

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0095 van 28 juli 2015
in de zaak RvVb/1415/0394/SA/0378

In zake:

1. de vereniging van mede-eigenaars **RESIDENTIE GRAY D'ALBION SIE I**
2. de vereniging van mede-eigenaars **RESIDENTIE GRAY D'ALBION SIE II**
3. de vereniging van mede-eigenaars **RESIDENTIE GRAY D'ALBION SIE III**
4. de vereniging van mede-eigenaars **RESIDENTIE GRAY D'ALBION SIE IV**
5. de vereniging van mede-eigenaars **RESIDENTIE GRAY D'ALBION SIE V**
6. de vereniging van mede-eigenaars **RESIDENTIE GRAY D'ALBION SIE VI**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Laurent BOUDOLF
kantoor houdende te 8660 Adinkerke, Duinhoekstraat 7
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

*Tussenkomen
de partij:*

de nv **LAND LEASE COMPANY**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 4A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 maart 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 8 januari 2015.

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

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), Huldelaan 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nummer 0621.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft in de samenhangende zaak, bij de Raad gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0386/SA/0370, het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 juli 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

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

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 16 van het DBRC-decreet verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij, de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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 uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv LAND LEASE COMPANY verzoekt met een aangetekende brief van 5 juni 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 12 juni 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

1.

Deze aanvraag kent een voorgeschiedenis:

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

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

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

2.

Op 18 april 2014 (datum van het ontvangsbewijs) dient de tussenkomen partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een woning”*.

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

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

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 juni 2014 tot en met 4 juli 2014, worden elf bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent het volgende ongunstige advies:

“ ...

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

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

Overwegende dat er 7 appartementen worden voorzien;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

...”

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

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 1 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 december 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 9 december 2014 beslist de verwerende partij op 8 januari 2015 de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. MER SCREENING

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b. Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag betreft immers de bouw van een meergezinswoning met een volume van meer dan 1000 m³. Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning,

herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. De beslissing van het college bevat geen inhoudelijke beoordeling van de screeningsnota.

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

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

...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

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

Tijdens het **openbaar onderzoek** werden 11 bezwaarschriften ingediend. Deze handelen over aantal bouwlagen, strijdigheid met beleidsvisie gemeente Koksijde, overschrijding van de ruimtelijke draagkracht, bezetting, stijlbreuk met bestaande bouwstijlen in de omgeving, komt niet tegemoet aan opmerkingen CBS en deputatie, openbare parkeerplaatsen verdwijnen, recht van licht, uitzicht en privacy, waardevermindering, residentieel karakter omgeving verdwijnt, karaktervol gebouw verdwijnt, bebouwing Huldelaan moet referentiepunt zijn, geen aangetekend schrijven ontvangen ivm openbaar onderzoek. De bezwaren werden gedeeltelijk gegrond verklaard door het schepencollege.

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

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

In dat verband wijst de PSA op het volgende :

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

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

worden in het rek zodat niet de volledige lengte van 1,75 m nodig is voor het stallen van de fietsen.

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

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

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

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

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

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

In casu zijn de aanpassingen beperkt en komen ze tegemoet aan de opmerkingen van de PSA inzake de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Deze aanpassingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Ook brengen zij geen schending van de rechten van derden met zich mee.

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

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken en verhardingen vanaf 40 m².

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

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

De aanvraag is conform de gewestelijke hemelwaterverordening.

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

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggende project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte.

Het terrein van de aanvraag watert af naar de Hazebeek een waterloop van 3^e categorie met de gemeente als waterbeheerder. In het advies van de waterbeheerder wordt

gesteld dat de werken de watertoets doorstaan. Voor wat betreft de aanleg van ondergrondse constructies worden voorwaarden opgelegd met betrekking tot bemaling. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

Het schepencollege is de mening toegedaan dat de bebouwing in de Huldelaan vrij homogeen is en het ontwerp afwijkt van de typologie van de bebouwing in de Huldelaan en daardoor de omgeving verstoort. Zoals hierboven aangehaald zijn de bouwstijlen in de Huldelaan divers en wijkt ook de bouwstijl van het tegenoverliggende gebouw (residentie Mondriaan, waar de meeste bezwaarindieners hun eigendom hebben) af van de bebouwing verderop in de Huldelaan. De bouwstijl sluit zich eerder aan bij de tegenoverliggende residentie Mondriaan, welke doorslaggevend is voor de beoordeling van het dossier aangezien die het dichtst bij de bouwplaats is gelegen. Het argument van de bezwaarindiener dat hierbij de bouwstijl van de Gray D'Albion in acht moet worden genomen kan dan ook niet worden bijgetreden. Samen met de aanvrager moet ook nog worden gewezen op andere recent opgerichte meergezinswoningen in de directe omgeving met een eigentijdse vormgeving zoals langs de Broersbankhelling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Volgens het statistisch formulier bedraagt de bebouwde oppervlakte van het perceel 192,3 m² en de totale perceelsoppervlakte 624,5 m². Het bezettingspercentage bedraagt

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

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

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

In het beroepschrift is sprake van 2 parkeerplaatsen langs de straat en op het plan zijn er 3 aangeduid. Het was volgens de raadsman de bedoeling om maar 2 parkeerplaatsen aan de straat te voorzien en het totale aantal te beperken tot 7 parkeerplaatsen (1 per woongelegenheden) maar bij de aanpassing van het plan voor de fietsenstalplaatsen werd terug vertrokken van een vorig plan met 3 parkeerplaatsen aan de straat.

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

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

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

5D CONCLUSIE

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

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Antoine AVERMAETE en mevrouw Frieda HAESEVOETS hebben met een aangetekende brief van 3 maart 2015 bij de Raad (ook) een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0386/SA/0370.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en dus de ontvankelijkheid ervan.

Deze exceptie moet slechts onderzocht en beoordeeld worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een hoogdringendheid voorhanden is en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zullen lijden door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens de verzoekende partijen zal door de bestreden beslissing de zonlichtinval en het uitzicht op de duinenomgeving van de bewoners van de zuidelijke kant van de residentie ernstig worden ingeperkt en zullen deze bewoners worden geconfronteerd met een ernstige inkijk die vanuit de nieuwe appartementen zal ontstaan. Er zal volgens hen ook een verhoging zijn van de parkeerdruk in de omgeving van de residenties als gevolg van het tekort aan parkeerplaatsen bij het vergunde appartementsgebouw. Bovendien resulteert deze hinder volgens de verzoekende partijen in een waardevermindering van de appartementen van de residenties.

De verzoekende partijen halen verder aan dat deze nadelen ook moeilijk te herstellen zijn. Eens het gebouw er staat, zullen de nadelen er ook automatisch zijn. De afbraak van een dergelijk gebouw bekomen is volgens hen niet gemakkelijk.

2.

De verwerende partij wijst er in de eerste plaats op dat het oude criterium “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” wordt ingeroepen, terwijl dit criterium sinds de invoering van het Procedurereglement op 1 januari 2015 niet meer van toepassing is. Door enkel het moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te voeren, tonen de verzoekende partijen niet aan dat er sprake is van een hoogdringendheid.

In ondergeschikte orde stelt de verwerende partij dat de opgeworpen nadelen niet op voldoende concrete wijze zijn aangetoond. Het is bovendien onduidelijk waar elke vereniging van mede-eigenaars afzonderlijk zich concreet bevindt ten opzichte van de bouwplaats.

3.

Ook de tussenkomende partij wijst er in eerste instantie op dat het criterium “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” werd gewijzigd in het criterium “hoogdringendheid”. Het verzoekschrift, noch de stukkenbundel bevatten volgens de tussenkomende partij enige uiteenzetting van de redenen die zouden moeten aantonen dat de schorsing hoogdringend zou zijn. Het verzoekschrift is volgens de tussenkomende partij dan ook onontvankelijk en minstens ongegrond.

In ondergeschikte orde stelt de tussenkomende partij dat er geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt aangetoond. In het verzoekschrift worden volgens haar geen concrete en precieze gegevens aangereikt die de aard, de omvang en de ernst van het vermeende nadeel aannemelijk maken.

Met betrekking tot de licht- en zichthinder stelt de tussenkomende partij dat dit met geen enkel stuk wordt gestaafd en het project zich bovendien op 28m van de zuidelijke gevel van de residentie Gary d’Albion bevindt. Bepaalde zichthinder en inkijsmogelijkheden zijn bovendien inherent aan de specifieke ligging aan de Belgische kust. Ook met betrekking tot de mobiliteitshinder wordt er volgens de tussenkomende partij geen enkel stuk voorgelegd dat zou aantonen dat er een verhoogde parkeerdruk zou ontstaan. Over de waardevermindering ten slotte stelt de tussenkomende partij dat dit louter speculatief is en dit volgens de vaste rechtspraak van de Raad evenmin een moeilijk te herstellen nadeel uitmaakt.

Beoordeling door de Raad

1.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige bestuursrechtscolleges heeft een wijziging aangebracht in de schorsingsvoorwaarden. Sinds 1 januari 2015 moet een verzoekende partij, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing te bekomen, minstens één ernstig middel aanvoeren en aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid.

De verzoekende partij die zich op de hoogdringendheid beroept dient, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting te geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Op de verzoekende partij rust de bewijslast om in concreto, met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen. De verzoekende partij zal dus moeten aantonen dat, mocht zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen. Deze nadelige gevolgen moeten bovendien hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en mogen niet nadelig beïnvloed zijn door het eigen gedrag van de verzoekende partij.

2.

De aanvraag voorziet in het afbreken van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning. De meergezinswoning telt 3 bijna identieke bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping boven een gedeeltelijk ondergronds parkeerniveau waar zich ook de inkom bevindt naar de bovengelegen appartementen. Het deels ondergrondse niveau bevindt zich aan de zijde van de Huldelaan volledig bovengronds en ter hoogte van de achtergevel volledig ondergronds.

De totale bouwhoogte bedraagt 11,85m ten opzichte van de nulpas. Het gebouw komt tot op 5m van de Felix Timmermanslaan, op ongeveer 5m van de rooilijn, op 6m van de rechterperceelgrens en op 6m van de achterste perceelgrens. Het ontwerp voorziet zeven woongelegenheden, acht parkeerplaatsen en 9 fietsenstelplaatsen. Vijf parkeerplaatsen en de fietsenstalplaatsen bevinden zich in de parkeergarage, voor het gebouw worden nog drie parkeerplaatsen voorzien.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen de verenigingen van mede-eigenaars zijn van de residenties 'Gray D'albion' Sie I tot en met VI, een appartementsgebouw gelegen op een terrein ten noorden van de bouwperceel aan de Huldelaan en begrensd door de zeedijk.

3.

Met de verwerende partij en de tussenkomende partij moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen enkel een betoog voeren over hun 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel'.

Voor vorderingen ingeleid vanaf 1 januari 2015 is de voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet meer aanwezig in de schorsingsprocedure, maar vervangen door de vereiste van 'hoogdringendheid'.

Om te slagen in hun vordering tot schorsing dienen de verzoekende partijen in hun verzoekschrift aan te tonen dat de zaak omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te hoogdringend is om de afhandeling van het vernietigingsberoep te kunnen afwachten. Zij zullen in hun verzoekschrift het bewijs moeten leveren van ernstige nadelen of schade indien niet onmiddellijk een beslissing zou genomen worden en men de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep zou moeten ondergaan.

De uiteenzetting onder de titel 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' kan maar in aanmerking genomen worden voor zover uit deze uiteenzetting zelf feiten blijken die de redenen van hoogdringendheid aantonen. Bij de beoordeling van de redenen van hoogdringendheid kan de Raad enkel rekening houden met wat is uiteengezet in het verzoekschrift en de bijgevoegde stukkenbundel. Latere bijstellingen of verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift, kunnen niet in aanmerking worden genomen.

4.

Verzoekende partijen wijzen in hun uiteenzetting van hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel in het verzoekschrift op een aantal nadelen, bestaande uit de beperking van licht en uitzicht, de aantasting van de privacy, de parkeerdruk en de waardevermindering van de appartementen, die zij dreigen te ondergaan door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De Raad moet echter vaststellen dat uit deze uiteenzetting geen redenen blijken die aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de vermelde nadelen te voorkomen en dat het verstrijken van de tijd in afwachting van een uitspraak ten gronde tot zware schadelijke gevolgen zou leiden.

Uit hun uiteenzetting blijkt ook niet welke individualiseerbare hinder de verzoekende partijen als 'vereniging van mede-eigenaars' kunnen ondervinden nu moet vastgesteld worden dat de ingeroepen nadelen en in het bijzonder de vermeende genotschade in naam van de 'bewoners van de residenties' wordt ingeroepen en deze persoonlijke nadelen niet de rechtspersoon van de vereniging van mede-eigenaars raken. Ook de ingeroepen waardevermindering lijkt eerder geformuleerd in hoofde van de betrokken bewoners nu gesteld wordt dat deze het gevolg is van de beknotte rechten op licht, uitzicht en privacy. Minstens stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen allesbehalve duidelijk en concreet aangeven welke nadelen aan wie kunnen worden toegeschreven. Met betrekking tot de uitstraling van de typische duinomgeving stelt de Raad bovendien vast dat de verzoekende partijen nalaten hun huidig uitzicht op de bouwplaats in hoofde van de diverse residenties mee te delen.

Voor zover de verzoekende partijen in hun uiteenzetting in algemene termen nog verwijzen naar de moeilijke herstelbaarheid van de ingeroepen nadelen moet vastgesteld worden - het weze herhaald - dat dit sinds 1 januari 2015 op zich geen vereiste meer is om een schorsing te bekomen.

Voor zover ter zitting eveneens nog in algemene termen naar de doorlooptijd van een annulatieprocedure wordt verwezen, merkt de Raad bovendien op dat het louter verwijzen naar de doorlooptijd niet kan volstaan om de hoogdringendheid van de vordering aannemelijk te maken. Van een verzoekende partij wordt immers verwacht dat zij op basis van concrete gegevens aantoont dat de doorlooptijd van een annulatieprocedure specifiek in de betrokken zaak niet kan worden afgewacht, gelet op de schadelijke gevolgen die door het verstrijken van de tijd zullen ontstaan. De verzoekende partijen tonen echter niet in concreto aan dat het geschil niet tijdig door de vernietigingsprocedure kan worden afgehandeld.

5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat er geen hoogdringendheid aanwezig is, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv LAND LEASE COMPANY is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 28 juli 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS