

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 240.157 van 12 december 2017
in de zaak A. 217.270/X-16.378.**

In zake : 1. de VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE
RESIDENTIE APOLLO 7
2. Wim KNECHT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Marc D'hoore en Frederick Hallein
kantoor houdend te 8200 Brugge
Dirk Martensstraat 23
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de STAD NIEUWPOORT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Katia Bouve
kantoor houdend te 8420 De Haan
Mezenlaan 9
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 13 oktober 2015, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de stad Nieuwpoort van
25 juni 2015 houdende de definitieve aanvaarding van het gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan “Nieuwlandplein”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting en een laatste memorie ingediend. De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 15 september 2017.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frederick Hallein, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Nick De Wint, die *loco* advocaat Katia Bouve verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock 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. Op 18 september 2014 wordt een plenaire vergadering gehouden omtrent een voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: RUP) “Nieuwlandplein”.

4. Het plangebied van het bestreden RUP grenst in het noorden aan de Elisalaan (N34) en omvat een in de duinen gelegen voormalig sportcomplex dat gekoppeld is aan vijf openlucht-tennissterreinen en een minigolf, evenals het aanpalende Nieuwlandplein.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan Veurne-Westkust is het plangebied gelegen in natuurgebied en in woongebied.

Het in woongebied gelegen Nieuwlandplein fungeert als bovengrondse parkeerplaats.

5. Met het RUP wil het gemeentebestuur planologische duidelijkheid creëren met betrekking tot de in natuurgebied gelegen kavel waarop het vergund sportcomplex zich bevindt.

Door een bestemmingswijziging door te voeren van een gedeelte van het natuurgebied naar de bestemmingscategorie “recreatie” wordt de mogelijkheid gecreëerd om ter hoogte van het bestaande sportcomplex een hotel te bouwen. Verder beoogt het RUP ook de creatie van ondergrondse parkeerplaatsen onder het Nieuwlandplein en de schrapping van de zonevreemde tennisterreinen en minigolf, gelegen in natuurgebied.

6. De residentie Apollo bestaat uit elf “fasen”, met elk een afzonderlijke vereniging van mede-eigenaars, en situeert zich langs de Elisalaan (N34), recht tegenover de in het bestreden gemeentelijk RUP voorziene inplantingsplaats voor het hotel.

Tweede verzoeker is eigenaar en bewoner van een appartement op de derde verdieping van de residentie Apollo “fase 10”.

7. Op basis van het screeningsdossier en de uitgebrachte adviezen concludeert de dienst milieueffectrapportage van de afdeling Milieu-, Natuur en Energiebeleid van het Vlaamse Gewest (hierna: de dienst Mer) op 30 oktober 2014 “dat het voorgenenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is”.

8. Op 29 december 2014 stelt de gemeenteraad van de stad Nieuwpoort het ontwerp van gemeentelijk RUP “Nieuwlandplein” voorlopig vast.

9. Een openbaar onderzoek wordt georganiseerd van 19 januari 2015 tot en met 20 maart 2015. Ook namens de verzoekende partijen wordt een bezwaarschrift ingediend.

10. In zitting van 21 mei 2015 brengt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening haar advies uit.

11. Bij het bestreden besluit van 25 juni 2015 stelt de gemeenteraad van de stad Nieuwpoort het gemeentelijk RUP “Nieuwlandplein” definitief vast.

Het plangebied wordt bestemd tot “zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreserveaat” (artikel 1), “projectzone” (artikel 2) en “openbaar domein” (artikel 3).

In de zone die bestemd wordt tot “openbaar domein” (artikel 3) wordt de mogelijkheid gecreëerd om onder het huidige Nieuwlandplein een ondergrondse parkeergarage te realiseren.

Artikel 3.2 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt dat bij de inrichting van het “openbaar domein” de pleinfunctie primeert en de verhardingen en parkeervoorzieningen tot een minimum dienen te worden beperkt, waarbij toelichtend wordt gesteld dat “[h]et aantal bovengrondse parkeerplaatsen [...] minimum [dient] beperkt te worden tot 1/4de van het huidige aantal parkeerplaatsen op het Nieuwlandplein”.

In de “projectzone” (artikel 2) wordt de bouw van een “eco-hotel” mogelijk gemaakt. Artikel 2.4. van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt aangaande de parkeervoorzieningen van dit hotel dat deze in hoofdzaak

ondergronds georganiseerd moeten worden en dienen gekoppeld te worden aan de openbare parkeervoorzieningen onder het Nieuwlandplein.

12. Van het bestreden besluit wordt melding gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 14 augustus 2015.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

13. In hun verzoekschrift voeren de verzoekende partijen aan dat het voor zich spreekt dat zij als “bewoners/eigenaars van residentie Apollo [...] belang hebben bij voorliggende procedure, nu het desbetreffende RUP toelaat om in de projectzone constructies te bouwen die in hun hoofde onmiskenbaar visuele hinder zullen/kunnen veroorzaken”. Meer specifiek wordt in het verzoekschrift benadrukt dat het appartement van tweede verzoeker “gelegen is net tegenover de projectzone, waar het bestreden RUP de mogelijkheid voorziet om een eco-hotel te bouwen met maximaal twee bovengrondse bouwlagen [en] twee bouwlagen in het dak, alsook een maximale nokhoogte van 15 meter”.

Verder wijzen de verzoekende partijen op het contrast tussen de huidige afwezigheid van activiteiten, waardoor “verzoekers ongebreideld en rustig genieten van de natuurbeleving m.b.t. de [...]duinen”, en de toekomstige exploitatie, waardoor “een aantrekkingspool gecreëerd [zal worden] voor bezoekers met de nodige vervuiling, mobiliteit, lawaai, ... tot gevolg”. In hun verzoekschrift benadrukken de verzoekende partijen “de mobiliteitshinder [...] dewelke de realisatie van het bestreden RUP met zich teweeg brengt, nu het plangebied ontsloten wordt via de N34 (Elisalaan), die nu reeds gebukt gaat onder een verkeersinfarct en eveneens dient als ontsluitingsweg voor de bewoners/eigenaars van de Residentie Apollo”. Tot slot stellen de verzoekende partijen dat “ingevolgde de hierboven aangehaalde problematieken” hun eigendom “een waardeverlies [zal] kennen”.

14. In haar laatste memorie werpt de verwerende partij een aan een nieuw gegeven ontleende exceptie van gebrek aan belang op. Ze voegt bij haar laatste memorie de stedenbouwkundige vergunning die haar college van burgemeester en schepenen op 11 oktober 2016 aan de nv Gehoco heeft verleend voor het oprichten van een “eco-hotel” binnen het plangebied. Deze vergunning maakt uitdrukkelijk toepassing van de voorschriften van het bestreden RUP. Geen van de verzoekende partijen heeft beroep ingesteld tegen deze vergunning. Volgens de verwerende partij hebben de verzoekende partijen dan ook geen belang meer bij de nietigverklaring van het bestreden RUP, nu zij zich niet verzetten tegen de bouw van het “eco-hotel”. De verwerende partij voegt eraan toe dat de stedenbouwkundige vergunning nog niet bestond op het ogenblik van het indienen van haar memorie van antwoord.

15. In hun laatste memorie repliceren de verzoekende partijen dat uit rechtspraak van de Raad van State volgt dat het feit dat een verzoekende partij een buur is van het plangebied reeds voldoende is om te doen blijken van het rechtens vereiste belang en dat het gegeven dat een verzoekende partij de latere stedenbouwkundige vergunningen niet heeft aangevochten, daarbij allermindst relevant is. Bovendien heeft de stedenbouwkundige vergunning van 11 oktober 2016 enkel betrekking op de bouw van een “eco-hotel” binnen artikel 2 “projectzone” en niet op de verdere realisatie van artikel 1 “Zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat” en artikel 3 “Openbaar domein”. De verzoekende partijen wijzen er op dat er nog steeds stedenbouwkundige vergunningen kunnen worden verleend voor de realisatie van bepaalde projecten binnen het plangebied, zoals bijvoorbeeld de realisatie van een ondergrondse parking in de zone “Openbaar domein” (artikel 3).

Beoordeling

16. Wanneer een verzoekende partij in haar verzoekschrift zelf haar belang uiteenzet, is zij tijdens het verdere verloop van de rechtspleging in principe gebonden door deze uiteenzetting.

17. Volgens de termen van hun verzoekschrift hebben de verzoekende partijen belang bij het aanvechten van het bestreden RUP omdat de realisatie daarvan twee soorten van nadeel zal veroorzaken.

Vooreerst zal het in de “projectzone” op te richten “eco-hotel” visuele hinder veroorzaken, wat ook zal leiden tot waardevermindering van de residentie Apollo.

Ten tweede zal de exploitatie van het “eco-hotel” leiden tot mobiliteitshinder, waardevermindering en verstoring van het “rustig genieten van de natuurbeleving m.b.t. de [...] duinen”.

18. Op 11 oktober 2016 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van het “eco-hotel” in de “projectzone” (artikel 2). De verzoekende partijen hebben nagelaten om deze vergunning in rechte te bestrijden.

De vernietiging van een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft niet tot gevolg dat een erop gesteunde individuele vergunning uit het rechtsverkeer verdwijnt.

Het blijkt voorts uit hun verweer niet dat de verzoekende partijen de bouw en de exploitatie van het “eco-hotel” in de “projectzone” nog langer willen voorkomen.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen de in het verzoekschrift aangevoerde nadelen – die uitsluitend op het “eco-hotel” betrekking hebben – niet dienstig kunnen aanvoeren om hun actueel belang te staven.

19. In zoverre de verzoekende partijen zich in hun laatste memorie beroepen op nadelen die geen verband houden met de bouw en de exploitatie van het “eco-hotel” in de “projectzone”, voeren zij een ander belang aan dan het in

het verzoekschrift aangevoerde belang, waarmee zij buiten de door dit verzoekschrift afgelijnde perken treden.

20. In de gegeven omstandigheden dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet meer doen blijken van het vereiste actueel belang bij de gevraagde nietigverklaring.

21. De exceptie is gegrond.

Het beroep is niet ontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twaalf december 2017, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust