

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.728 van 29 september 2010
in de zaak A. 188.421/X-13.793.**

In zake: de n.v. ZON EN ZEE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Stijn Catrysse
kantoor houdend te 8420 DE HAAN
Kievitenlaan 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 2 juni 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 27 maart 2008 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen, waarbij het beroep van de n.v. ZON EN ZEE tegen het besluit van 27 augustus 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie meergezinswoningen met bijhorende ondergrondse parkeergarage, op een terrein gelegen te Middelkerke, Essex Scottishlaan 29/49-51-53/ 57-59, kadastraal bekend sectie A, nr. 34/b25, niet wordt ingewilligd en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 juni 2006.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Emmanuel Verhaest, die loco advocaat Stijn Catrysse verschijnt voor de verzoekende partij, en adjunct-adviseur Pieter Dewulf, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 30 maart 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van 3 meergezinswoningen met bijhorende ondergrondse parkeergarage”, op een terrein gelegen te Middelkerke, Essex Scottishlaan, kadastraal bekend sectie A, nr. 34/b25.

Blijkens de beschrijvende nota worden 88 residentiële appartementen met variërende grootte voorzien in 3 meergezinswoningen met 88 parkeergarages en -plaatsen.

3.2. Voormeld terrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan Oostende-Middenkust, gelegen in woongebied.

Het maakt deel uit van een op 21 augustus 1968 vergunde verkaveling en is tevens gelegen binnen zone 6C - Zone voor bebouwing met gesloten karakter (bestemming: eengezins- of meergezinswoningen) en zone 7 - Zone voor bebouwing met gesloten karakter en met een centrumfunctie (bestemming: ééngezinswoningen, meergezinswoningen, woningen voor alleenstaanden en bejaarden, lokalen en burelen voor vrije beroepen en diensten,

kleinhandel, horeca, ambachtelijke bedrijvigheden zonder geluidsoverlast of trillingen, zonder stank en geuroverlast of andere storende factoren voor de omgeving; bergplaatsen en autobergplaatsen) van het bij ministerieel besluit van 8 februari 2007 goedgekeurde gedeeltelijk herziene bijzonder plan van aanleg nr. 16 “Westende dorp”.

3.3. Op 2 juni 2007 brengt de brandweer een gunstig advies uit.

3.4. Op 20 juli 2007 brengt de Vlaamse Milieumaatschappij een voorwaardelijk gunstig advies uit.

3.5. Bij besluit van 27 augustus 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning. Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“Het ontwerp voldoet aan de voorschriften van BPA 16 Westende Dorp (MB 08/02/2007) (...)

er worden 88 residentiele woongelegenheden voorzien met 88 parkeergarages en -plaatsen. Voor het gedeelte bijzonder plan van aanleg (MB 19/09/1984) wordt enkel een gedeelte ondergrondse parkeergarages (...) en bijhorende inrit voorzien in een gebied voor verblijfsrecreatie conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Er dient echter te worden gesteld dat (het) hier woongelegenheden betreft met een te beperkte oppervlakte: slechts gemiddeld 56m² netto-vloeroppervlakte per woongelegheden en dit in een residentieel gebied welke de leefbaarheid niet ten goede komt.

Onderliggende aanvraag is gelegen in woongebied volgens zowel het gewestplan als het bijzonder plan aanleg. De rest van de site is gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie. Gelet op de diversiteit van de 2 bestemmingsgebieden (residentieel versus recreatief + 2^{de} verblijf) dient de diversiteit in het woningaanbod, gekoppeld aan minimale woonoppervlakten, duidelijk aanwezig te zijn, wat zeker niet het geval is. Ter vergelijking: bestaande weekendverblijven hebben een maximale terreinoppervlakte van 60m², toekomstige weekendverblijven zelfs 80m².”

3.6. Op 28 september 2007 stelt de verzoekende partij beroep in tegen voormeld weigeringsbesluit bij de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen.

In het beroepschrift voert de verzoekende partij aan dat de overweging dat het project een diversiteit aan woningaanbod mist, feitelijk niet correct is aangezien er 12 studio's, 17 éénslaapkamerappartementen, 39 tweeslaapkamerappartementen en 20 drieslaapkamerappartementen voorzien worden. Bovendien stelt zij dat het criterium “gemiddelde woonoppervlakte” niet

pertinent is. Zij wijst er tevens op dat het ontwerp voldoet aan de voorschriften van het geldende BPA.

3.7. Op 11 maart 2008 wordt een hoorzitting gehouden.

3.8. Bij het thans bestreden besluit van 27 maart 2008 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen wordt het beroep niet ingewilligd en de vergunning geweigerd.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

4.1. In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 14, eerste lid, 2/ van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van het bijzonder plan van aanleg “Westende Dorp”, van de artikelen 54 en 55 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het algemeen beginsel van goede plaatselijke ordening en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het rechtszekerheidsbeginsel, het legaliteitsbeginsel, vertrouwensbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel,

“Doordat het bestreden besluit enerzijds stelt dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg ‘Westende Dorp’, waarin niets wordt bepaald omtrent de grootte van de woongelegenheden, doch anderzijds, in het licht van de op stapel staande gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen, overweegt dat de voorziene woongelegenheden te klein zijn en dat de woon- en leefkwaliteit van de woongelegenheden ondermaats is.

Terwijl, een bijzonder plan van aanleg ertoe strekt om voor het volledige plangebied een gedetailleerde bestemming vast te leggen, met inbegrip van de voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, de binnenplaatsen en tuinen, waarbij het bijzonder plan van aanleg zelf de mogelijke hypothesen en opties aanduidt, zonder dat de keuze tussen de verschillende hypothesen of opties kan worden overgelaten aan de beoordeling van de vergunningverlenende overheid.

Toelichting bij het tweede middel

1. Een bouwaanvraag die overeenstemt met een bijzonder plan van aanleg en desgevallend met de toepasselijke stedenbouwkundige verordeningen

in de zin van de artikelen 54 en 55 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening kan in beginsel worden verleend, waarbij een verwijzing naar de gedetailleerde bepalingen van het bijzonder plan van aanleg in beginsel volstaat om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg van de stedenbouwkundige vergunning te verantwoorden.

2. In deze blijkt uit het bestreden besluit dat het betreffende bouwperceel -grotendeels- is gelegen binnen de perimeter van het bijzonder plan van aanleg 'Westende Dorp', goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 8 februari 2007, en dat de bouwaanvraag voldoet aan de voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg, waarin de concrete inrichting en ordening van de zone waarin de meergezinswoningen worden gepland reeds werd vastgesteld, zonder daarbij nog een grote beoordelingsvrijheid te laten aan de vergunningverlenende overheid. Alhoewel de bouwaanvraag overeenkomstig het geldende bestemmingsplan derhalve in beginsel kan worden ingewilligd, overweegt de vergunningverlenende overheid in het bestreden besluit het volgende :

'De aanvraag moet nog niet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen. Deze verordening moet nog door de deputatie goed- of afgekeurd worden. In deze verordening wordt voorgeschreven dat de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woongelegenheden samen minstens 60m² moet bedragen met een minimum aan 40m² netto-vloeroppervlakte per woongelegheden. Deze waarden gelden voor alle meergezinswoningen die niet onmiddellijk aan de kustlijn gelegen zijn. In het ontwerp worden studio's en eenslaapkamerappartementen voorzien die kleiner zijn dan 40m². De twee- en drieslaapkamerappartementen zijn voldoende groot (meer dan 40m²) maar de gemiddelde vloeroppervlakte bedraagt geen 60m² maar wel 56m². Dit ontwerp haalt bijgevolg de in de verordening opgelegde norm niet.

(...)

De aanvraag werd rechtstreeks geweigerd door het schepencollege omwille van de beperkte oppervlaktes van de woongelegenheden. De meergezinswoningen bestaan uit een mix van studio's en een-, twee- of drieslaapkamerappartementen. (...)

Wanneer de gevraagde minimale oppervlakte niet overdreven hoog is en verder een gemiddelde oppervlakte wordt opgelegd die wel hoger is, wordt juist geprobeerd om een differentiatie te hebben aan woongelegenheden met kleine die rond de minimale oppervlakte draaien en grote die boven de gemiddelde oppervlakte zitten om gemiddeld toch nog een redelijke oppervlakte te bekomen. Dergelijke werkwijze wordt gehanteerd om te voorkomen dat in een ontwerp enkel de minimale oppervlakte in aanmerking wordt genomen zodat in het ontwerp niet vergeten zou worden om ook grotere woongelegenheden te voorzien.

In dit ontwerp zijn de meeste woongelegenheden, binnen hun eigen type, eerder beperkt in afmetingen. Blankenberge heeft bijvoorbeeld (...) Oostende heeft dan weer (...)

De gemeente stelt terecht dat er een verschil moet zijn tussen wat gebouwd wordt in woongebied en wat in verblijfsrecreatiegebied. De voorziene kleine woongelegenheden zijn beperkt in omvang en eerder op toeristen en tweede verblijvers gericht. Het valt dan ook ten zeerste te betwijfelen of hier werkelijk een sociale mix zal gerealiseerd

worden. Het ontwerp heeft alle schijn van een tweede verblijven complex. (...)

Er kan dan ook enkel maar geconcludeerd worden dat de woon- en leefkwaliteit van de woongelegenheden ondermaats is.'

3. Alhoewel dit niet met zoveel woorden wordt gezegd, blijkt uit de lezing van het bestreden besluit dat de weigering van de stedenbouwkundige vergunning eveneens wordt gemotiveerd op basis van de vaststelling dat de bouwaanvraag niet voldoet aan de nog door de Bestendige Deputatie goed of af te keuren gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen. Er wordt immers nagegaan in hoeverre de woongelegenheden in de bouwaanvraag aan het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voldoen, terwijl er eveneens wordt verwezen naar gelijkaardige verordeningen die reeds van toepassing zijn in Blankenberge en Oostende, om uiteindelijk te oordelen dat deze woongelegenheden globaal gezien te klein zijn.
4. Door de weigering van de stedenbouwkundige vergunning minstens impliciet eveneens te motiveren op basis van een nog niet goedgekeurd ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, schendt de vergunningverlenende overheid onder meer het rechtszekerheidsbeginsel en het legaliteitsbeginsel, evenals de artikelen 54 en 55 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Verzoekende partij kon immers niet worden geacht om bij de opmaak van haar bouwaanvraag reeds rekening te houden met de minimumoppervlakten, zoals voorzien in het betreffende ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
5. Voormelde vaststelling geldt des te meer gezien in het recent goedgekeurd geldende bijzonder plan van aanleg nergens melding wordt gemaakt van minimumoppervlakten, terwijl daarin bij de stedenbouwkundige voorschriften inzake de inrichting van de zone voor meergezinswoningen wel wordt voorzien in gedetailleerde voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen, die de beoordelingsvrijheid van de vergunningverlenende overheid aanzienlijk beperken. Indien het College van Burgemeester en Schepenen als de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg, wiens standpunt in graad van beroep door de Bestendige Deputatie in het bestreden besluit wordt bevestigd, meende dat er aldaar, op de grens van het woon- en recreatiegebied, afdoende rekening dient te worden gehouden met minimumoppervlakten voor woongelegenheden in de nog te realiseren meergezinswoningen, dan stond het aan deze overheid om één en ander op te nemen in het bijzonder plan van aanleg, dat zoals gesteld pas zéér onlangs werd herzien. Door in dit bijzonder plan van aanleg geen voorwaarden te bepalen inzake de grootte van de woongelegenheden in meergezinswoningen, die op basis van het plan principieel kunnen worden vergund, en vervolgens korte tijd na goedkeuring van het gedetailleerde aanlegplan een bouwaanvraag te weigeren op basis van onder meer dergelijke voorwaarden, die ondertussen werden opgenomen in een nog niet goedgekeurd ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, schendt de vergunningverlenende overheid de in het middel aangehaalde bepalingen”.

Beoordeling

4.2. Het bestreden besluit is, wat betreft de in het tweede middel aangevoerde grief, gemotiveerd als volgt:

“3. Inhoudelijke bespreking

a. Juridische grondslag en beoordeling

(...)

De aanvraag moet nog niet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen. Deze verordening moet nog door de deputatie goed- of afgekeurd worden. In deze verordening wordt voorgeschreven dat de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woongelegenheden samen minstens 60 m² moet bedragen met een minimum van 40 m² netto-vloeroppervlakte per woongelegheden. Deze waarden gelden voor alle meergezinswoningen die niet onmiddellijk aan de kustlijn gelegen zijn. In het ontwerp worden studio's en eenslaapkamerappartementen voorzien die kleiner zijn dan 40 m². De twee- en drieslaapkamerappartementen zijn voldoende groot (meer dan 40 m²) maar de gemiddelde oppervlakte bedraagt geen 60 m² maar wel 56 m². Dit ontwerp haalt bijgevolg de in de verordening opgelegde norm niet.

(...)

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De architectuur van de gebouwen is nogal eentonig. Voor de gebouwen 1, 2 en 3 wordt telkens dezelfde ritmering en gevelindeling herhaald. Op vraag van het stadsbestuur werd het ontwerp reeds aangepast en werden verschillende gevelmaterialen gebruikt. De geveluitbouwen, de terrassen met verschillende diepte en de twee verschillende tinten parementsteen zorgen voor enige ritmering. Toch is het geheel niet zo boeiend. De dakuitbouwen zijn vooraan quasi allemaal hetzelfde. Deze uitbouwen zijn een voortzetting van de geveluitbouwen zodat duidelijk wordt dat het hier vooral gaat om een optimalisatie van de bruikbare ruimte. Ook aan de achterzijde worden grote dakuitbouwen voorzien die niet zozeer een architecturaal hoogstandje zijn, maar enkel toegepast worden om het dakvolume verder uit te breiden.

Het ontwerp zorgt ervoor dat de recreatieve site Zon en Zee volledig achter de gesloten straatwand verdwijnt. Er zouden ambitieuze plannen zijn voor een renovatie van het achterliggende gebied waarbij een hotelfunctie zou gerealiseerd worden. Op het inplantingsplan is voor een aantal achterliggende gebouwen aangegeven dat ze zullen gesloopt worden of behouden blijven. Toch is het niet duidelijk wat men met de gehele site wil aanvangen. De vraag is of deze nieuwe meergezinswoningen het totaalconcept niet hypothekeren en het recreatiegebied afsluiten van het straatbeeld. Het bouwen van de meergezinswoningen schaadt ook het open karakter van de site.

Het huidige ontwerp lijkt dan ook vooral ingegeven om winst te maken op korte termijn.

De aanvraag werd rechtstreeks geweigerd door het schepencollege omwille van de beperkte oppervlaktes van de woongelegenheden. De meergezinswoningen bestaan uit een mix van studio's en een-, twee- of drieslaapkamerappartementen.

De oppervlaktes van de studio's (gemiddeld 37,5 m²) zijn ongeveer dezelfde als deze van de eenslaapkamerappartementen (gemiddelde oppervlakte 39,4 m²). De oppervlaktes van de tweeslaapkamerappartementen variëren tussen 48 m² en 77 m² met een gemiddelde van 50,1 m². De drieslaapkamerappartementen hebben oppervlaktes die variëren tussen 70 m² en 94 m² met een gemiddelde van 80 m².

De raadsman stelt dat er niet kan gevraagd worden om gedifferentieerde types te voorzien en tegelijkertijd een minimale oppervlakte op te leggen. Wanneer de gevraagde minimale oppervlakte niet overdreven hoog is en verder een gemiddelde oppervlakte wordt opgelegd die wel hoger is, wordt juist geprobeerd om een differentiatie te hebben aan woongelegenheden met kleine die rond de minimale oppervlakte draaien en grote die boven de gemiddelde oppervlakte zitten om gemiddeld toch nog een redelijke oppervlakte te bekomen. Dergelijke werkwijze wordt gehanteerd om te voorkomen dat in een ontwerp enkel de minimale oppervlakte in aanmerking wordt genomen zodat in het ontwerp niet vergeten zou worden om ook grotere woongelegenheden te voorzien. In dit ontwerp zijn de meeste woongelegenheden, binnen hun eigen type, eerder beperkt in afmetingen.

Blankenberge heeft bijvoorbeeld een verordening die minimale oppervlaktes oplegt per type woongelegenheden. Als het ontwerp hieraan getoetst wordt voldoet enkel 1 van de 39 2-slaapkamerappartementen en 4 van de 20 3-slaapkamerappartementen. Oostende heeft dan weer een verordening waarin minimale oppervlaktes worden opgelegd voor een aantal ruimtes zoals bijvoorbeeld badkamer, leefruimte, slaapkamer. Voor de leefruimtes moet er minimum een ruimte voorzien worden die 5 m op 3,6 m meet. In dit ontwerp worden woongelegenheden voorzien waarvan de leefruimte een breedte heeft van 3,45 m of zelfs 3,3 m.

De gemeente stelt terecht dat er een verschil moet zijn tussen wat gebouwd wordt in woongebied en wat in verblijfsrecreatiegebied. De voorziene kleine woongelegenheden zijn beperkt in omvang en eerder op toeristen en tweede verblijvers gericht. Het valt dan ook ten zeerste te betwijfelen of hier werkelijk een sociale mix zal gerealiseerd worden. Het ontwerp heeft alle schijn van een tweede verblijven complex.

Door de raadsman wordt gewezen op een beslissing van de deputatie die stelde dat vlak aan de kustlijn kleine woongelegenheden mogelijk zijn. Deze aanvraag is echter niet vergelijkbaar qua ligging. In het vernoemde dossier ging het om een ligging aan de achterzijde van de Atlantic Wall en hier gaat het om een ligging in Westende-Dorp.

Ook stelt de raadsman dat het BPA niets oplegt over de groottes van de appartementen en dat het ontwerp voldoet aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zodat het niet zou mogen geweigerd worden gezien bij de opmaak van het BPA werd geoordeeld over ruimtelijke draagkracht en goede plaatselijke aanleg. Dat is natuurlijk een zeer radicale stelling. Zaken die nog niet vastgelegd werden in een BPA, zoals meestal de omvang van woongelegenheden, kunnen wel nog onderwerp uitmaken van een ruimtelijke beoordeling.

Niet enkel de hoger vermelde gemiddeldes maar ook de plannen tonen dat er bijvoorbeeld zeer krappe slaapkamers ontworpen zijn en dat de meeste keukens gereduceerd worden tot een wandje van soms zelfs met moeite 2 m lang. Weinig kandidaat permanente bewoners zullen hier genoeg mee nemen.

In de keukenwand met beperkte afmetingen is plaats voor een fornuis en een gootsteen en wellicht een laag model van koelkast. Er zal met moeite plaats overblijven om nog wat servies op te bergen in een kast. De appartementen beschikken evenmin over een berging zodat enige opbergruimte in de keuken toch onontbeerlijk is.

Ook heel wat slaapkamers zijn piepklein. Bij de appartementen IIB 4.1 en IIC 4.2 is er een derde slaapkamer maar daarin past enkel een eenpersoonsbed dat juist tussen de 2 tegenoverliggende muren past. Bijna overal wordt een tweepersoonsbed getekend waarbij dit in sommige gevallen volledig tegen één van de wanden van de slaapkamer geschoven is terwijl er achter het bed ook maar ca. 30 cm overblijft. In vele slaapkamers is het quasi onmogelijk om nog

een redelijke kleerkast te plaatsen. Als voorbeeld kunnen de appartementen IIA 4.1 en IIA 4.2 aangehaald worden.

Sommige leefruimtes hebben een oppervlakte van minder dan 22 m² en dit voor een combinatie van keuken-, eet- en leefruimte. Er kan dan ook enkel maar geconcludeerd worden dat de woon- en leefkwaliteit van de woongelegenheden ondermaats is.

In het ontwerp worden 88 parkeerplaatsen voorzien voor 88 bijkomende woongelegenheden. Waar de meergezinswoningen gebouwd worden was er voorheen geen bewoning. Sterker nog, een groot deel van de parking van Zon en Zee wordt nu ingenomen. In het nieuwe ontwerp worden naast de 88 parkeerplaatsen nog 9 parkeerplaatsen aangelegd aan de straatkant voor bezoekers. Deze zijn echter volgens het plan bestemd voor de bezoekers van het later domein. Bewoners met 2 wagens of bezoekers voor de meergezinswoningen zullen dan ook aangewezen zijn op het openbaar domein om te parkeren. De parkeerdruk in de omgeving zal dus verder verhogen”.

4.3. De “Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen” van de gemeente Middelkerke, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 8 juli 2008, werd goedgekeurd door de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen op 31 juli 2008, en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 2 september 2008. Zij is in werking getreden op 12 september 2008.

Deze verordening bepaalt wat volgt:

“Definities

Artikel 1

/ Meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum 2 woongelegenheden.

/ Netto-vloeroppervlakte: vloeroppervlakte begrensd door de binnenvlakken van de muren die de woongelegenheid omsluiten met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, de buitenmuren en de open terrassen welke boven het openbaar domein zijn gelegen. Open terrassen op privaat domein en gesloten terrassen (loggia's) boven het openbaar domein mogen worden meegerekend met het netto-vloeroppervlakte.

/ Woongelegenheid: lokaal of geheel van lokalen dat normaal bestemd is om te dienen als vaste of tijdelijke verblijfplaats voor personen.

/ Toeristische zone: alle straten van Middelkerke gelegen in het gebied begrensd door het strand en een lijn lopend van oost naar west als volgt:

(...)

Toepassingsgebied

Artikel 3

Deze verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van Middelkerke.

Onderstaande bepalingen zijn van toepassing op:

/ alle nieuw op te richten meergezinswoningen

(...)

Oppervlaktenormen voor woongelegenheden

Artikel 4

(...)

Buiten de toeristische zone dient bij het oprichten van nieuwe meergezinswoningen de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle

woongelegenheden samen minstens 60m² te bedragen met een minimum van 40m² netto-vloeroppervlakte per woongelegenheid.

Uitzonderingsbepalingen

Artikel 5

In functie van de perceelsconfiguratie kan het College van Burgemeester en Schepenen op gemotiveerd voorstel afwijken van bovenvermelde bepalingen”.

4.4. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bouwperceel is gelegen buiten de toeristische zone, en dat de aanvraag niet voldoet aan in de voormelde gemeentelijke bouwverordening bepaalde oppervlaktenormen voor woongelegenheden, hetgeen door de verzoekende partij overigens niet wordt betwist.

Hieruit volgt dat, in geval van vernietiging van het bestreden besluit, de deputatie thans niet anders kan dan de vergunning opnieuw te weigeren op grond van het niet voldaan zijn aan de door de gemeentelijke bouwverordening opgelegde oppervlaktenormen. De uitzonderingsbepaling blijkt evenmin door de deputatie te kunnen worden toegepast aangezien geen beslissing van het college van burgemeester en schepenen op gemotiveerd voorstel voorligt om van de voormelde normen af te wijken.

4.5. Ambtshalve dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet meer doet blijken van het vereiste actueel belang. Het beroep is niet ontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negenentwintig september 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens