengekomen: één van de beroepers, één van een derde die doorverwijst naar het standpunt van beroepers en één summiere reactie van een buurtbewoner die niet in beroep is. Beroepers leveren kritiek op de MER-screeningsnota en herhalen dat de aanvraag niet past in de omgeving (wat reeds besproken werd in de hoorzitting). Beroepers wijzen ook op de ligging van een deel van het projectgebied biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen bevat volgens de biologische waarderingskaart (BWK-kaart). Volgens kwetsbaarheidskaart voor ecotoopverlies is het goed echter gelegen in niet-kwetsbaar gebied. Dit maakt dat de ligging volgens de BWK-kaart inhoudelijk niet tot een andere conclusie kan leiden. De teloorgang van de vegetatie op het hoekperceel heeft geen betekenisvolle impact op het habitatgebied in de nabijheid. Er dient geen plan-MER voor dit (kleine)stadsontwikkelingsproject te worden opgemaakt. In het kader van de vergunningverlening is het wel aangewezen dat als voorwaarde wordt opgelegd dat de bestaande BWK vegetatie achter de bouwplaats, welke niet noodzakelijk moet wijken om het project te kunnen realiseren, wordt behouden.*  
...

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

*Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel ontlene de verzoekende partijen aan de schending van Richtlijn 85/337/EEG en Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, het arrest C-435/09 van het Hof van Justitie *juncto* “Omzendbrief LNE 2011/110”, artikel 16, 7°, c van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, artikel 4.7.14/1 VCRO, artikel 36ter van het “Natuurbehoudsdecreet” en artikel 3 van de “Habitatrichtlijn”, artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten het middel als volgt uiteen:

“ ...

35. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing het verhaal van de vergunningaanvrager gevolgd dat bij de oorspronkelijke aanvraag op 11 juni 2012 geen project-mer-screeningsnota zou kunnen gevoegd zijn doordat de nieuwe regeling (na de veroordeling door het Hof van Justitie) pas in werking zou zijn getreden op 29 april 2013.

36. Dit is niet correct. Reeds bij arrest van het Europees Hof van Justitie van 24 maart 2011 (...) werd het Koninkrijk België veroordeeld doordat het richtlijn 85/337/EEG niet correct had omgezet door te voorzien in louter kwantitatieve kenmerken van projecten die onderhevig waren aan de betrokken Richtlijn. Het arrest van het Hof van Justitie werkt sowieso verordenend.

Meer dan anderhalf jaar na deze veroordeling heeft de vergunningaanvrager in juni 2012 geen project-mer-screeningsnota ingediend bij de aanvraag. Desalniettemin werd reeds op 22 juli 2011 een Omzendbrief verstuurd aan de diensten van de Vlaamse Overheid, de deputaties en de colleges van burgemeester en schepenen teneinde tegemoet te komen aan de veroordeling door het Hof van Justitie (Omzendbrief LNE 2011/110 — stuk 16). Reeds in juli 2011 heeft België aldus het nodige gedaan om dergelijke screening te laten plaatsvinden bij o.m. stadsontwikkelingsprojecten.

In juni 2012 wist de vergunningaanvrager aldus - of moest hij weten - dat dergelijke screening noodzakelijk was. Het algemeen rechtsbeginsel 'nemo censetur ignorare legem' ofwel 'iedereen wordt verondersteld de wet te kennen' behoort tot ons positief recht (...). Dit maakt dat het aanvraagdossier van bij aanvang onvolledig was; zie tevens artikel 4.7.14/1 § 3 VCRO dat refereert naar de onvolledigheid van de aanvraag. De vergunning kan aldus onmogelijk toegekend worden in tweede administratieve aanleg.

37. Ook artikel 4.7.14/1 § 1 VCRO ondersteunt het bovenstaande. Uit de bewoordingen van dit artikel blijkt dat de vergunningaanvrager niet voor het eerst in tweede administratieve aanleg dergelijke nota kan indienen. De gemeentelijke ambtenaar dient immers de nota te onderzoeken. De vergunningaanvrager dient aldus een nieuwe stedenbouwkundige vergunning op het niveau van de gemeente aan te vragen. Deze bepaling was eind april 2012 reeds in werking getreden, dit wil zeggen vooraleer huidige aanvraag op 11 juni 2012 werd ingediend.

38. Hetzelfde artikel toont ook de noodzakelijke inhoudelijke toets van de screeningsnota aan - het simpelweg indienen van deze nota volstaat niet.

*In casu kan de nota de inhoudelijke toets niet doorstaan en is deze kennelijk onredelijk. Dit werd door verzoekende partijen aangehaald in hun bezwaar van 19 juli 2016 (stuk 13). Na het openbaar onderzoek is geen hoorzitting noch verslag van de PSA gekomen zodat artikel 4.7.23 § 1 VCRO op dit vlak werd geschonden (stelling dat de deputatie een beslissing neemt op grond van het verslag van de PSA en na een hoorzitting).*

*Zo vat de ingediende project-mer-screening van Eco-scan bvba reeds met een foutieve premisse aan. Er wordt namelijk gesteld dat 'het project volgens het gewestplan gelegen is in woongebied en zich bevindt in een villawijk, die naast villa's tevens gekenmerkt wordt door meergezinswoningen en villa-appartementen.'*

*Laat dit nu net de basis zijn waarop Uw Raad bij arrest van 5 april 2016 het deputatiebesluit vernietigd heeft, waarbij de Raad stelde dat geen mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen voorhanden is:*

*(...)*

*Nogmaals, de onmiddellijke omgeving van het projectgebied wordt louter gekenmerkt door kleinschalige residentiële villa's, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen (stuk 7). Het project voorziet daarentegen 8 appartementen over 3 bouwlagen, met een hoogteverschil van maar liefst 1,20 meter ten aanzien van de bestaande bebouwing.*

*Door te vertrekken vanuit de optiek dat een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen in de omgeving aanwezig is, miskent de screeningsnota van in den beginne reeds de mogelijke effecten die het project teweegbrengt op mens, milieu en natuur.*

39. Zoveel blijkt verder uit de inhoudelijke screeningstoets - nergens worden aanzienlijke effecten weerhouden door de aanvrager. Daarbij worden bepaalde elementen uit het oog verloren:

- Volgens de screening zou slechts 'een beperkt aantal bijkomende verkeersbewegingen gecreëerd worden'; evenwel wenst de vergunningaanvrager 8 appartementen geconstrueerd te zien alwaar thans slechts 1 woning staat. De verkeerstoename bij een achtvoud van huidige woongelegenheid kan niet onderschat worden in deze rustige verkaveling. Ook bijkomende bezoekers dienen de optelsom te vervoegen. Van de 8 appartementen zijn er 5 appartementen met 2 slaapkamers en zelfs 1 appartement met 3 slaapkamers voorzien. Quasi elke slaapkamer telt een tweepersoonsbed. Minstens 29 personen kunnen in het appartementsblok een slaapplek vinden.

*Een mobiliteitsstudie lijkt in deze aangewezen, in tegenstelling tot een simpele bewering dat weinig verkeersimpact te voorzien is.*

*Op het vlak van mobiliteit valt niets terug te vinden in de bestreden beslissing, niettegenstaande dit door verzoekende partijen uitdrukkelijk werd opgemerkt.*



- De screeningsnota maakt verder gewag van 'weinig kwetsbare vegetaties' in de omgeving, terwijl het projectgebied in Natura 2000-gebied is gelegen (stuk 15). Zowel het Natuurbehoudsdecreet (artikel 36ter) als de Habitatrichtlijn (artikel 3) leggen in dergelijk geval de instandhouding van de vegetatie op of anders gezegd, een verbod van vegetatiewijziging.

Volgens de Biologische Waarderingskaart (stuk 17) bevindt zich zeer waardevol duinstruweel in het projectgebied. Het aanwezige duinstruweel is zeer zeldzaam (stuk 19) en er reesteren weinig plaatsen om dergelijk struweel zich te laten ontwikkelen.

De bestreden beslissing vermeldt hieromtrent enkel: 'Volgens kwetsbaarheidskaart voor ecotoopverlies is het goed echter gelegen in niet-kwetsbaar gebied. Dit maakt dat de ligging volgens de BWK-kaart inhoudelijk niet tot een andere conclusie kan leiden.

Daarmede wordt het verbod van vegetatiewijziging ingevolge het Natuurbehoudsdecreet en de Habitatrichtlijn niet voldaan/beantwoord.

- De bouwhoogte op de plannen wordt aangeduid als zijnde 9,60 meter hoog. Evenwel wordt het hogere (glazen) verbindingstuk tussen de twee delen niet in rekening gebracht. De effectieve bouwhoogte is hoger dan 10 meter. Als impact op de mens - wonende tussen eengezinswoningen - kan dit tellen.

De vergelijkingstoets met de nekhoogtes van de eengezinswoningen is daarmede appels met peren vergelijken. Een meergezinswoning met op de derde bouwlaag volwaardige appartementen met leefruimtes heeft een totaal andere impact dan een hellende dakkamer van een eengezinswoning. Ook dit element werd niet getoetst in de bestreden beslissing.

- Bovendien bevindt het project zich binnen mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Beroepsindieners hebben dan ook aangehaald dat alle ondergrondse garages in de omgeving onder water lopen. Minstens volgens twee kaarten van Geopunt, namelijk de 'overstromingsgevoelige gebieden 2011' en 'van nature overstroombare gebieden' (stuk 20) is het projectgebied wel degelijk overstromingsgevoelig. Ook hiermee werd geen rekening gehouden.

Het grote niveauverschil tussen de Cottagelaan (hoog) en de Kwinteweg (laag) kan niet anders, dan voor een negatief watereffect te zorgen voor de omliggende lagergelegen woningen.

De waterimpact wordt eveneens in de screeningsnota genegeerd.

Daarentegen werd in de bestreden beslissing gemotiveerd dat het project niet is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied en een beperkte verharde oppervlakte heeft. Dergelijke motivering is niet zorgvuldig.

40. Conclusie: de project-mer-screeningsnota onderschat de effecten op mens, natuur en landschap. Gelet op bijv. de toename van vervoersbewegingen en de kwetsbare vegetaties, dient hiervoor een milieueffectrapport te worden voorzien, minstens diende de screeningsnota deugdelijk te worden onderzocht. In ieder geval was het aan de gemeentelijk ambtenaar om dit in eerste administratieve aanleg te doen.

De bestreden beslissing is hieraan voorbij gegaan.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

18. Uit de feitelijke uiteenzetting is gebleken dat voorliggend dossier een uitgebreide historiek kent. Het initieel aanvraagdossier werd immers ingediend bij de gemeente

*Koksijde op 11 juni 2012. In het eerste middel ontwikkelen verzoekende partijen de stelling dat de deputatie onmogelijk vergunning kon verlenen omdat er in 2012 geen project-m.e.r.-screeningsnota aan het dossier was toegevoegd en het aanvraagdossier om die reden van bij aanvang onvolledig zou zijn geweest.*

*Bijkomend geven verzoekende partijen aan het niet eens te zijn met de inhoudelijke beoordeling van de deputatie omtrent de project-m.e.r.-screeningsnota die in graad van beroep aan het dossier werd toegevoegd. Volgens verzoekende partijen zou de project-m.e.r.-screeningsnota de effecten op mens, natuur en landschap onderschatten en zou een volledig milieueffectrapport opgemaakt.*

*Het standpunt van verzoekende partijen kan niet worden bijgetreden.*

*A. HET AANVRAAGDOSSIER DAT OP 11 JUNI 2012 WERD INGEDIEND, WAS VOLLEDIG. Artikel 4.7.14/1 §1 VCRO was nog niet in werking getreden en kan dus onmogelijk geschonden zijn.*

*19. Volgens verzoekende partijen zou het aanvraagdossier bij aanvang, en dus op 11 juni 2012, onvolledig zijn geweest omdat op dat ogenblik geen project-m.e.r.-screening aan het dossier was toegevoegd.*

*Verzoekende partijen menen dat artikel 4.7.14/1 VCRO hierdoor werd geschonden.*

*20. Deze stelling van verzoekende partijen is niet juist.*

*Tussenkomen partij diende haar aanvraag in op 11 juni 2012. Ook de initiële bestreden beslissing (d.i. de eerste vergunning die door de deputatie werd verleend) dateert van 29 november 2012.*

*Op het ogenblik dat het dossier in eerste aanleg werd ingediend was er geen verplichting om als onderdeel van het dossier een project-m.e.r.-screeningsnota bij de aanvraag te voegen. Stellen dat tussenkomende partij "wist of moest weten" dat dergelijk screening noodzakelijk was, is onrealistisch en onterecht. Verzoekende partijen verwijzen naar de omzendbrief van 22 juni 2011 (LNE2011/1) maar deze had nooit een verordenend karakter. Ook het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 doet geen uitspraak over de vraag wanneer een project-m.e.r.-screeningsnota in het dossier dient gevoegd.*

*Evenmin had de omzendbrief tot gevolg dat het arrest van het Europees Hof van 24 maart 2011 in 2012 reeds zou zijn doorgedrongen in het werkveld (bij de architecten, de gemeenten etc), zoals verzoekende partijen ten onrechte willen laten uitschijnen. De omzendbrief werkt een praktisch kader uit en gaat zelfs verder dan het arrest van het Hof van Justitie maar de omzendbrief is geen wet en het vermoeden dat iedereen wordt geacht de wet te kennen speelt niet voor een omzendbrief.*

*Onder het regime van de omzendbrief LNE 2011/1 bestond er met andere woorden voor projecten zoals dat van tussenkomende partij geen verplichting om een screeningsnota toe te voegen.(...)*

*Het is pas in het voorjaar 2013 dat de wet wijzigde. De algemene handleiding project-MER-screening dd. 11 maart 2013 stelt daaromtrent duidelijk:*

*3. Aangepaste regelgeving.*

*3.1 Inwerkingtreding van het decreet en het besluit.*

*Via het decreet van 23 maart 2012 werd het milieuvergunningsdecreet, het DABM en de VCRO gewijzigd teneinde de regelgeving aan te passen aan de nieuwe project-MER-screeningsverplichtingen opgelegd door het Hof van Justitie. Via het decreet van 1 maart 2013 werd deze decretale regelgeving nog verder aangepast.*

*Via het besluit van 1 maart 2013 wordt het project-MER-besluit van 10 december 2004 aangepast, onder andere wordt er een bijlage III toegevoegd bij dit project-MER-besluit. Hiernaast worden (.J het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (.J aangepast aan de nieuwe project-MER-screeningsprocedure.*

*De nieuwe regelgeving rond de project-MER-screening treedt in werking op de dag waarop het besluit van 1/3/2013 in het Bekdsch Staatsblad gepubliceerd wordt.*

*De publicatie van het besluit van 1 maart 2013 dateert van 29 april 2013. De sanctie van art. 4.7.14/1 §1 VCRO treft enkel dossiers waarvoor reeds in eerste aanleg een project-MER-screeningsnota diende gevoegd te zijn en dus niet onderhavig dossier dat reeds op 11 juni 2012 ontvankelijk en volledig werd verklaard.*

*Artikel 4.7.14/1 VCRO werd toegevoegd via artikel 10 van het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Echter, bij gebreke aan uitvoeringsbesluit had dit decreet nog geen uitwerking.*

*In artikel 59 van het Decreet van 1 maart 2013 houdende diverse bepalingen inzake landbouw, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening werd een hoofdstuk 5 toegevoegd aan voornoemd decreet van 23 maart 2012 toe, waarin werd gesteld dat het artikel in kwestie (m.n. artikel 10) in werking treedt "op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum".*

*Uiteindelijk heeft artikel 22 van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-Mer-screening het bewuste artikel in werking laten treden op 29 april 2013, zijnde op de datum van publicatie van het besluit in het Belgisch Staatsblad.*

*Artikel 4.7.14/1 §1 VCRO trad dus pas in werking op 29 april 2013. Voorliggend aanvraagdossier werd ruim vóór die datum ingediend en kan dan ook onmogelijk in strijd met artikel 4.7.14/1 VCRO volledig en ontvankelijk worden verklaard. Het is dus onjuist dat reeds in juni 2012 volgens art. 4.7.14/1 VCRO, de nota bij het aanvraagdossier zou moeten zijn gevoegd, zoals verzoekende partijen voorhouden (zie randnr. 37 verzoekschrift).*

*Artikel 4.7.14/1 VCRO werd niet geschonden.*

**B. DE BESTREDEN BESLISSING IS IN OVEREENSTEMMING MET DE HUIDIGE WETTELIJKE BEPALINGEN INZAKE PROJECT-M.E.R.-SCREENING.**

*21. Verzoekende partijen hekelen het feit dat er bij aanvang van het dossier geen project-m.e.r.-screening was gevoegd en zijn van oordeel dat één en ander in strijd met de geldende wettelijke bepalingen ter zake gebeurde.*

*Ook deze stelling is niet correct.*

*Het dossier waarover de deputatie met besluit van 4 augustus 2016 heeft geoordeeld, was in overeenstemming met alle wettelijke bepalingen zoals zij van toepassing zouden zijn indien het dossier pas anno 2016 zou zijn ingediend.*

*i. De huidige wettelijke context inzake project-man-screening*

*(...)*

*ii. Toepassing op huidig dossier. Er werd na de vernietiging door Uw Raad een project-m.e.r.-screening aan het dossier toegevoegd waarover de deputatie na organisatie van een nieuw openbaar onderzoek gemotiveerd standpunt innam.*

*23. Zoals gezegd trad de huidige regeling pas in werking op 29 april 2013 en is zij dus strikt genomen niet van toepassing op huidig dossier dat werd ingediend op 11 juni 2012 (...).*

*Op grond van de beginselen van voorrang van het Europese Recht moeten de instanties van de lidstaten, waaronder ook de deputatie, immers meewerken opdat het gemeenschapsrecht volle werking ("effet utile") zou hebben.*

*Tussenkomen de partij verwijst naar de regeling die werd uitgewerkt in de omzendbrief LNE 2011/115, en waarin werd gesteld:*

*"Dit betekent concreet dat alle instanties die als advies- of vergunningsverlener optreden bij vergunningsaanvragen voor concrete projecten die onder het toepassingsgebied van deze omzendbrief vallen (zie verder), het concrete project moet onderzoeken om te bepalen of de vergunningsvrager een milieueffectrapportage moet opmaken (de zogenaamde screening). Die screening moet uitgevoerd worden voor er een beslissing wordt genomen over de vergunningsaanvraag en het resultaat moet ter beschikking worden gesteld van het publiek."*

*Om die reden werd het dossier door tussenkomende partij in het kader van de herstelbeslissing in overeenstemming gebracht met het Europese recht.*

*24. Tussenkomen de partij liet een project-m.e.r.-screening uitvoeren en voegde die met brief van 20 juni 2016 toe aan het administratief dossier met uitdrukkelijk verzoek over deze screening een openbaar onderzoek te organiseren (bijlage bij stuk 15):*

*(...)*

*25. De deputatie besloot gevolg te geven aan de vraag van tussenkomende partij en kwam hiermee ook tegemoet aan het verzoek van de Vlaamse Overheid uit de Omzendbrief LNE 2011/1 waarin de vergunningverlenende overheden werden gevraagd om in de motivering van hun beslissingen over de vergunningsaanvraag een duidelijk identificeerbare passage op te nemen waaruit op afdoende wijze bleek dat het project gescreend was. (...)*

*De deputatie overwoog in de bestreden beslissing:*

*(...)*

*Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 30 juni 2016 tot en met 29 juli 2017, waarna de deputatie in de bestreden beslissing op gemotiveerde wijze en op basis van de voorgelegde project-m.e.r.-screeningsnota oordeelde dat er geen project-m.e.r. diende opgesteld:*

*(...)*

*Hiermee komt de deputatie tegemoet aan bovengenoemde wettelijke bepalingen. De bestreden beslissing werd pas genomen nadat het dossier voorafgaandelijk werd*

*gescreend op potentiële milieu-effecten, ook al werd het dossier ingediend in 2012 en op een ogenblik dat het toevoegen van een project-m.e.r.-screening nog niet wettelijk verplicht was.*

*De bestreden beslissing is in overeenstemming met de geldende wettelijke bepalingen en met de genoemde Europese richtlijn, die in artikel 2 bepaalt: "De lidstaten treffen de nodige maatregelen om te verzekeren dat een vergunning vereist is voor projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging en dat een beoordeling van hun effecten plaatsvindt alvorens een vergunning wordt verleend" (...)*

*26. Verzoekende partijen herhalen in hun verzoekschrift ten slotte nog de inhoudelijke kritiek die zij hebben geuit in het kader van het openbaar onderzoek dat werd georganiseerd naar de project-m.e.r.-screeningsnota om vervolgens te besluiten dat de deputatie ten onrechte zou hebben geoordeeld dat er geen milieueffectrapport diende opgemaakt.*

*De inhoudelijke opmerkingen van verzoekende partijen zijn echter onjuist en niet ter zake dienend.*

- *Wat betreft het zgn. foutieve vertrekpunt.*

*In tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren, gaat de project-m.e.r.-screeningsnota niet uit van een "foutieve premisse". Het project is wel degelijk gelegen in een woongebied volgens het Gewestplan, dat ook als "villawijk" kan worden beschreven en waar wel degelijk zowel ééngezinswoningen, meergezinswoningen als villa-appartementen staan. Eén en ander blijkt trouwens ontegensprekelijk uit de feitelijke uiteenzetting.*

- *Wat betreft de verkeersbewegingen/mobiliteit*

*De verkeersbewegingen zijn wel degelijk in redelijkheid geconsidereerd. De aanvraag beschikt over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Stellen dat er een mobiliteitsstudie zou moeten worden opgemaakt voor een meergezinswoning met amper 8 entiteiten, is niet ernstig.*

*Bovendien is het manifest onjuist dat er op vlak van mobiliteit niets zou zijn opgenomen in de bestreden beslissing. De deputatie overweegt:*

*(...)*

- *Wat betreft de vermeende ligging in Natura 2000 gebied*

*Verzoekende partijen herhalen hun opmerking dat de aanvraag zou zijn gelegen in natura 2000 gebied en verwijzen daarvoor naar hun stuk 15 waarop een deel van het projectgebied in oranje gearceerd is.*

*[...]*

*Deze kaart duidt echter niet de eigenlijke "Natura 2000-gebieden" aan die door de lidstaten van de Europese Unie werden aangewezen als Speciale Beschermingszones ter uitvoering van de Vogel- en de Habitatrichtlijn (SBZ-H of SBZ —V). De kaart geeft enkel de habitattypes uit Bijlage I van de Habitatrichtlijn aan (die voorkomen zowel binnen als buiten de speciale beschermingszones).*

*Met andere woorden, de "Natura 2000 habitatkaart" bevat een overzicht van waar er op het Vlaamse grondgebied bepaalde habitattypes voorkomen maar dit betekent niet dat de aanvraag ook in habitatgebied ligt.*

*Deze habitattypes zijn ook (zoals hier) gekarteerd in een biologische waarderingskaart*

*Zie bv. het recent nieuwsbericht van 10 augustus 2016 op de website [www.agiv.be](http://www.agiv.be) m.b.t. de lancering van een nieuwe versie van onder meer deze Natura 2000 habitatkaart: (...)*

*"De Biologische waarderingskaart (BWK) is een uniforme inventarisatie en evaluatie van het Vlaamse grondgebied aan de hand van een set karteringseenheden die staan voor vegetaties, bodembedekking en kleine landschapselementen (lijn- en puntvormige elementen). In deze versie van de BWK zijn ook de Natura 2000 habitattypen opgenomen. In Vlaanderen komen 47 Natura 2000 habitattypen, van de Bijlage I van de Habitatrichtlijn voor. Daarnaast zijn er in Vlaanderen ook 15 regionaal belangrijke biotopen opgenomen. De kaart geeft de best beschikbare informatie anno 2016 over de verspreiding van de Natura 2000 habitattypen, de regionaal belangrijke biotopen en de karteringseenheden van de Biologische waarderingskaart. "*

*... maar dit tovert de plek niet om tot habitatgebied. Niet elke plek waar een habitatype voorkomt is formeel habitatgebied (met dito bescherming).*

*De figuur die door de Vlaamse Overheid werd opgenomen in de publicatie van "Monitoring Natura 2000-habitats" brengt het duidelijk in beeld:*

*[...]*

*De bijhorende toelichting licht toe:*

*"De totale oppervlakte van de 38 Vlaamse Habitatrichtlijngebieden of -gebiedcomplexen bedraagt 104.888 ha (= 28% van het Vlaamse landoppervlak) ([www.natuurindicatoren.be](http://www.natuurindicatoren.be), versie 9/03/2009). De aanwijzing gebeurde voor 44 habitattypen van Bijlage I van de HR, waarvan 8 prioritaire, en 22 soorten van Bijlage II. De afgebakende Habitatrichtlijngebieden (situatie 2002) zijn weergegeven in Figuur 2-3. Iets meer dan de helft van de totale oppervlakte aan Natura 2000- habitat is gelegen binnen de Habitatrichtlijngebieden (zie Figuur 3)"*

*Het is dus niet omdat er op een bepaald perceel een habitatype voorkomt dat dit SBZ-H gebied wordt.*

*Het projectgebied bevindt zich niet binnen de contouren van een decretaal vastgesteld Natura 2000-gebied.*

*(...)*

*Art. 36 ter van het Natuurbehoudsdecreet en artikel 3 van de Habitatrichtlijn waar verzoekende partijen naar verwijzen speelt dus niet en werd dus evenmin geschonden door de deputatie.*

*Art. 36 heeft enkel betrekking op de speciale beschermingszones (SBZ-H en SBZ-V zones). Art. 3 van de Habitatrichtlijn geeft enkel het opzet weer van de Habitatrichtlijn, met name dat er een coherent Europees ecologisch netwerk wordt gevormd van speciale beschermingszones, Natura 2000 genaamd. Essentieel binnen de Habitatrichtlijn is dat er een aanwijzingsprocedure moet gevolgd worden.*

*Art. 3 van de richtlijn bevat ook geen beschermingsregime. Dit regime zit vervat in art. 6, 1ste t.e.m. 4de lid van de Habitatrichtlijn en dit vindt enkel toepassing in de speciale habitatbeschermingszone afgebakend door de lidstaten.*

*Gelijkstelling van gronden waar eventueel wel habitattype op voorkomt maar die gelegen zijn buiten SBZ-H zone met gronden die formele SBZ-H zone zijn - waar verzoekende partijen leken op aan te sturen - maakt het ganse afbakeningsproces door de lidstaten zinloos.*

*De project-m.e.r.-screening op basis waarvan de deputatie heeft geoordeeld dat er geen milieueffectrapport diende opgemaakt, is wel degelijk inhoudelijk correct.*

- *Wat betreft de verwijzing naar de aanwezigheid van duinstruweel volgens de Biologische Waarderingskaart*

*Het betreft beperkte groenelementen, pioniersstruiken, populier die aan de kust wel vaker en spontaan voorkomen op braakliggende kavels. Het is wat overdreven te stellen dat de verwijdering van deze elementen "een aanzienlijk impact zal hebben op de natuur". Volgens de ecotoopkaarten is dit ecotoop weinig kwetsbaar voor ecotoopverlies (stuk 18, bijlage 3).*

*Op basis van deze ecotoopkaarten heeft de deputatie in het kader van de natuurtoets in de bestreden beslissing als volgt geoordeeld:*

*"Volgens kwetsbaarheidskaart ecotoopverlies is het goed echter gelegen in niet-kwetsbaar gebied. Dit maakt dat de ligging volgens de BWK-kaart inhoudelijk niet tot een andere conclusie kan leiden. De teloorgang van de vegetatie op het hoekperceel heeft geen betekenisvolle impact op het habitatgebied in de nabijheid."*

*De deputatie heeft de opmerking van verzoekende partijen in de bestreden beslissing ontmoet en op gemotiveerde wijze weerlegd/beantwoord.*

- *Wat betreft de hoogte van het verbindingsstuk tussen de twee gebouw-onderdelen*

*Deze opmerking betreft loutere opportuiniteitskritiek. De hoogte van de kroonlijst van het middenstuk zorgt enkel voor een bepaalde cesuur in de architectuur en heeft geen enkele impact op de mens zoals verzoekende partijen ten onrechte stellen. Het verbindingsstuk bevat geen enkele woonruimte en werd door de deputatie in de bestreden beslissing als aanvaardbaar beoordeeld en uitdrukkelijk gesteld dat één en ander ervoor zorgt dat het geheel een transparant karakter krijgt.*

- *Wat betreft de vermeende ligging in overstromingsgevoelig gebied*

*Ook deze opmerking van verzoekende partijen is pertinent onjuist. Het projectgebied ligt niet in overstromingsgevoelig gebied (stuk 18, bijlage 4).*

*Structurele wateroverlast is onbewezen en onwaarschijnlijk. Er zijn duidelijke straatkolken, de bodem is een zandbodem, er wordt geen noemenswaardige verharding in de omgevingswerken voorzien etc, ... Het gaat niet op met vage vermoedens een project-MER-screeningsnota te willen discrediteren.*

*Inzake de al dan niet overstromingsgevoeligheid van het gebied dient overigens rekening gehouden met de meest recente informatie. Verzoekende partijen verwijzen naar kaarten van Geopunt van 2011 (stuk 20 verzoekende partijen). Verzoekende partijen trachten Uw Raad te misleiden. De kaart van 2014 geeft aan dat het goed niet gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied of in mogelijk overstromingsgevoelig gebied (zie stuk 18, bijlage 4).*

*De deputatie oordeelde dan ook terecht dat de aanvraag "niet gelegen (is) in effectief overstromingsgevoelig gebied en (...) een beperkte verharde oppervlakte (heeft)" en dat de impact op de waterhuishouding aldus onbestaande of verwaarloosbaar is.*

*De - overigens louter inhoudelijke - kritiek die verzoekende partijen uiten op de project-m.e.r.-screeningsnota is onjuist en niet gesteund op correcte, recente informatie.*

*De deputatie kon op basis van de voorliggende project-m.e.r.-screeningsnota, die correct werd opgesteld en aan een openbaar onderzoek werd onderworpen, besluiten dat de aanvraag niet tot gevolg heeft dat een milieueffectrapport dient opgemaakt.  
..."*

3.

De verzoekende partijen dupliceren in hun toelichtende nota:

*"...*

*A.2.1. Het aanvraagdossier is onvolledig in eerste aanleg*

*7. Tussenkomen de partij blijft volhouden dat bij de oorspronkelijke aanvraag op 11 juni 2012 geen project-mer-screeningsnota zou moeten gevoegd zijn doordat de nieuwe regeling (na de veroordeling door het Hof van Justitie) pas in werking zou zijn getreden op 29 april 2013.*

*Evenwel werkt het arrest van het Europees Hof van Justitie van 24 maart 2011 (...) sowieso verordenend.*

*In het arrest van 24 maart 2011 met nummer C-435/09 heeft het Hof van Justitie geoordeeld dat de Vlaamse regelgeving niet in overeenstemming was met een aantal bepalingen van de richtlijn 85/337/EEG omdat een aantal in bijlage II opgenomen projecten alleen op basis van het criterium 'omvang van het project' uitgesloten worden van een screening, zonder rekening te houden met andere relevante criteria zoals aard en ligging van het project. Het Hof oordeelde dat, voor zover de regelgeving van het Vlaamse Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden en niet met criteria uit bijlage III van de richtlijn zoals aard en ligging, dit niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3 van die richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, voldoet.*

*Het Hof van Justitie had daarbij reeds in zijn arrest van 7 januari 2004 met nummer C-201/02 overwogen dat artikel 2, eerste lid van de richtlijn 85/337/EEG, gelezen in samenhang met artikel 1, tweede lid en artikel 4, tweede lid ervan, rechtstreekse werking heeft.*

*Dat de Omzendbrief geen verordenend karakter zou hebben, neemt niet weg dat de Richtlijn wel rechtstreekse werking had.*



*Het arrest van het Hof van 24 maart 2011 had dan ook directe gevolgen voor de beoordeling van projecten in het Vlaamse Gewest. Zoveel werd gesteld in het arrest van Uw Raad RvVb/A/1516/0150 van 27 oktober 2015.*

*Dit alles had tot gevolg dat, na het vermeld arrest van het Hof van Justitie, bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (project-MER-besluit), buiten toepassing diende worden gelaten (...) en dat het al dan niet project-MER-plichtig, hetzij screeningsplichtig zijn van de aanvraag diende beoordeeld te worden op grond van artikel 2, eerste lid en artikel 4, tweede lid van de toen van toepassing zijnde richtlijn 85/337/EEG, in samenhang met bijlage II van deze richtlijn.*

*Bijlage II van Richtlijn 2011/92/EU van 13 december 2011 heeft het onder 10, b) over stadsontwikkelingsprojecten.*

*Dergelijke screening is bij aanvang niet gebeurd – dit wordt niet betwist door de tussenkomende partij.*

*Dit maakt dat het aanvraagdossier van bij aanvang onvolledig was; zie tevens artikel 4.7.14/1 § 3 VCRO dat refereert naar de onvolledigheid van de aanvraag:*

*(...)*

*Deze bepaling werd in deze versie gepubliceerd op 20 april 2012 in het Belgisch Staatsblad. Tussenkomende partij stelt dat deze bepaling pas in werking is getreden met ingang van 29 april 2013, dit is na het indienen van de aanvraag op 11 juni 2012.*

*8. Zelfs al zou deze bepaling later dan de aanvraag in werking zijn getreden, ten tijde van de huidige bestreden beslissing op 4 augustus 2016 diende de actuele regelgeving te worden gerespecteerd. Dit is een vaststaande regel in de rechtsleer, volgt uit de vaststaande rechtspraak van Uw Raad (...) en volgt mutatis mutandis onder meer uit (het toentertijd geldende) artikel 4.2.24 §1, tweede lid VCRO.*

*Ten tijde van de bestreden beslissing moet ingevolge artikel 16, 7°, c) van het Besluit Dossiersamenstelling (en artikel 4.3.3. DABM) met ingang van 29 april 2013 het aanvraagdossier een project-mer-screeningsnota bevatten.*

*Artikel 4.7.14/1 VCRO verduidelijkt hieromtrent dat deze nota in eerste administratieve aanleg moet worden onderzocht:*

*(...)*

*Ook de derde paragraaf van dit artikel heeft het over de onvolledigheid van de aanvraag aangaande deze screeningsbeslissing, ergo de beslissing door de gemeentelijke overheid in eerste administratieve aanleg.*

*De vergunning kan in huidige zaak aldus onmogelijk toegekend worden in tweede administratieve aanleg.*

*9. Artikel 4.7.14/1 VCRO verbiedt de vergunningaanvrager om voor het eerst in tweede administratieve aanleg dergelijke nota in te dienen. De gemeentelijke ambtenaar dient immers de nota te onderzoeken. Enkel een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op het niveau van de gemeente is de oplossing voor de vergunningaanvrager, gelet op het vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de navolgende geactualiseerde regelgeving.*

*A.2.2. Geen inhoudelijke toets inzake project-mer-screeningsnota*

10. Hetzelfde artikel toont ook de noodzakelijke inhoudelijke toets van de screeningsnota aan – het simpelweg indienen van deze nota volstaat niet.

Ook het arrest van Uw Raad RvVb/A/1516/0150 van 27 oktober 2015 heeft besloten:

*Het komt dan ook aan de vergunningverlenende overheid toe om, in het geval dat een aanvraag een screening noodzaakt naar aanzienlijke milieueffecten, op basis van de concrete gegevens van het dossier de screening uit te voeren, wat inhoudt dat aan de hand van relevante criteria wordt onderzocht welke de milieueffecten zijn van het aangevraagde. Uit de beslissing van de vergunningverlenende overheid moet niet alleen blijken dat de screening is uitgevoerd maar ook waarom die screening in voorkomend geval heeft geleid tot de conclusie dat het aangevraagde project geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.*

*Zie tevens: RvS nr. 226.272 van 30 januari 2014 waarbij de Raad oordeelde dat de motivering in het bestreden besluit, nl. “dat de exploitatie van een pluimveebedrijf geen significante negatieve impact heeft op natura 2000 gebied” niet geldt als een afzonderlijke MER-scherming.*

*In casu kan de nota de inhoudelijke toets niet doorstaan en is deze kennelijk onredelijk. Dit werd door verzoekende partijen aangehaald in hun bezwaar van 19 juli 2016 (stuk 13). Na het openbaar onderzoek is geen hoorzitting noch verslag van de PSA gekomen zodat artikel 4.7.23 § 1 VCRO op dit vlak werd geschonden (stelling dat de deputatie een beslissing neemt op grond van het verslag van de PSA en na een hoorzitting).*

11. De foute premisse van de mix van eengezinswoningen met meergezinswoningen van de projectomgeving in de screeningsnota wordt door tussenkomende partij inhoudelijk niet weerlegd. Enkel het tegendeel wordt beweerd. Precies deze mix werd in het arrest van Uw Raad van 5 april 2016 ter discussie gesteld.

*Nogmaals, de onmiddellijke omgeving van het projectgebied wordt louter gekenmerkt door kleinschalige residentiële villa's, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen (stuk 7). Het project voorziet daarentegen 8 appartementen over 3 bouwlagen, met een hoogteverschil van maar liefst 1,20 meter ten aanzien van de bestaande bebouwing.*

*Door te vertrekken vanuit de optiek dat een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen in de omgeving aanwezig is, miskent de screeningsnota van in den beginne reeds de mogelijke effecten die het project teweegbrengt op mens, milieu en natuur.*

12. De overige elementen van de screeningsnota, zijnde de verkeersbewegingen, het overstromingsgevoelig gebied, de bouwhoogte, werden allen niet getoetst in de bestreden beslissing.

*Ook de ligging in Natura 2000-gebied, in biologisch heel waardevol duinstruweel (Biologische Waarderingskaart), vlakbij Habitatrichtlijngebied – zoals herhaaldelijk aangehaald door verzoekende partijen – werden niet opgenomen in de bestreden beslissing (noch in de screeningsnota).*

*Tussenkomende partij betoogt uitvoerig in de schriftelijke uiteenzetting dat het projectgebied toch niet in de officiële kaarten van Natura 2000 en de Biologische Waarderingskaart zou opgenomen zijn, doch laat dit net aantonen dat de bestreden beslissing hieromtrent geenszins is gemotiveerd (...).*

*De bestreden beslissing vermeldt hieromtrent enkel: 'Volgens kwetsbaarheidskaart voor ecotoopverlies is het goed echter gelegen in niet-kwetsbaar gebied. Dit maakt dat de ligging volgens de BWK-kaart inhoudelijk niet tot een andere conclusie kan leiden'.*

*Daarmede wordt het verbod van vegetatiewijziging ingevolge het Natuurbehoudsdecreet en de Habitatrichtlijn niet voldaan/beantwoord. De opname in Natura2000-gebied zoals voorgelegd door verzoekende partijen via de officiële website van Geopunt, werd niet ontmoet.*

*Artikel 3 van de Habitatrichtlijn bezorgt ons immers de definitie van Natura 2000 gebied en de noodzakelijke instandhouding van dit gebied: 'Er wordt een coherent Europees ecologisch netwerk gevormd van speciale beschermingszones, Natura 2000 genaamd. Dit netwerk, dat bestaat uit gebieden met in bijlage I genoemde typen natuurlijke habitats en habitats van in bijlage II genoemde soorten, moet de betrokken typen natuurlijke habitats en habitats van soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding behouden of in voorkomend geval herstellen.'*

*Dat de ecotoopkaart voorrang zou krijgen op de Biologische Waarderingskaart (zoals in de bestreden beslissing gemotiveerd), wordt nergens aangetoond.*

*13. Conclusie: de project-mer-screeningsnota onderschat de effecten op mens, natuur en landschap. Gelet op bijv. de toename van vervoersbewegingen en de kwetsbare vegetaties, dient hiervoor een milieueffectrapport te worden voorzien, minstens diende de screeningsnota deugdelijk te worden onderzocht. In ieder geval was het aan de gemeentelijk ambtenaar om dit in eerste administratieve aanleg te doen.*

*...*

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

*“ ...*

*Verzoekers hebben geen belang bij het middel*

*18. Wanneer een verzoekende partij zich beroept op een specifiek belang bij het ingestelde beroep, dan moeten ook de middelen die de verzoekende partij aanvoert binnen dat belang kunnen worden ingepast. Verzoekers dienen zowel belang bij te hebben bij de vordering tot vernietiging als bij het middel dat zij inroepen. Beide belangvereisten staan los van elkaar:*

*(...)*

*Men heeft geen belang bij het middel louter omdat het tot de vernietiging kan leiden. Een louter procedureel belang bij het beroep tot nietigverklaring volstaat niet om te besluiten tot de ontvankelijkheid van de aangevoerde middelen, men moet ook een inhoudelijk belang hebben. (...) Een middel kan slechts op ontvankelijke wijzen worden opgeworpen voor zover de verzoekende partij blijk geeft van een persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel en wettig belang bij het ingeroepen middel. Men moet aantonen dat dat het ingeroepen middel, gesteld het tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden, de verzoekende partij een voordeel kan opleveren. Anders gezegd, een opgeworpen middel dat tot de nietigverklaring kan leiden maar verzoekende partijen geen enkel voordeel kan opleveren, is onontvankelijk. Verzoekers hebben slechts belang bij een middel wanneer de vernietiging op grond van dat middel hen een voordeel kan meebrengen.*

*Welnu, indien het eerste middel dat door verzoekers wordt ingeroepen tot vernietiging van de bestreden beslissing zou leiden – quod non- dan betekent dit dat het voorgenomen*

*project opnieuw vergund kan worden. De eventuele milieueffecten van de aanvraag zullen dan opnieuw op basis van de project-m.e.r.-screening worden getoetst, maar dit is nu eveneens gebeurd. Ook zullen de verzoekende partijen dan de mogelijkheid hebben om hun inhoudelijke opmerkingen te formuleren op de project-m.e.r.-screening, maar ook dit is nu eveneens gebeurd. Tussenkomen de partij suggereert dat de Raad eerst het tweede, derde en vierde middel beoordeelt. Indien de Raad deze middelen verworpt, ziet tussenkomen de partij niet in welk belang verzoekers nog hebben bij het eerste middel. Uit de verwerping van de overige middelen blijkt dan dat er een afdoende toetsing is gebeurd van de goede ruimtelijke ordening (tweede middel), dat de planaanpassingen in graad van beroep een beperkt karakter hebben (derde middel) en dat de gemeentelijke parkeerverordening van later datum inderdaad niet van toepassing is (vierde middel). In dat geval is duidelijk dat een eventueel gegrond bevinden van het eerste middel verzoekers geen specifiek voordeel kan opleveren. Immers, stel dat het eerste middel wel gegrond wordt bevonden zal er bij een nieuwe beoordeling van identiek hetzelfde dossier inzake de project-m.e.r.-screening en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dezelfde moeten zijn (zo[.]niet schendt de deputatie het vertrouwensbeginsel t.a.v. tussenkomen de partij).*

*Het is dus niet zo dat de huidige procedure verzoekers bijvoorbeeld het voordeel zou kunnen bieden dat er geen vergunning meer kan afgeleverd worden voor het project zoals het reeds tweemaal werd vergund. Alles wijst er dus op dat verzoekers maar een zeer hypothetisch belang hebben. (...)*

*A. HET AANVRAAGDOSSIER DAT OP 11 JUNI 2012 WERD INGEDIEND, WAS VOLLEDIG. Artikel 4.7.14/1, §1 VCRO was nog niet in werking getreden en kan dus onmogelijk geschonden zijn (...)*

*Uiteindelijk werd het decreet van 23 maart 2012 uitgevoerd met het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-Mer-screening (zie art. 22 van voornoemd besluit). Artikel 5 en 10 van het decreet van 23 maart 2012, en het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 zijn op 29 april 2013, zijnde op de datum van publicatie van het besluit in het Belgisch Staatsblad, in werking getreden.*

*Het is onjuist dat reeds in juni 2012 volgens art. 4.7.14/1 VCRO, de nota bij het aanvraagdossier zou moeten zijn gevoegd, zoals verzoekende partijen voorhouden (zie randnr. 37 verzoekschrift). Artikel 4.7.14/1, §1 VCRO trad immers pas in werking op 29 april 2013 en de decreetgever bepaalde in de overgangsregeling van artikel 13, §2 van het decreet van 23 maart 2012 ook uitdrukkelijk dat stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die vóór 29 april 2013 ingediend werden, volgens “de procedure die van toepassing was op dat ogenblik” worden behandeld. (...)*

*Voorliggend aanvraagdossier werd ingediend op 11 juni 2012, d.i. ruim vóór 29 april 2013 ingediend en kan dan ook onmogelijk in strijd met artikel 4.7.14/1 VCRO volledig en ontvankelijk zijn verklaard.*

*Dat bij het nemen van de herstelbeslissing (i.e. huidige bestreden beslissing) de actuele regelgeving omtrent de project-m.e.r.-screening zou moeten worden gevolgd, zoals verzoekers in hun toelichtende nota poneren, is manifest onjuist.*

*Ook de stelling dat enkel de gemeentelijke overheid zich in eerste administratieve aanleg kan uitspreken over de volledigheid van de aanvraag, is niet juist. In overeenstemming met*

*artikel 4.7.21, §3 VCRO komt het de verwerende partij toe om de aanvraag aan een nieuw onderzoek te onderwerpen, de samenstelling van het aanvraagdossier inbegrepen. (...)*

*Artikel 4.7.14/1 VCRO werd niet geschonden.*

***B. DE BESTREDEN BESLISSING IS OOK IN OVEREENSTEMMING MET DE HUIDIGE WETTELIJKE BEPALINGEN INZAKE PROJECT-M.E.R.-SCREENING***

*Zelfs in de veronderstelling dat de huidige regelgeving inzake project-m.e.r.-screening zou moeten worden gevolgd – quod non, zie supra- dan nog is het zo dat de deputatie met kennis van zaken heeft geoordeeld over de vraag of het aangevraagde al dan niet aanzienlijke milieueffecten genereert.*

*De deputatie bevestigt in de bestreden beslissing dat de nieuwe dossiersamenstellingsregeling pas in werking trad op 29 april 2013 en dus niet van toepassing is op het aanvraagdossier van tussenkomende partij. De deputatie liet wel toe dat tussenkomende partij een project-m.e.r.-screening opmaakte en dat daarover een openbaar onderzoek werd georganiseerd. Dit is ook effectief gebeurd. Zowel de project-m.e.r.-screening als de resultaten van het openbaar onderzoek over die screening werden vervolgens effectief in de besluitvorming betrokken. De deputatie heeft dus wel degelijk met kennis van zaken beoordeeld of de aanvraag al dan niet aanzienlijke milieueffecten voor mens en milieu genereert, en dit op grond van de criteria zoals die in bijlage II bij het DABM omschreven worden.*

*(...)*

*De project-m.e.r.-screening op basis waarvan de deputatie geoordeeld heeft dat er geen milieueffectrapport diende opgemaakt, is wel degelijk inhoudelijk correct. Dit is genoegzaam aangetoond n.a.v. de nota's die tussen partijen en de deputatie werden uitgewisseld tijdens en na het openbaar onderzoek. De deputatie diende dan ook niet geheel ten overvloede nogmaals in de bestreden beslissing te vermelden dat dit het geval was.*

*Dat verzoekende partijen in hun antwoordnota ook niet betwisten dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft niet gelegen is in Natura 2000-gebied spreekt boekdelen. Verzoekende partijen hebben overigens helemaal geen belang bij een vernietiging van de bestreden beslissing louter omwille van het feit dat de deputatie niet nogmaals uitdrukkelijk in de bestreden beslissing vermeldde dat het project niet in Natura 2000-gebied gelegen is.*

*(...)*

- Wat betreft de vermeende ligging in overstromingsgevoelig gebied*

*(...)*

*De verwijzing naar het arrest van Uw Raad met nr. A/1516/0150 van 27 oktober 2015 in de antwoordnota van verzoekende partijen is compleet naast de kwestie.*

*In het arrest oordeelde Uw Raad inderdaad dat uit de bestreden beslissing niet alleen moet blijken (i) dat de screening is uitgevoerd, maar ook (ii) waarom die screening heeft geleid tot de conclusie dat het aangevraagde geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.*

*Verzoekende partijen rukken het kwestieuze citaat uit de context van het arrest én leiden er vervolgens ook foutieve conclusies uit af. De casus die aan de basis ligt van de uitspraak van 27 oktober 2015 is immers totaal niet vergelijkbaar met voorliggende casus.*

*(...)*

*In huidig geval werd door tussenkomende partij immers wél een project-m.e.r.-screeningsnota aan het dossier toegevoegd die vervolgens ook het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar onderzoek. Het is op basis van die project-m.e.r.-screeningsnota én de opmerkingen die in het kader van het openbaar onderzoek werden geformuleerd dat de deputatie tot het besluit is gekomen dat het aangevraagde project geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Dit blijkt ook afdoende uit de bestreden beslissing zelf:*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

Als de vernietiging op het grond van het eerste middel uitgesproken wordt, plaatst dat de verwerende partij terug in de situatie waarin zij haar beslissingsbevoegdheid, ditmaal wettig, over de aanvraag moet uitoefenen. Dat biedt de verzoekende partijen het perspectief van een voor hen gunstige beslissing.

De tussenkomende partij wordt niet gevolgd waar zij, overigens voor het eerst in de laatste schriftelijke uiteenzetting, in een exceptie de verzoekende partijen het belang bij het middel ontzegt als de andere middelen ongegrond blijken te zijn, waarbij zij dan “suggereert” dat eerst die middelen besproken worden. In het eerste middel wordt de onvolledigheid van het aanvraagdossier wegens het initieel ontbreken van een project-MER-screeningsnota en vervolgens de gebrekkigheid van de screening zelf op milieueffecten gehekelde. Anders dan de tussenkomende partij dat ziet, is dat niet te vereenzelvigen met de kritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het tweede middel, op de planaanpassingen in het derde middel en de toets aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen in het vierde middel. Het valt niet in te zien waarom uit de gebeurlijke ongegrondverklaring van die middelen zou volgen dat de verwerende partij op grond van het “vertrouwensbeginsel” enkel over een louter gebonden bevoegdheid beschikt die haar geen andere keuze dan de afgifte van de vergunning laat.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

##### *2.1.*

Artikel 2, eerste lid van richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 van de Raad betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, gecodificeerd bij richtlijn 2011/92/EU van 13 december 2011 van het Europees Parlement en de Raad, bepaalt:

*“... ”*

*De lidstaten treffen de nodige maatregelen om te verzekeren dat een vergunning vereist is voor projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging, en dat een beoordeling van hun effecten op het milieu plaatsvindt alvorens een vergunning wordt verleend. Deze projecten worden omschreven in artikel 4.*

*... ”*

Artikel 4 van dezelfde richtlijn luidt:

*“... ”*

*1. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 4, worden de in bijlage I genoemde projecten onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.*

*2. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 4, bepalen de lidstaten voor de in bijlage II genoemde projecten of het project al dan niet moet worden onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10, zulks:*

*a) door middel van een onderzoek per geval,*

*of*

*b) aan de hand van door de lidstaten vastgestelde drempelwaarden of criteria.*

*De lidstaten kunnen besluiten om beide onder a) en b) genoemde procedures toe te passen.*

*3. Bij het onderzoek per geval of bij de vaststelling van drempelwaarden of criteria bij de toepassing van lid 2 moeten de relevante selectiecriteria van bijlage III in acht worden genomen.*

*4. De lidstaten zorgen ervoor dat de overeenkomstig lid 2 door de bevoegde instanties verrichte bepalingen ter beschikking van het publiek worden gesteld.*

*...”*

Bijlage II bij die richtlijn vermeldt onder rubriek 10, b "Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen".

## 2.2.

Bij arrest van 24 maart 2011 heeft het Hof van Justitie geoordeeld dat, voor zover de regelgeving van het Vlaams Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, die regelgeving niet voldoet aan de eisen van artikel 4, tweede en derde lid van MER-richtlijn 85/337/EEG, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III daarbij (H.v.J. 24 maart 2011, Commissie/België, C-435/09).

Voorts heeft het Hof van Justitie in een arrest van 7 januari 2004 bevestigd dat artikel 2, eerste lid van MER-richtlijn 85/337/EEG in samenhang met artikel 1, tweede lid, en artikel 4, tweede lid van die richtlijn, rechtstreekse werking heeft, ook al laten die bepalingen een zekere beoordelingsmarge voor de lidstaat bij de omzetting (H.v.J. 7 januari 2004, Wells, C-201/02).

## 2.3.

Naar aanleiding van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 werd door de Vlaamse ministers bevoegd voor ruimtelijke ordening en voor leefmilieu de omzendbrief LNE 2011/1 "Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)" van 22 juli 2011 uitgevaardigd, met richtsnoeren aan de advies- en vergunningverlenende instanties om in afwachting van een wijziging van de Vlaamse regelgeving de volle werking van de bepalingen van richtlijn 85/337/EEG te waarborgen.

De omzendbrief houdt op uitwerking te hebben zodra de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving in werking treden.

## 2.4.

Het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (vervolgens: decreet van 23 maart 2012) heeft verscheidene decretale bepalingen gewijzigd om ze in overeenstemming te brengen met voormeld arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011.

Artikel 4.3.2, §2bis van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (vervolgens: DABM), zoals ingevoegd bij artikel 5 van het decreet van 23 maart 2012, bepaalt dat de Vlaamse regering, aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage II bij het DABM, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aanwijst “waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld”.

Artikel 4.7.14/1 VCRO, ingevoegd bij artikel 10 van het decreet van 23 maart 2012 en gewijzigd bij artikel 54 van het decreet van 1 maart 2013 houdende diverse bepalingen inzake landbouw, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening, bepaalt onder meer:

“ ...

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

*(...)*

*§3. De beslissing dat een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld, heeft van rechtswege de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag tot gevolg.*

*De aanvrager kan in dat geval een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting indienen bij de afdeling, bevoegd voor milieueffectrapportage overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 4.3.3, § 3 tot en met § 9, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid. De beslissing van de afdeling, bevoegd voor milieueffectrapportage, vermeld in artikel 4.3.3, § 6, van hetzelfde decreet, betreft een bindende beslissing voor de overheid, vermeld in paragraaf 1.*

*...”*

Het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening (vervolgens: besluit van 1 maart 2013) voert het decreet van 23 maart 2012 uit.

Uit de overgangsbepaling van artikel 13, §2 van het decreet van 23 maart 2012 volgt dat stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die vóór de datum van inwerkingtreding van de gewijzigde regelgeving ingediend werden, volgens “de procedure die van toepassing was op dat ogenblik” behandeld worden.

De artikelen 2, 2°, 3, 5 tot 8, 10 en 12 van het decreet van 23 maart 2012, en het besluit van 1 maart 2013 zijn op datum van publicatie van dat besluit in het Belgisch Staatsblad, dat wil zeggen op 29 april 2013, in werking getreden.

## 2.5.

De aanvraag die tot de bestreden beslissing geleid heeft, is op 11 juni 2012 ingediend. Daaruit volgt dat de aanvraag niet onder het toepassingsgebied valt van de bepalingen van het decreet van 23 maart 2012 en het besluit van 1 maart 2013, maar wel van voornoemde omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011.

Het door de verzoekende partijen geciteerde artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is de bepaling, zoals vervangen bij artikel 13 van het besluit van 1 maart 2013 en is dus evenmin van toepassing op de aanvraag.



De verzoekende partijen stellen ten onrechte dat de aanvraag al van bij de indiening ervan op 11 juni 2012 een project-MER-screeningsnota had moeten bevatten. Het door de verzoekende partijen aangevoerde beginsel dat de actueel geldende regelgeving toegepast moet worden, houdt in dat ook de overgangsbepalingen waarmee de nieuwe regels ingevoerd worden, toegepast worden.

3.

De omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011 draagt aan de betrokken besturen op om te bepalen of “het project dat het voorwerp vormt van de vergunningsaanvraag, tot het toepassingsgebied van deze omzendbrief behoort”. Daarbij moet er een “stapsgewijze aanpak” worden gevolgd, waarbij het bestuur achtereenvolgens nagaat of het project al dan niet opgenomen is in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, in bijlage II bij hetzelfde besluit of in de lijst die als bijlage bij de omzendbrief gevoegd werd. De laatstbedoelde lijst is de lijst van bijlage II bij richtlijn 85/337/EEG die, zoals al vastgesteld, “stadsontwikkelingsprojecten” vermeldt.

Als een project onder het toepassingsgebied van de omzendbrief valt, moet het vergunningverlenend bestuur ervoor zorgen dat er voorafgaand aan de beslissing over de vergunningsaanvraag een screening uitgevoerd wordt. De motivering in de beslissing over de vergunningsaanvraag moet een duidelijk identificeerbare passage bevatten, waaruit op afdoende wijze blijkt dat het project gescreend is. Een screening zoals bedoeld in de omzendbrief, houdt in dat “voor het concrete project nagegaan wordt of het, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben (de zogenaamde beoordeling geval per geval). Als uit de screening voor het concrete project blijkt dat er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, moet de vergunningsaanvrager een milieueffectrapport opmaken.” De screening moet volgens de criteria van bijlage II bij het DABM, dat wil zeggen de selectiecriteria van bijlage III bij de MER-richtlijn 85/337/EEG, haar beslag krijgen.

Voorts stelt de omzendbrief dat “[d]e vergunningverlenende overheid (...) de screening (kan) uitvoeren op basis van onder meer de gegevens uit de vergunningsaanvraag”, dat “[i]n voorkomend geval (...) de adviesverlenende instanties relevante gegevens aan(reiken)”, dat “[v]anzelfsprekend (...) nuttige informatie die werd aangereikt via het openbaar onderzoek, in de screening betrokken (wordt)”, dat “het aangewezen (kan) zijn dat de initiatiefnemer bijkomende verduidelijkende informatie aan de vergunningverlenende overheid bezorgt” maar hij “evenwel geen nieuwe informatie of essentiële wijzigingen in de informatie (kan) aanbrengen ten opzichte van de oorspronkelijke vergunningsaanvraag”.

4.

In administratief beroep heeft de tussenkomende partij een screeningsnota ingediend, met als grondslag de kwalificatie van de aanvraag als stadsontwikkelingsproject. De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen.

De enige passage in de motivering in de bestreden beslissing, onder de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, die expliciet op de screening betrokken wordt, is een evaluatie van de bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek.

In hun bezwaarschrift hebben de eerste en tweede verzoekende partij aangevoerd dat de bouwplaats volgens de biologische waarderingskaart gelegen is in een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen, namelijk duinstruweel, ruigte of pioniersvegetatie en een bomenrij met dominantie van populier.

De verwerende partij motiveert dat het goed volgens de kwetsbaarheidskaart in niet-kwetsbaar gebied gelegen is, dat de “telooorgang van de vegetatie op het hoekperceel (...) geen betekenisvolle impact op het habitatgebied in de nabijheid (heeft)”, dat er “geen plan-MER [sic] voor dit (kleine) stadsontwikkelingsproject (dient) te worden opgemaakt”, maar dat het “[i]n het kader van “de vergunningverlening” wel aangewezen is om een voorwaarde op te leggen die verplicht tot het behoud van de vegetatie achter de bouwplaats.

Voor zover de verwerende partij de beroepsargumenten met die overwegingen afwijst, is dat geen afdoende motivering. De tussenkomende partij merkt dan wel terecht op dat de aanwezigheid van een habitatype uit bijlage 1 bij het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu buiten een afgebakende speciale beschermingszone niet volstaat om tot de toepasselijkheid van artikel 36ter van decreet te besluiten. Dat neemt niet weg dat het om een relevant gegeven gaat voor de screening van de aanvraag op milieueffecten. Dat geldt des te meer, daar de verwerende partij aan de afgifte van de vergunning de voorwaarde meent te moeten verbinden om de vegetatie achter de te slopen woning te behouden.

Het onderzoek of een aanvraag al dan niet een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, valt niet samen met de op grond van wettelijk gespecificeerde criteria uit te voeren screening of die aanvraag al dan niet aanzienlijke milieueffecten kan genereren. De (louter affirmatieve) beschouwing dat het telooorgaan van de vegetatie “geen betekenisvolle impact op het habitatgebied in de nabijheid (heeft)”, draagt dan ook niets bij.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een tweede middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, b en §2 VCRO *juncto* artikel 1.1.4 VCRO, en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Na een uiteenzetting van de geschonden geachte regels en beginselen, stellen de verzoekende partijen:

“...

#### *B.2.1. Ruimtelijke inpasbaarheid en visueel-vormelijke hinder*

*44. Het project laat zich niet inpassen in de onmiddellijke omgeving - schending van artikelen 4.3.1 §1, 1°, b) & §2 iuncto artikel 1.1.4 VCRO.*

*Het projectgebied is gelegen temidden een residentiële woonbuurt, die voornamelijk gekenmerkt wordt door de typische kleinschalige villabouw van de westkust, bestaande uit 1 - 2 bouwlagen en afgewerkt in 'cottage-stijl'.*

*Een nagenoeg volledig glazen meergezinswoning, bestaande uit 8 appartementen, die daarenboven allen voorzien zijn van uitpandige terrassen aan zowel de voorzijde (de kant van tweede en derde verzoekende partij) als de achterzijde (de kant van eerste*

verzoekende partij) van het gebouw, en laat zich uiteraard geenszins inpassen in deze omgeving.

Het project kent zijn gelijke niet in de onmiddellijke omgeving, en vormt dan ook een absolute trendbreuk met de reeds aanwezige bebouwing langsheen de Cottagelaan. In deze zin ligt er dan ook sprake van een manifeste schending van artikelen 4.3.1 §1, 1°, b) & §2 juncto artikel 1.1.4 VCRO.

#### 45. Bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing wordt evenwel geheel voorbijgegaan aan deze vaststelling. Er wordt louter gesteld:

(...)

#### 46. Schending van de materiële motiveringsplicht, van het vertrouwensbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel

Deze motivering omtrent de verenigbaarheid van de op te richten ééngezinswoning met de principes van de goede ruimtelijke ordening is inhoudelijk niet correct.

Daarbij werd het arrest van Uw Raad verkeerdelijk geïnterpreteerd (samen met de aanvrager). De Raad stelde immers uitdrukkelijk in eerste instantie dat het voorgenomen project een schaalbreuk betekent met de onmiddellijke omgeving, met navolgende motivering:

(...)

De vergelijking van nokhoogtes zegt echter niets over de schaalgrootte en hoe deze verenigbaar zou zijn met de omliggende panden. Reeds op dit punt is de bestreden beslissing gebrekkig.

Daarnaast heeft Uw Raad het volgende opgemerkt:

(...)

Eerstens dient vastgesteld dat de onmiddellijke omgeving louter gekenmerkt wordt door kleinschalige residentiële villa's, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen. De fotostudie die de aanvrager heeft neergelegd, bevestigt dit gegeven. Verzoekende partijen legden dan ook in de eerdere procedure een fotostudie voor, die alle woningen in de onmiddellijke omgeving in kaart brengen (stuk 7). Nergens wordt in de bestreden beslissing aangegeven hoe het appartementsgebouw te rijmen valt met de eengezinswoningen. Met andere woorden, impliciet wordt in de bestreden beslissing toegegeven dat er geen mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen aanwezig is, doch de inpasbaarheid van huidige aanvraag met de eengezinswoningen wordt niet uitdrukkelijk gemotiveerd (behoudens de hoogtes die niets zeggen over de contradictie tussen de aangevraagde meergezinswoning met de eengezinswoningen).

Thans heeft verwerende partij de nokhoogtes van alle naastliggende woningen in aanmerking genomen, doch daarbij wordt evenwel vergeten dat de woningen aan de overzijde van de Kwinteweg en de sterk hellende Cottagelaan veel lager liggen.

Het volstaat aldus niet om louter de afmetingen van de gebouwen op te nemen zonder het opmerkelijk hoogteverschil van de plaatsgesteldheid in acht te nemen.

Opmerkelijk is dat omtrent gebouw K (het naastliggend gebouw) in de Cottagelaan (zie stuk 7 - 35C) laconiek gesteld wordt dat dit laag gebouw stof zal zijn voor een nieuw project zodat het niet in aanmerking hoeft te worden genomen.

*Even opmerkelijk is dat alle aansluitende gebouwen. B, C, E en H qua hoogtes lager resulteren zodat de inpasbaarheid qua afmetingen uiterst fragiel is. Het gaat niet op om te stellen dat de hoogte van het project sowieso hoger is doch dat dit geen probleem vormt tout court.*

*Verwerende partij motiveert met de stelling dat de nokhoogte van de aangehaalde woningen het relevantst is teneinde de bouwhoogtes van de aanpalende bebouwing met elkaar te kunnen vergelijken'. Hierbij verliest verwerende partij uit het oog dat de hellende daken van de eengezinswoningen geen leefruimtes herbergen terwijl dit bij appartementen integendeel wel het geval is. Dit is op zijn minst onzorgvuldig. De inpasbaarheid van de hoogtes werd aldus niet zorgvuldig gemotiveerd.*

*Dat de massieve glaspartij in het midden voor een visuele splitsing zorgt, is evenzeer sterk bediscussieerbaar; wel integendeel, het maakt het geheel nog majestueuzer zoals blijkt uit onderstaande foto:*

*[...]*

*47. De vergunningverlenende overheid moet bij het onderzoek naar de inpasbaarheid van de meergezinswoning in diens onmiddellijke omgeving immers niet alleen kijken naar de nokhoogte (die sowieso reeds hoger ligt). Ook andere parameters moeten in aanmerking genomen worden, waaronder schaalgrootte (zie hoger), bouwoppervlakte en materiaalkeuze.*

*In deze zin moet (nogmaals) worden opgemerkt dat de meergezinswoning (qua schaal veel groter dan de omliggende villa's) nagenoeg volledig uit glas zal bestaan.*

*Welnu, nergens in de omgeving komt een dergelijk glazen gebouw voor. Wel integendeel, de overgrote meerderheid van de kleinschalige villa's die zich in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied situeren, getuigen van een 'cottage'-karakter, hetgeen in se niet onmiddellijk het gebruik van louter grote glaspartijen impliceert. Zelfs de enige meergezinswoning aan de kustlijn van de Cottagelaan, wordt niet gekenmerkt door dergelijke hoeveelheden glas.*

*Ook in deze zin moet worden vastgesteld dat het project zich geenszins laat inpassen in diens onmiddellijke omgeving.*

*48. Het standpunt van verwerende partij klemmt daarenboven des te meer nu de onmiddellijke omgeving van het betrokken projectgebied bij een eerdere vergunningsaanvraag (met een nagenoeg identiek voorwerp) als volgt werd omschreven (stuk 8):*

*"Overwegende dat identiek dezelfde plannen reeds ongunstig beoordeeld werden door de gemachtigd ambtenaar van 7 april 2004, dat dit advies gebaseerd was op de onverenigbaarheid van het ontwerp met de onmiddellijke omgeving*

*Overwegende dat de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door kleinschalige residentiële villa's met één bouwlaag en dakvolume (of om verwarring te vermijden max. 2 bouwlagen); dat voorliggend ontwerp 2 bouwlagen en dakvolume beoogt (3 bouwlagen); dat dit niet in overeenstemming is met de aard en het karakter van de onmiddellijke omgeving."*

*In een andere vergunningsaanvraag, nog steeds met het optrekken van een meergezinswoning tot voorwerp, zij het op een perceel dat gelegen is in de onmiddellijke*

omgeving van het thans bestaande projectgebied, werd de onmiddellijke omgeving ervan als volgt omschreven (stuk 9):

*"Gelet dat het ontwerp dus een onaanvaardbare schaalvergroting betekent; Gelet dat bovendien de bestaande woning aansluit op het Rodenbachplein en er deel van uitmaakt, dat het plein wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing onder de vorm van ééngezinswoningen en hieraan haar charme, gezelligheid en typische karakter dankt."*

*Er valt niet in te zien waarom de omschrijvingen van de onmiddellijke omgeving van het projectgebied die destijds werden opgesteld, thans geen gelding meer zou vinden. In dit opzicht kan nu reeds aangegeven worden dat er niet alleen sprake is van een schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, maar ook - en niet in het minst - van het vertrouwensbeginsel. Hieromtrent wordt in een verder middel dieper ingegaan.*

#### *B.2.2. Beperking leefgenot: verlies van privacy en invallend zonlicht. Storend uitzicht*

##### *49. Verlies aan privacy en invallend zonlicht. Storend uitzicht.*

*Hoger werd reeds aangehaald dat het voorgenomen project onaanvaardbare hinder zal veroorzaken voor verzoekende partijen.*

*Verzoekende partijen vatten nogmaals kort samen:*

- In de eerste plaats zal de privacy van de verzoekende partijen op een ernstige wijze verstoord worden. De bijzondere ligging van de plaats van de aanvraag zal, gecombineerd met het gegeven dat de meergezinswoning nagenoeg volledig wordt opgetrokken in glas en voorzien wordt van uitpandige terrassen die uitgeven op de eigendommen van alle verzoekende partijen, ontegensprekelijk voor een onaanvaardbare inkijk zorgen in de woning en de (voor)tuin van de verzoekende partijen.*
- Dit gegeven wordt, zoals reeds gesteld, nog versterkt door het feit dat eerste verzoekende partij recent haar woning (in casu de leefruimte - stuk 10) uitbouwde in de richting van het projectgebied. Voorts moet in dit kader nog worden opgemerkt dat de voorgevels van de woningen van tweede en derde verzoekende partij voorzien zijn van meerdere grote glaspartijen, hetgeen het binnenkijken hoe dan ook eenvoudiger maakt.  
Het wegvallen van slechts 3 terrassen kan hieraan niets veranderen.*
- Bovendien zullen verzoekende partijen geconfronteerd worden met een verlies aan invallend (zon)licht. De aangevraagde meergezinswoning zal immers ingeplant worden ten westen van de woning van tweede en derde verzoekende partij, en zal door de bijzondere plaats van de aanvraag ten opzichte van deze woning dan ook een belangrijk deel van het invallend zonlicht vanaf de namiddag tegenhouden. Dit verlies van invallend zonlicht zal zo mogelijk nog erger zijn tijdens de herfst-, winter- en lenteperiode, nu de zon in deze periode sowieso lager staat.*
- Tot slot zullen verzoekende partijen geconfronteerd worden met een bijzonder storend uitzicht. Wanneer zij gebruik maken van hun tuin, of wanneer zij vanuit hun woonkamer naar buiten kijken, zullen zij immers geconfronteerd worden met een enorme (glazen) muur van niet minder dan 9,60 meter hoog.*

*Deze hinderaspecten, toch niet gering van omvang, zullen het gebruiksgenot van de woning van verzoekende partijen ontegensprekelijk op een onaanvaardbare wijze beperken, hetgeen neerkomt op een manifeste schending van de goede ruimtelijke ordening.*

*De bestreden beslissing gaat echter geheel voorbij aan deze vaststellingen.*

*50. Schending van de materiële motiveringsplicht*

*Hoewel verzoekende partijen zeer uitvoerig hebben uiteengezet op welke wijze het ontwerp van de aanvraag hun recht op privacy op een zeer flagrante wijze schendt, is verwerende partij hier niet ten gronde op ingegaan. Zij heeft zich louter beperkt tot het gebruiken van een nietszeggende, stijlformule om de bezwaren van verzoekende partijen te weerleggen. Van enig 'in concreto' onderzoek is er geen sprake.*

*Zo kan in deze zin niet worden ingezien hoe een verwijzing naar een 'schaduwstudie' relevant zou zijn. Zoals duidelijk wordt aangegeven slaat deze studie, voor zover zij al betrouwbaar zou zijn, enkel en alleen op de woning van eerste verzoekende partij, en niet op de woningen van tweede en derde verzoekende partij.*

*Voorts, en toch niet geheel onbelangrijk, moet in deze context nog worden opgemerkt dat verwerende partij, door zich grotendeels aan te sluiten bij het standpunt van de PSA, het voorwerp van de aanvraag kennelijk foutief inschat, en derhalve niet op een dienstige wijze kan nagaan of het voorgenomen project een impact heeft om de privacy van verzoekende partijen.*

*Immers, de PSA (en aldus ook verwerende partij) gaat er geheel ten onrechte van uit dat de leefruimtes van de op te richten appartementen zich allen niet in de richting van de eigendom van eerste verzoekende partij zullen situeren. Zulks is evenwel een manifest foutief uitgangspunt. De leefruimtes van niet minder dan 6 van de 8 appartementen zullen in de richting van de eigendom gesitueerd zijn. Vanuit deze leefruimtes, en vanop de uitbundige terrassen die eveneens uitgeven op de eigendom van eerste verzoekende partij, zal rechtstreekse inkijk in hun woning mogelijk zijn.*

*[...]*

*51. Conclusie.*

*Aan de kern van de zaak, met name het verlies van privacy en lichtinval, wordt geheel voorbijgegaan in de bestreden beslissing, zulks op grond van kennelijk foutieve argumenten. Dit maakt een evidente schending uit van de materiële motiveringsplicht. Het gegeven dat verwerende partij het klaarblijkelijk niet nodig geacht heeft om in concreto na te gaan was de juiste impact van het voorgenomen project is op het woongenot van verzoekende partijen, maakt daarenboven een evidente schending van het zorgvuldigheidsbeginsel uit.*

*...”*

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

A. WAT BETREFT DE BEOORDELING VAN DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING IN DE BESTREDEN BESLISSING. De Deputatie heeft geoordeeld op basis van een correct beeld van de onmiddellijke omgeving. Er werd terecht beslist dat de aanvraag hiermee verenigbaar is. De beslissing werd tevens afdoende gemotiveerd.

28. In het arrest van 5 april 2016 werden onder meer de overwegingen van de deputatie dat "de omgeving wordt gekenmerkt door een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen met diverse gabarieten" en dat "er geen sprake is van een schaalbreuk, temeer daar de bouwplaats een hoekperceel is" door Uw Raad te summier geacht om de gunstige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te schragen.

In tegenstelling tot wat verzoekende partijen in randnr. 46 van hun verzoekschrift poneren, oordeelde Uw Raad niet dat het voorgenomen project een schaalbreuk zou betekenen.

Uw Raad oordeelde wel dat "die summiere motivering (...) niet afdoende concrete gegevens (bevat) en (...) bijgevolg niet (volstaat) om de gunstige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te schragen."

Volgens Uw Raad diende in de vergunningsbeslissing zelf een concrete afweging worden gemaakt van de afmetingen van de aangevraagde bouwwerken met "de aanpalende woningen en de woningen aan de overzijde van de Cottagegelaan". Er diende dus volgens Uw Raad een concrete beoordeling/vergelijking te gebeuren van het project met de "onmiddellijke omgeving aan de linkerkant, rechterkant en overzijde van de bouwplaats".

Dit is ook wat de deputatie in de herstelbeslissing heeft gedaan.

29. Na het vernietigingsarrest liet tussenkomende partij alle onmiddellijk aanpalende woningen opmeten door een landmeter-expert. Concreet werden zowel de kroonlijsthoogtes als de nokhoogtes opgemeten van alle woningen op de kadastrale percelen die palen aan de bouwplaats en van de woningen op de kadastrale percelen aan de overzijde van de Cottagegelaan en de Kwinteweg. De hoogtes werden gemeten vanaf het peil van de as van de voorliggende straat. De garagedorpel van de woning aan de Kwinteweg nr. 7 werd als referentiepunt (nulpunt) aangewend, met een aangenomen hoogte van 10m.

Enkel op die manier kon de onmiddellijke omgeving in concrete cijfers in beeld worden gebracht teneinde de deputatie toe te laten een gemotiveerd standpunt in te nemen. De opgemeten woningen in de onmiddellijke omgeving kunnen als volgt schematisch worden weergegeven:

[...]

De concrete resultaten werden gebundeld in een verslag van 3 juni 2016 dat samen met een tabel waarin de concrete afmetingen (kroonlijst- en nokhoogte) van het aangevraagde project werden vergeleken met die van de omringende bebouwing.

Het referentiepeil voor de hoogtemeting werd door de landmeter vastgelegd op 10m TAW (garagedorpel Kwinteweg 7). Op basis van dit referentiepeil werd bij elke woning zowel (i) de hoogte van de as van de voorliggende weg als (ii) de kroonlijsthoogte en (iii) de nokhoogte gemeten.

Via de meetgegevens kon vervolgens onderstaande tabel worden opgemaakt en samen met het verslag van de landmeter-expert aan de deputatie worden voorgelegd (als bijlage B en C bij de brief van 7 juni 2016 (stuk 14)).

(...)

Bij het nemen van de herstelbeslissing heeft de deputatie - op aangeven van Uw Raad - deze concrete meetgegevens duidelijk bij haar beoordeling betrokken. De deputatie overweegt:

(...)

*Anders dan de verzoekende partijen het laten uitschijnen, heeft de deputatie wel degelijk de omgeving op een bijzonder concrete manier bij haar beoordeling betrokken. Evenmin heeft de deputatie gesteld dat het beoogde project "tout court geen probleem vormt, ook al is het iets hoger dan bepaalde gebouwen in de onmiddellijke omgeving. De Deputatie wijst uitdrukkelijk op (i) de teruggetrokken derde verdieping (eigenlijk tweede verdieping, derde bouwlaag) en (ii) de visuele opsplitsing in 2 delen door het transparant karakter van de inkom om de iets hogere hoogte te verantwoorden:*

*Bovendien moet worden gewezen dat de aangehaalde nokhoogte van het voorgestelde project slaat op de teruggetrokken derde verdieping, waardoor het project zich perfect integreert binnen het bestaande straatbeeld toe. De inkom van het gebouw krijgt een transparant karakter waardoor het appartementsgebouw visueel in 2 delen wordt opgesplitst.*

*De deputatie besluit vervolgens:*

*"In die omstandigheden kan er hoegenaamd geen sprake zijn van een schaalbreuk zoals aangehaald door de beroepsindieners.*

*Ook wat betreft het materiaalgebruik oordeelt de deputatie op gemotiveerde wijze waarom zij van oordeel is dat de aanvraag verenigbaar is met haar omgeving:*

*(...)*

*De stelling van verzoekende partijen dat de deputatie alleen de nokhoogtes zou hebben beoordeeld, is manifest onjuist. Ook het materiaalgebruik en de aanwezigheid van tal van bouwstijlen werden, net zoals de bestaande meergezinswoning en de twee eengezinswoningen met vier bouwlagen langsheen de Cottagelaan op amper 50m van de bouwplaats werden in de beoordeling betrokken.*

*Op basis van wat hiervoor werd uiteengezet blijkt duidelijk dat de deputatie bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening aanvullend rekening heeft gehouden met de concrete afmetingen van de onmiddellijk omliggende bebouwing en vervolgens op gemotiveerde wijze tot het besluit is gekomen dat het aangevraagde, mede door het teruggetrokken karakter van de derde bouwlaag en de ruime glaspertijen die het geheel transparanter maken, verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

*De deputatie is hiermee duidelijk tegemoet gekomen aan het verzoek en de injunctie van Uw Raad om de concrete afmetingen bij de beoordeling te betrekken.*

*Het feit dat verzoekende partijen het niet eens zijn met deze beoordeling van de deputatie, betreft loutere opportunistiekritiek.*

*Dergelijke opportunistiekritiek is niet van aard om aan te tonen dat de deputatie de aanvraag foutief of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. (...)*

*30. Tussenkomen partij begrijpt ook niet hoe het standpunt van de deputatie zou kunnen "klemmen" omdat het college van burgemeester en schepenen in 2007(!) de omgeving nog zou hebben omschreven als kleinschalig.*

*Verzoekende partijen verwijzen opnieuw naar dezelfde twee beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde uit 2007 waarvan Uw Raad eerder al oordeelde dat deze beslissingen niet kunnen worden aangewend om de deputatie*



een schending van het vertrouwensbeginsel aan te wijven. Uw Raad oordeelde in het arrest van 5 april 2016 als volgt:

(...)

*Dit is in huidige procedure niet anders.*

31. Geheel ten overvloede herhaalt tussenkomende partij hetgeen zij reeds in de procedure met rolnummer 1213/0359/A/0366 op dit punt heeft uiteengezet. Uit geen van de door verzoekende partij voorgelegde beslissingen uit 2007 kan immers worden afgeleid dat een meergezinswoning langs de Cottagelaan uitgesloten zou zijn, wel integendeel.

- Een eerste beslissing betreft een weigering van 8 oktober 2007 waarvan maar één pagina voorligt (stuk 9 verzoekende partijen). Tussenkomende partij legt de integrale weigeringsbeslissing van 8 oktober 2007 voor (stuk 20). Het betrof kennelijk een weigering voor een meergezinswoning aan de Uitkijkweg 25, d.i. ter hoogte van het Albrecht Rodenbachplein, bestaande uit 15 woongelegenheden verspreid over 4 bouwlagen (2+2), en gekenmerkt door een maximale bouwdiepte van 36 meter.
- Uit de weigering blijkt dat het college van burgemeester en schepenen ook al in 2007 niet principieel weigerachtig stond tegenover meergezinswoningen in de omgeving ("In de omgeving staan nog gebouwen met 2+2 bouwlagen" (p.1)) maar de vergunning kennelijk weigerde omwille van het grote impact op het Rodenbachplein:
  - o "Evenwel is het omwille van het gezellige, kleinschalige karakter van het Rodenbachplein niet wenselijk hier een meergezinswoning toe te laten daar de woning vanuit de Uitkijkweg enerzijds een eerste indruk geeft op het plein en anderzijds een afwerking ervan betekent." (p. 2 - bespreking bezwaar 1.2)
  - o " Een diepte van bijna 36m is niet vergelijkbaar met hetgeen in de omgeving staat en betekent dan ook een schaalbreuk. Bovendien wordt het Rodenbachplein gekenmerkt door villabouw en is het wenselijk dit zo te behouden ook gelet de geschiedenis die eraan is gekoppeld."(p.2- bespreking bezwaar 1.3)
- Een tweede beslissing dateert van 22 oktober 2007 en betreft de vergunning die werd geweigerd voor het project van tussenkomende partij samen met eerste verzoekende partij strekkende tot de bouw van twee met elkaar verbonden meergezinswoningen waarvan één langs de Kwinteweg in de richting van het Albrecht Rodenbachplein.

*Beide weigeringen hebben derhalve betrekking op fundamenteel andere projecten die (geheel of gedeeltelijk) gericht waren naar het Albrecht Rodenbachplein.*

*In zaken van ruimtelijke ordening kan men zich slechts op het vertrouwensbeginsel beroepen als bepaalde verwachtingen zijn gewekt in eenzelfde situatie waardoor de overheid die verwachtingen ook moet honoreren. (...)*

*Dit is hier, zoals eerder al gesteld en door Uw Raad bevestigd, duidelijk niet het geval.*

**B. WAT BETREFT HET VERMEENDE VERLIES VAN PRIVACY EN INVALLEND ZONLICHT EN STOREND UITZICHT** De Deputatie is op voldoende gemotiveerde wijze niet ingegaan op de suggestie van de PSA om bepaalde terrassen aan de achterzijde van het project te schrappen.

32. De Deputatie heeft de opmerkingen van verzoekende partijen wat betreft de privacy, het zonlicht en het uitzicht als volgt ontmoet in de bestreden beslissing:

(...)

Over de opmerking met betrekking tot beschaduwing, oordeelde de Deputatie als volgt:

(...)

De stelling dat de bestreden beslissing geheel voorbijgaat aan de opmerkingen van verzoekende partijen, is derhalve manifest onjuist.

Een motivering mag kort en kernachtig zijn. Het betreft uiteindelijk een wilsdaad van de deputatie. Die moet gemotiveerd zijn maar de motiveringsplicht gaat niet zover dat ook motieven van de motieven moeten gegeven worden. De motiveringsplicht houdt ook niet in dat elk argument moet beantwoord worden. Het is enkel vereist dat de beslissing steunt op motieven die in recht en in feite aanvaardbaar zijn (...).

Het loutere feit dat verzoekende partijen zich niet kunnen vinden in deze motivering betekent niet dat de motivering op zich ondeugdelijk zou zijn. (...)

De stelling dat de Deputatie zou zijn tekortgeschoten wat betreft de materiële motiveringsplicht met betrekking tot de opmerkingen over privacy en de lichtinval kan dus niet overtuigen.

Noch in de bestreden beslissing noch in het verslag van de PSA leest men "dat de leefruimtes van de op te richten appartementen zich allen weg van de eigendom van eerste verzoekende partij zullen situeren". De PSA schreef wel in het verslag -daarin bijgetreden door de Deputatie- dat alle leefruimtes naar de straatzijde worden gericht.

In voorliggende aanvraag worden de leefruimtes naar de straatzijde gericht. Aan de achterzijde van het gebouw worden voornamelijk slaapkamers en badkamers voorzien. Hierdoor wordt de inkijk naar de burens beperkt.

Dit is een correcte weergave van de feiten. Het voorwerp van de aanvraag werd door de Deputatie wel degelijk juist onderzocht. De leefruimtes worden ofwel in de richting van de Kwinteweg ofwel in de richting van de Cottagelaan ingericht. Geen enkele leefruimte wordt rechtstreeks georiënteerd in de richting van eerste verzoekende partij.

Dat de inkijk naar de burens zo wordt beperkt, is onmiskenbaar.

Het kan eventueel dat er niettemin nog inkijk mogelijk is maar deze is niet abnormaal, zeker niet aan de kust en van onaanvaardbare hinder is geen sprake.

Nog daargelaten dat de stedenbouwkundige overheid er niet mee gelast is de relaties tussen de burens te vrijwaren, enkel de goede plaatselijke aanleg van het grondgebied<sup>23</sup>, mag hier opgemerkt worden dat de Deputatie binnen aanvaardbare grenzen vergund heeft.

Wanneer een aanpalend gebied volledig als woongebied is ingekleurd, weten omwonenden ook, minstens dienen zij te weten dat hier ten allen tijde kan gebouwd worden en moeten zij hun privacyverwachtingen hierop afstemmen. Met het stedelijke, verstedelijkte of dicht bebouwde karakter van een gebied moet rekening worden gehouden om de ernst van het nadeel dat berokkend zou worden door een bouwproject in het gepaste perspectief te plaatsen.

*33. Dat verzoekers ernstige schaduwhinder zouden ondervinden ten gevolge van het project is niet juist. Zij zijn respectievelijk eigenaar van de woningen gelegen aan de Cottagelaan nr. 36 en nr. 38. De tuinen van beide woningen zijn oostelijk georiënteerd in de richting van de duinen (en dus weg van de bouwplaats). Het is duidelijk dat de nieuw te bouwen meergezinswoning geen noemenswaardige impact zal hebben op de lichtinval of het zonlicht van voornoemde woningen.*

*Door tussenkomende partij werd bovendien een schaduwstudie gevoegd waarbij gepeild werd naar de impact op de aanpalende woning toebehorende aan eerste verzoekende partij (stuk 21).*

*Uit die schaduwstudie gebleken dat het project geen onaanvaardbare schaduwhinder met zich zal meebrengen. De bestreden beslissing is alleszins op dit punt voldoende duidelijk gemotiveerd.*

*Verzoekende partijen trekken de schaduwstudie in twijfel. Het is echter te gemakkelijk om gewoon te opperen dat de studie "voor zover zij al betrouwbaar zou zijn" enkel en alleen de woning van eerste verzoekende partij in beeld brengt en niet deze van tweede en derde verzoekers.*

*Verzoekers maken niet duidelijk waarom de studie niet betrouwbaar zou zijn en maken evenmin aannemelijk -bijvoorbeeld met een eigen schaduwstudie - dat ook tweede en derde verzoekers op ernstig wijze worden beschaduwd.*

*Indien de zaken allemaal zo flagrant zijn, begrijpt tussenkomende partij niet dat verzoekers niet tevens de schorsing van de vergunning vragen.*

*...”*

3.

In hun toelichtende nota dupliceren de verzoekende partijen, op het vlak van de ruimtelijke inpasbaarheid en visueel-vormelijke hinder, dat de materiaalkeuze van glaspartijen bij de eengezinswoningen in de omgeving uiterst beperkt is. De bestreden beslissing bevat geen motivering waarom de glaspartijen qua materiaalgebruik wel inpasbaar zijn.

Wat de impact op hun woongenot betreft, dupliceren de verzoekende partijen dat de tussenkomende partij niet antwoordt op het gegeven dat de schaduwstudie alleszins alleen op de woning van de eerste verzoekende partij slaat. De tussenkomende partij houdt daarbij enkel rekening met de tuinen van de tweede en derde verzoekende partij.

Voorts menen de verzoekende partijen dat de tussenkomende partij een semantische discussie voert waar zij aanvoert dat de overweging dat de leefruimtes naar de straatzijde gericht worden niet betekent dat de leefruimtes zich weg van de eigendom van de eerste verzoekende partij situeren.

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat, in weerwil van wat de verzoekende partijen beweren, de glaspartijen als materiaalgebruik wel degelijk bij de beoordeling betrokken werden. Er werd geoordeeld dat zij het geheel transparanter maken.

Daarnaast ontkent de tussenkomende partij dat zij op een semantische discussie aanstuurt. Het gaat om een correcte beschrijving van de realiteit. Geen enkele leefruimte wordt rechtstreeks in de richting van de eerste verzoekende partij georiënteerd. De verzoekende partijen stellen de realiteit

in hun verzoekschrift volgens de tussenkomende partij verkeerd voor en ook in hun toelichtende nota volharden zij in de boosheid. Het is niet juist dat de leefruimtes van niet minder dan zes van de acht appartementen in de richting van de eigendom van eerste verzoekende partij gesitueerd zijn. Vanuit de appartementen 001 en 003 kan er helemaal geen storende inkijk op de aanpalende eigendom worden genomen aangezien zij zich op het gelijkvloers bevinden. Bovendien bevindt de leefruimte van het appartement 001 zich effectief aan de straatkant, zodat dit appartement in geen geval op de aanpalende eigendom gericht is. Ook de leefruimte van appartement 003 bevindt zich aan de straatzijde, meer bepaald aan de Cottagelaan. Aan de achterzijde van dit appartement bevindt er zich een slaapkamer, een bureau en een beperkt gedeelte van de keuken. Ook dit appartement is duidelijk op de voorliggende straat gericht. De tussenkomende partij voegt daaraan toe dat het appartement 003 aan de achterzijde uitgeeft op de eigen tuin van het project. Het perceel van de eerste verzoekende partij reikt niet zo diep. Vanuit het keukenraampje kan er dus al helemaal geen sprake zijn van inkijk in de eigendom van de eerste verzoekende partij.

De tussenkomende partij vervolgt dat hetzelfde geldt voor de appartementen 101 en 103 op de eerste verdieping die op identiek dezelfde wijze als de gelijkvloerse appartementen ingericht zijn. Ook appartement 201 op de tweede verdieping richt zich duidelijk op de straatzijde. De leefruimte bevindt zich onmiskenbaar aan de kant van de Kwenteweg en de keuken aan de kant van de Cottagelaan. Ter hoogte van de perceelgrens met de eerste verzoekende partij bevinden er zich voorts enkel slaapkamers. De inkijsmogelijkheden vanuit appartement 202 zijn volgens de tussenkomende partij al helemaal beperkt aangezien er in dit appartement aan de achterzijde (de kant van de eerste verzoekende partij) enkel een slaapkamer en een badkamer ingericht zijn. Ter hoogte van de keuken, die ook gedeeltelijk aan de achterzijde ingericht is, bevindt er zich aan de achterzijde zelfs geen enkel raam.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met de vereisten van een 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.

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

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuur in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen.

Het beginsel van behoorlijk bestuur van de materiële motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing ter zake steunt op concrete feitelijke gegevens, die met de nodige zorgvuldigheid vastgesteld werden.

2.

Om tot de verenigbaarheid van de aangevraagde meergezinswoning met de goede ruimtelijke ordening op het vlak van schaal te besluiten, steunt de verwerende partij op doorslaggevende wijze op het opmetingsplan dat de tussenkommende partij in administratief beroep neergelegd heeft, met een weergave van de nokhoogtes van woningen aan de Cottagelaan en de Kwinteweg.

Terecht voeren de verzoekende partijen aan dat een verwijzing naar nokhoogtes niet inhoudt dat het vergunde project op het vlak van schaal inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. De nokhoogte is een relevante parameter voor de schaal, maar niet de enige. Er moet daarbij ook worden vastgesteld dat de gunstige beoordeling van de nokhoogtes mede geschraagd wordt door een verwijzing naar woningen – op het opmetingsplan als A, G, I en J aangeduid - die de verwerende partij tot de ruimere omgeving rekent.

Het blijkt niet waarom de aanvraag qua schaal zich laat verenigen met de woningen nummers 40 en 38 (B en C) onmiddellijk aan de overzijde van de Cottagelaan, de woning aan de Cottagelaan 31 (E) en de woning aan de Kwinteweg 9 (H), waarvan overigens erkend wordt dat de nokhoogtes lager liggen. De appreciatie dat door het “transparant karakter” van de inkom het gebouw “visueel” in twee delen opgesplitst zou worden, doet niet van die conclusie afzien.

Bovendien laat de verwerende partij de aangrenzende woning aan de Cottagelaan 35 (K), als onderdeel van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, buiten beschouwing omdat die het voorwerp uitmaakt van een openbare verkoop, “zich in een niet al te beste staat bevindt” en “redelijkerwijs” door een nieuw project vervangen zal worden, met andere woorden op grond van hypothetische beschouwingen. Daarmee blijkt de verwerende partij de argumentatie van de tussenkommende partij in haar nota van 7 juni 2016 bij te treden dat die woning “onbetwist” afgebroken zal worden en niet nuttig is voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij neemt dus kritiekloos aan, niet alleen dat de woning gesloopt zal worden, maar ook dat de in de plaats te komen nieuwbouw op het vlak van schaal vergelijkbaar zal zijn met de vergunde meergezinswoning.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Overige middelen**

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv CENTRIMO is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 augustus 2016, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), Cottagelaan- Kwinteweg en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, Oostduinkerke 1, sectie A, nummers 0613A en 0616B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 22 januari 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF