

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0129 van 16 september 2014
in de zaak 1213/0687/SA/3/0653

In zake:

1. de vzw **DE LINDEBOOM**
2. de heer **Christian SWAELENS**
3. de heer **Emile BAXTER**
4. de bvba **B&V BUILD MANAGEMENT**
5. mevrouw **Marie-Louise BOULANGER**
6. mevrouw **Mia BOVING**
7. de heer **Benoit STEENHAUT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frank VANDEN BERGHE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 4a
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv **HYBOMA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk VAN HEUVEN
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 juli 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 2 mei 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan van 9 november 2012 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een woonhuis met een kantoor voor een vrij beroep.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8420 Klemskerke, Leopoldlaan 23 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0003W22.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend, maar heeft wel een afschrift van het 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 26 november 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frank VANDEN BERGHE die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Dorien GEEROMS die loco advocaat Dirk VANHEUVEN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De nv HYBOMA verzoekt met een aangetekende brief van 21 oktober 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 november 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

De tussenkomende partij heeft tijdig een verzoek tot tussenkomst ingediend en tijdig het verschuldigde rolrecht betaald. De Raad stelt tevens vast dat de tussenkomende partij tijdig en regelmatig heeft beslist om in rechte te treden. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.

IV. FEITEN

Op 10 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een ééngezinswoning met kantoor voor vrij beroep”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oostende-Middenkust’ gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 19 februari 2004 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘De Haan Concessie’, meer bepaald in een zone voor open of halfopen ééngezinswoningen in een groen kader met beperkte mogelijkheden tot het vestigen van vrije

beroepen. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de perimeter van een dorpsgezicht, beschermd bij koninklijk besluit van 24 juni 1981 en later uitgebreid tot de volledige concessiewijk bij besluit van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, brengt op 26 oktober 2012 een ongunstig advies uit:

“ ...

Sinds het ongunstig advies werd door de gemeente een vergadering belegd met de bouwheer, architect en onroerend erfgoed. Op het voerleg werden door de bouwheer argumenten aangebracht, namelijk dat de nieuwbouw de achtergevel van de “Porte Joie” amper aan het zicht zal onttrekken, doch wel de (banale) achtergevel van een deel van de “Atlanta” (Holbeinlaan). Deze deels terechte opmerking zou door de bouwheer nog meer gestaafd worden aan de hand van een computersimulatie, die in een volgend overleg zou worden besproken. Tweede argument was een uitwerken van het aspect van de tuinwijkgedachte door een aanvulling op de (tot dan zeer beperkte) tuinaanleg. Een gewijzigd groenplan werd op de tweede bijeenkomst overhandigd en toegelicht. Een definitief advies van onroerend erfgoed op deze argumentatie is nooit expliciet gegeven. De computersimulatie minimaliseerde de gevreesde negatieve impact van de nieuwbouw op de zichtbaarheid van de achtergevels van de “Porte Joie”.

Het thans ingediende dossier is gewijzigd in het opzicht dat het nu volledig tegemoetkomt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA en dat de groenaanleg is uitgewerkt. Elke motivering omtrent de inpasbaarheid van een nieuwbouw binnen het beschermd dorpsgezicht ontbreekt.

De elementen ter motivering van het bouwdoossier, aangereikt op de bijeenkomsten, nemen echter niet weg dat aan de kern van ons ongunstig advies d.d. 5 maart 2012, namelijk het aanbouwen tegenaan het pand nu. 23, wordt voorbijgegaan. De nieuwbouw wordt voorzien tegen een gevel die, bij de herbouw van de villa in de jaren 1950, is afgewerkt als een volwaardige gevel. Het feit dat de perceelsgrens tussen de nrs. 23 en 23a samenvalt met de gevel van nr. 23 doet daarenboven vragen rijzen omtrent de juridische correctheid van deze grens en omtrent hoe deze daar is tot stand gekomen. Op het oorspronkelijk verkavelingsplan werd het (toen nog ruimere) perceel voorzien voor open bebouwing met omgevende tuin, eigen aan de tuinwijkgedachte. De bescherming van het dorpsgezicht, die volledig gestoeld is op dit verkavelingsplan, impliceert een mogelijke opvulling van het perceel doch door losstaande bebouwing met tuin.

De kwaliteit van de nieuwbouw blijft zich volgens ons qua schaal en inplanting niet inpassen in de historische structuur van de verkaveling. Wij blijven dan ook bij ons standpunt dat het geforceerd is om op deze locatie een halfopen bebouwing in te planten en dat het allerm minst toekomt aan de waarden van de historische verkaveling en tuinwijkgedachte.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan weigert op 9 november 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het ontwerp is volgens het Agentschap Onroerend Erfgoed inhoudelijk onaanvaardbaar daar het strijdig is met de direct werkende normen op het beleidsdomein Onroerend Erfgoed.
...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 20 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De Expertencommissie Onroerend Erfgoed brengt op 20 februari 2013 een gunstig advies uit:

“ ...
De expertencommissie stelt vast dat de klassieke tuinwijktypologie waarvan sprake in het beschermingsbesluit, in grote mate is aangetast. Er is nog weinig groen aanwezig en de bebouwing is te zeer aangesloten.
Uit de plannen en de simulaties blijkt dat de nieuwbouw niet te grootschalig is. De visuele impact, die bij eender welke bebouwing zou optreden, blijft daardoor relatief beperkt.
De keuze van inplanting spaart de volwaardige gevel van nr. 23, gezien de nieuwbouw dieper op het perceel tegen de aanbouw van de linkerbuur wordt voorzien.
De expertencommissie merkt wel op dat de brandveiligheidsnormen bij het project (i.e. een minimale afstand van 6 meter tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw daar waar de gebouwen niet aan elkaar grenzen) op het eerste zicht niet werden gerespecteerd.
De expertencommissie geeft een gunstig advies.
...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 maart 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren tenzij er een oplossing komt voor de toegankelijkheid van het gebouw en het openbaar onderzoek:

“ ...
Er wordt een andere kleur van dakbedekkingsmateriaal toegepast dan wat expliciet opgelegd wordt in het BPA, maar deze kleur stemt overeen met die van het naastliggende gebouw waar tegenaan gebouwd wordt, zodat deze afwijking aanvaardbaar is voor deze specifieke situatie.

Om toepassing te kunnen maken van de afwijkingsmogelijkheid is echter de organisatie van een openbaar onderzoek nodig, wat nog niet gebeurd is.

In de feiten is er ook weinig onderscheid qua oppervlakte tussen de hoofdbestemming en nevenbestemming. Dit vormt een afwijking op het BPA. Er is geen strijdigheid met de mogelijke bestemmingen maar wel een afwijking op de verdeling eronder.

Er werd echter geen openbaar onderzoek georganiseerd, wat een juridische belemmering vormt.

...

Hier is er nergens een vrije en vlakke draaimogelijkheid voorzien en is er bovendien een hoek voorzien van 90° zonder dat er op deze plaats een vrije en vlakke draaimogelijkheid is voorzien, wat nochtans nodig zal zijn als men de voordeur wil bereiken.

De aanvraag voldoet bijgevolg niet aan de voorschriften van de verordening.

...”

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 maart 2013 tot en met 28 april 2013, worden vijftien bezwaarschriften ingediend door onder meer de tweede tot en met zevende verzoekende partij.

Na de hoorzitting van 26 maart 2013 beslist de verwerende partij op 2 mei 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Bij aanvang merkt de deputatie op dat de plannen in samenhang me de simulatie en het aanwezige fotomateriaal (zowel van de aanvrager als van de bezwaarindieners voldoende duidelijk zijn om zich een correct beeld van de aanvraag te vormen en deze met kennis van zaken te beoordelen. De elementen die worden vermeld in het besluit houdende de dossiersamenstelling zijn om die reden ook niet op straffe van onontvankelijkheid voorgeschreven. Er dient in concreto te worden nagegaan of, alle stukken uit het dossier in acht genomen, de aanvraag volledig en correct kan worden ingeschat. Dit is in deze het geval.

... ”

Bestemmingsvoorschriften

Er worden vragen gesteld bij het gedeelte van het pand dat zal worden aangewend voor het vrij beroep (nevenbestemming) en dat dit meer bedraagt dan het deel dat voor huisvesting van een gezin (hoofdbestemming) zal worden gebruikt. Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar staat hier vrij kritisch tegenover. Het BPA legt geen procentuele verhouding tussen hoofd- en nevenbestemming vast. Dit impliceert dat de woning ten minste 51% van de totale oppervlakte dient in te nemen. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat met toevoeging van de kelder en de garage de woonfunctie in totaal 58% van het gebouw bedraagt. Op de licht aangepaste plannen wordt verduidelijkt dat de kelder dienst zal doen als privatieve berging. De garage staat ten dienste van de woning. De deputatie stelt vast dat de hoofdbestemming van het gebouw wel degelijk de huisvesting van een gezin betreft en dit met een aanvullende maar ondergeschikte nevenbestemming vrij beroep. De aanvraag is verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften van het BPA.

Er wordt ook gevreesd dat de manier waarop het plan is uitgetekend toelaat om later in de kelder een bijkomend appartement te voorzien. Ook in de beschrijvende nota zou er sprake zijn van een kelderverdieping waar een keuken en toilet komt. Deze opmerking is wellicht geformuleerd op basis van plannen die het voorwerp hebben uitgemaakt van een eerdere aanvraag. De licht aangepaste plannen verduidelijken enkel dat de twee archiefruimtes in de kelder eigenlijk gewone privatieve kelders zijn. Van een keuken en toilet is geen sprake, noch op de plannen noch in de beschrijvende nota. Daarenboven is het niet realistisch dat de kelder zou worden ingericht als appartement, er is slechts een raam aanwezig dat bovendien uitkijkt op de inrit van de garage. De kelder inrichten als appartement is bij een gebrek aan woonkwaliteit niet mogelijk.

Plaatsing t.o.v. de rooilijn

Het BPA stelt dat de voorgevel bij een nieuwbouw op 5m t.o.v. de rooilijn moet worden geplaatst. Deze lijn wordt in het BPA benoemd als uiterste grens hoofdgebouw. In de feiten is dit de voorbouwlijn: de lijn die bepaalt vanaf waar kan gebouwd worden en dat

ervoor niet mag gebouwd worden. Het BPA voorziet evenwel zelf reeds in de mogelijkheid om hiervan af te wijken: er kan worden ingesprongen voor zover dit een meerwaarde betekent voor de straat. Net als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt ook de deputatie vast dat de gekozen inplanting een meerwaarde biedt vermits het zicht op het volwaardig deel van de zijgevel van relais St-Raphael hierdoor behouden blijft.

Bouwdiepte

In het verslag stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, in tegenstelling tot de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, een afwijking vast voor wat de bouwdiepte betreft. Aangezien het BPA inzake bouwdieptes geen afwijkingsmogelijkheid voorziet en een eventuele afwijking enkel vergund kan worden op grond van artikel 4.4.1 VCRO, is deze discussie relevant voor de vraag of een openbaar onderzoek al dan niet noodzakelijk is. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat de voorbouwlijn van het ontwerp niet op 5 m van de rooilijn ligt maar samenvalt met de voorgevel van het hoofdgebouw (waarvoor dan nog een gelijkvloerse uitbouw voorzien is).

Na de hoorzitting worden licht gewijzigde plannen neergelegd. De wijzigingen betreffen enerzijds het voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening (zie verder) en anderzijds het rechte trekken en inkorten van de voorgevel van de gelijkvloerse uitbouw. De rechterhoek van de voorgevel van de gelijkvloerse uitbouw snijdt de voorbouwlijn. Dit betekent dat het ontwerp de 5m vrije afstand tussen de rooilijn en de voorbouwlijn respecteert. Voor wat het inspringen van het gebouw van de rooilijn betreft wordt verwezen naar bovenstaande. Vanaf het snijpunt van de uitbouw met de voorbouwlijn tot aan de achtergevel van het gebouw bedraagt de bouwdiepte 12m. Dit impliceert dat het ontwerp niet afwijkt van de voorschriften van het BPA inzake de bouwdiepte.

De beperkt aangepaste plannen kunnen worden aanvaard in toepassing van artikel 4.3.1, §1 VCRO. De aanpassingen dienen niet om leemten of onvolledigheden van de aanvraag op te vangen maar wel om de aanvraag conform te maken aan de bepalingen inzake de bouwdiepte en de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. De aanpassingen zijn uiterst beperkt. Wat de aanpassingen inzake de toegankelijkheid betreft (zie verder) wordt louter voorzien in een aangepaste hellingsgraad en een voldoende vrije en vlakke draairuimte. Tevens wordt de voorgevel van de gelijkvloerse uitbouw ingekort en rechtgetrokken. De uitbouw is hierdoor nog 2,3m diep in plaats van de initiële 3m ten gevolge hiervan wordt ook de inkomdeur verplaatst, wat ook een gunstig effect heeft op de toegankelijkheid van het gebouw. Het inkorten van de gelijkvloerse uitbouw met 70cm en het verplaatsen van de inkomdeur kunnen inhoudelijk worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de plannen, ook vanuit visueel oogpunt is deze aanpassing beperkt.

Plaatsing t.o.v. de zijperceelgrenzen

Er wordt opgemerkt dat krachtens de voorschriften van het BPA overal een afstand van 4m ten opzichte van de perceelsgrens moet worden aangehouden. Het aanpalend perceel is ter zijde van de bouwplaats open te noemen en bestaat geenszins uit een wachtgevel maar wel een volwaardig afgewerkte gevel die met klimop is begroeid. Ook het Agentschap Onroerend Erfgoed maakt een gelijkaardige bemerking in haar advies dd. 5 maart 2012.

De voorschriften van het BPA stellen dat een afstand van minimum 4m of 0m t.o.v. van de zijperceelsgrenzen moet worden aangehouden: "Dit afhankelijk van de ruimtelijke context en/of van de bestaande toestand op het aanpalende perceel (indien de aanpalende percelen bestaan uit gesloten bebouwing kan aangesloten worden, indien het open bebouwing betreft kan niet aangesloten worden)". Het feit dat het BPA het mogelijk maakt om aan te sluiten, laat een combinatie tussen een halfopen en open bebouwing zoals voorzien in het huidig ontwerp toe. Links van de bouwplaats bevindt zich het pand St-Raphael. De linkerzijgevel van relais St-Raphael is volledig aangebouwd. Op één vrijstaand pand en het halfopen Porte Joie na bestaat overigens het gehele bouwblok uit gesloten bebouwing: De rechterzijgevel van Relais St-Raphael bestaat enerzijds uit een erker/uitspringende zijgevel en anderzijds over een lengte van circa 6m uit een bakstenen zijgevel met klimop begroeid. Het ontwerp wil aansluiten op het aanpalend pand, over een lengte van 5,6m wordt daarom tegen de zijgevel van Relais St-Raphael gebouwd. Het ontwerp maakt dan ook gebruik van de aanwezigheid van de gedeeltelijke gesloten/blinde zijgevel van het aanpalend pand om hierop aan te sluiten, vanaf de Leopoldlaan richting het Leopoldplein ontstaat een visueel geheel en blijft het zicht op de volwaardige zijgevel van St-Raphael behouden. Het gebruik van dezelfde donkerkleurige dakbedekking versterkt deze visuele eenheid. Er dient ook rekening te worden gehouden met de ruimtelijke context van de bouwplaats. Aan de voorzijde loopt het perceel schuin wat gevolgen heeft naar de voorbouwlijn, uiterste grens van de hoofdbebouwing en de bepaling van de bouwdiepte toe (cfr. supra). De inplantingswijze van het ontwerp wordt hier mede door bepaald. Gelet op het feit dat het aanpalend perceel bestaat uit gesloten bebouwing waardoor volgens het BPA tegen de zijgevel kan worden aangesloten en gelet op de ruimtelijke context van de aanvraag, kan worden aanvaard dat het ontwerp aan de achterzijde aanbouwt tegen het linkeraanpalend gebouw. Bijkomend moet worden opgemerkt dat er wel een afstand van 4m wordt gerespecteerd over de afstand waar het ontwerp niet aansluit bij Relais St-Raphael. Het ontwerp maakt dan ook een combinatie tussen het gedeeltelijk aanbouwen en het aanhouden van een vrije afstand van 4m tot de zijperceelgrenzen.

Dakbedekking.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in haar verslag vast dat de aanvraag afwijkt van het materiaalgebruik dat door het BPA wordt vooropgesteld. Het BPA stelt dat er moet worden geopteerd voor matte rode dakpannen of tegelpannen, riet of leien. Andere volwaardige materialen zijn toegelaten voor zover de harmonie met het straatbeeld en de omgeving niet in het gedrang komt. Omdat de aanvraag, op aangeven van Onroerend Erfgoed voorziet in het gebruik van antracietkleurige tegelpannen stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een afwijking qua kleur van de dakbedekking vast. De deputatie treedt dit standpunt niet bij. Net zoals de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar tijdens de hoorzitting opmerkt voorziet het BPA uitdrukkelijk in de mogelijkheid om naast de opgesomde materialen ook andere volwaardige materialen toe te laten voor zover deze in harmonie zijn met het straatbeeld en de omgeving niet in het gedrang brengen. Het gebruik van een donkerkleurige dakbedekking is niet volledig vreemd aan de omgeving, meer zelfs het gedeelte van het pand waartegen wordt aangebouwd heeft ook een donkerkleurige dakbedekking! Door het voorzien van antracietkleurige tegelpannen wordt visueel mooi aangesloten met dit pand. Ondermeer het gebouw schuin tegenover de bouwplaats gelegen op de hoek tussen de Leopoldlaan en de Koninklijke Baan, alsook het gebouw op de hoek tussen de Koninklijke Baan en het Leopoldplein hebben een donkerkleurige dakbedekking. Daarenboven moet worden opgemerkt dat het BPA naast rode dakbedekking ook expliciet leien aanvaardbaar acht. Dergelijke leien hebben een sterk vergelijkbare kleur

als de antracietkleurige tegelpannen, de architecturale kwaliteit is dan ook dezelfde. Er wordt vastgesteld dat de aanvraag op dit punt niet afwijkt aan de bepalingen van het BPA.

Terreinbezetting

Er wordt aangehaald dat de aanvraag strijdig zou zijn met de maximale terreinbezettingnormen die het BPA voorziet. Er wordt gesteld dat de aanvraag niet voldoet aan de maximumterreinbezetting van 25% die geldt voor percelen van minder dan 2000 m² waar open bebouwing is voorzien. Gelet op de gedeeltelijke aanbouw tegen het aanpalend pand St-Raphael dient het ontwerp te worden beschouwd als een halfopen bebouwing waarvoor krachtens het BPA andere normen gelden. De aanvraag voldoet aan de maximale terreinbezettingsgraad gesteld voor halfopen bebouwing.

Terreinaanleg en afsluitingen

Er wordt opgemerkt dat de plannen een haag voorzien op de rooilijn en het BPA een 50cm gemetst muurtje voorziet met streekeigen beplanting daarachter. Dit bezwaar is wellicht gesteund op een eerdere aanvraag die werd ingediend. In de huidige aanvraag wordt ter hoogte van de rooilijn voorzien in een aantal 50cm hoge gemetste muurtjes met streekeigen groen. De aanvraag is ook op dit punt conform de voorschriften van het BPA.

Ook de verhouding tussen de groenaanleg en de maximaal verharde oppervlakte van de tuinzone zoals van toepassing voor percelen kleiner of gelijk aan 1000 m² wordt gerespecteerd. Gelet op de omvang van de tuinzone mag circa 85 m² worden verhard, het ontwerp voorziet in een verharding van iets minder dan 83 m². Ook de twee streekeigen hoogstammige bomen zijn in het ontwerp aanwezig.

De deputatie stelt vast dat mede ingevolge de licht aangepaste plannen (cfr. supra) de aanvraag niet afwijkt ten aanzien van de bepalingen van het BPA. Een toepassing van artikel 4.4.1 VCRO is niet aan de orde, een openbaar onderzoek diende niet te worden georganiseerd.

Er wordt ook gesteld dat het betrokken BPA onwettig is vermits het de impliciete opheffing of wijziging van het beschermingsbesluit impliceert. De deputatie kan evenwel geen exceptie van onwettigheid toepassen ten aanzien van het BPA en is gehouden de aanvraag aan de voorschriften van het BPA te toetsen.

Het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed was ongunstig. Het agentschap vindt dat het aanbouwen tegen de gevel van relais St-Raphael niet past omdat het bouwblok op die manier teveel dichtgebouwd wordt en omdat dit niet strookt met de tuinwijktypologie die typisch is voor de concessie. Verder vindt het agentschap ook dat door het nieuwe gebouw de achtergevel van Porte Joie, die zeer mooi gedetailleerd is, aan het zicht zal worden onttrokken.

De kwaliteit van de nieuwbouw blijft zich volgens het Agentschap Onroerend Erfgoed qua schaal en inplanting niet inpassen in de historische structuur van de historische verkaveling. Omdat het ontwerp strijdig is met direct werkende normen uit andere beleidsvelden moest de aanvraag geweigerd worden met toepassing van art. 4.3.3 VCRO.

Omdat de weigering van de vergunning gestoeld was op het ongunstige advies van Agentschap Onroerend Erfgoed, dat advies gevraagd werd omwille van de ligging in een

beschermd dorpsgezicht, werd op vraag van de aanvrager een heroverweging van dit advies gevraagd aan de Expertencommissie Onroerend Erfgoed. Het advies van de Expertencommissie stelt dat voor de plaats van de aanvraag de klassieke tuinwijktypologie waarvan sprake is in het beschermingsbesluit in grote mate is aangetast. Er is nog weinig groen aanwezig en de bebouwing is te zeer aaneengesloten. De Expertencommissie vindt dat de bebouwing niet te grootschalig is en dat de visuele impact daardoor relatief beperkt is. In het advies wordt wel verwezen naar de brandveiligheidsnormen waaraan moet voldaan worden, er zou een afstand van 6m tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing aangehouden moeten worden.

Inzake de brandnormen waarnaar de Expertencommissie verwijst moet worden vastgesteld dat de aanvraag niet onder het toepassingsgebied van deze normering valt. Volgens het KB dd. 7 juli 1994 (en bijlagen) dat de basisnormen vaststelt waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen, heeft de aanvraag betrekking op een zogenaamd "laag gebouw" aangezien de hoogste vloer zich lager dan 10 m bevindt boven de voor de brandweer bruikbare weg bij het gebouw (bijlage 1 punt 1.2). Bijlage 2 betreffende lage gebouwen stelt in 0.2, waarin het toepassingsgebied bepaald wordt, expliciet dat de eengezinswoningen uitgesloten zijn van het toepassingsgebied. Er zijn bijgevolg geen specifieke normen voor de preventie van brand bij eengezinswoningen.

In navolging van de Expertencommissie en haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt ook de deputatie vast dat het bouwblok waarvan de bouwplaats deel uitmaakt, door de uitbreidingen van het hotel, geëvolueerd is tot gesloten bebouwing en de tuinwijkgedachte van gebouwen in open bebouwing en omringd door groen pier niet zo goed meer terug te vinden is. In het kader van de toetsing van het ontwerp aan de voorschriften van het BPA (de plaatsing t.o.v. de rooilijn en de zijperceelgrenzen in het bijzonder) werd de bestaande omgevingstoestand ook toegelicht en meegenomen in de beoordeling.

Dat het perceel een delicate plaats zou zijn om te bouwen blijkt uit de aandacht die omwonenden besteden aan het dossier. Hoewel het ontwerp niet afwijkt van het BPA is er toch een openbaar onderzoek georganiseerd. De geformuleerde bezwaren komt verder aan bod bij de toetsing van de aanvraag op het vlak van de goede ruimtelijke ordening (zie 4C).

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er een publiek toegankelijk deel voorzien is in het gebouw (het gaat om kantoren in functie van een vrij beroep). Gezien de beperkte oppervlakte van de publiek toegankelijke delen van het gebouw moet enkel de toegang en het pad daar naartoe voldoen aan de bepalingen van de verordening. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in het verslag vast dat het toegangspad niet voldoet aan de bepalingen van de verordening. Tijdens de hoorzitting bevestigt aanvrager dat de aanvraag niet volledig in overeenstemming is met de verordening en kort na de hoorzitting worden er aangepaste plannen ingediend die de bemerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wegwerken. Het toegangspad zal enerzijds worden aangelegd in kleiklinkers met een hellingsgraad van 2,7% en anderzijds in een pad met 1 trede. Ter hoogte van de toegang wordt een vrije en vlakke draaimogelijkheid voorzien, ook de breedte van de automatische deur voldoet aan de normen van de verordening. De beperkte aanpassing van het ontwerp waardoor de inkom niet langer inspringt, is tevens een verbetering voor wat de toegankelijkheid van het gebouw betreft. De deputatie stelt vast dat ingevolge de licht aangepaste plannen wordt voldaan aan de relevante bepalingen van de gewestelijke verordening inzake de toegankelijkheid.

...

Ondanks het feit dat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek dient te worden onderworpen, is het in het kader van een grondige toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening aangewezen de hieromtrent geformuleerde opmerkingen bij deze beoordeling te betrekken.

Er dient vastgesteld dat de BPA-voorschriften vrij nauwkeurig werden uitgewerkt en van die aard zijn dat ze invulling geven aan de bovenvermelde criteria. In het bijzonder worden de inplanting, het volume en de architecturale kenmerken duidelijk omschreven. Uit het geheel van de opgenomen RUP-voorschriften blijkt aldus duidelijk dat de geldende voorschriften een vertaling zijn van de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1., §2, 3° VCRO).

Met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt ook de deputatie vast dat het voorzien van een eengezinswoning met ruimte voor vrij beroep op deze locatie functioneel inpasbaar is. De aanvraag geeft invulling aan de hoofd- en nevenbestemming die het BPA op deze locatie voorziet. Specifiek wat de ruimte voor een vrij beroep betreft, wordt vastgesteld dat deze functie ook kan worden aanvaard op deze locatie. Op het aanpalend perceel is een restaurant gevestigd met daarnaast een hotel. Het gelijkvloers van nagenoeg alle omringende gebouwen aan de Leopoldlaan, de Koninklijke Baan en het Leopoldplein bestaat uit handelszaken, horeca of dienstverlening. De combinatie tussen bewoning enerzijds en een gelijkvloerse nevenbestemming anderzijds is geenszins vreemd aan de omgeving.

In enkele van de bezwaren wordt gesteld dat de aanvraag, in het bijzonder de aanwezigheid van een vrij beroep, een negatieve impact zal hebben op de mobiliteit. Dit voornamelijk omdat het terrein op heden gebruikt wordt als parking voor het cliënteel van het aanpalend restaurant. In de eerste plaats moet worden vastgesteld dat het BPA uitdrukkelijk voorziet in een mogelijke bebouwing van dit perceel. Het feit dat het aanpalend perceel haar eigen parkeerdruk ten laste legt van dit perceel is geen argument om de ontwikkeling van dit perceel conform de bestemmingsvoorschriften te verhinderen.

De volledige inrichting van de bouwplaats in functie van parkeermogelijkheid voor een horecazaak is daarenboven strikt gezien niet verenigbaar met de huidige bestemmingsvoorschriften. De mobiliteitsdruk die de aanwezigheid van een vrij beroep met zich meebrengt is ook beperkter dan deze van een restaurant of hotel die grote groepen personen kunnen ontvangen. De raadpleging van een vrij beroep gebeurt meer op individuele basis en op afspraak, van een grote toevloed aan bezoekers zal redelijkerwijs geen sprake zijn. Daarenboven zijn er voldoende parkeermogelijkheden op het openbaar domein voor het beperkt cliënteel van een vrij beroep.

Er is veel discussie of er al dan niet kan aangebouwd worden tegen een deel van de gevel van relais St Raphael. In nagenoeg elk schrijven wordt gesteld dat de aanvraag het zicht op de Porte Joie, de Leopoldlaan en de Koninklijke baan belemmert. Er wordt gesteld dat het zicht vanaf de dijk op een van de mooiste dorpsgezichten van De Haan verdwijnt. Enkele bewoners van de Porte Joie stellen dat zij zullen uitkijken op een blinde muur of een zwart dak, dat er inkijk en een verminderde zonlichtinval zal ontstaan.

De deputatie onderstreept dat de bouwplaats door het BPA wordt ingekleurd als een zone voor eengezinswoning en er duidelijke voorschriften worden opgelegd voor wat de inplanting en het volume van deze woning betreft. In bepaalde bezwaren wordt met

verwondering vastgesteld dat dit perceel opeens bouwgrond is daar waar dit vroeger een groene zone was. Het BPA dateert reeds van 2004, de ontwikkeling van de bouwplaats in functie van een eengezinswoning kan dan ook reeds enige tijd redelijkerwijs worden verwacht en is een gevolg van de bewuste keuze van de gemeente om het perceel een woonbestemming te geven. Het BPA dat een weergave bevat van de ruimtelijke visie van de gemeente is overigens ook van recentere datum dan het beschermingsbesluit. Er dient dan ook te worden onderzocht of het concrete ontwerp inpasbaar is in de omgeving de aanwezigheid van het beschermingsbesluit wordt bij deze beoordeling ook betrokken maar kan niet het enige toetsingscriterium vormen.

Gelet op de ligging van de Porte Joie in een bouwblok, kan niet worden verwacht dat alle open gevels vanaf het gelijkvloers tot en met de bovenste bouwlaag vanuit de gehele omgeving onbelemmerd zichtbaar zijn. Dit is op heden overigens ook niet het geval, zowel andere woningen als de bomen aan de Leopoldlaan belemmeren het zicht op het gelijkvloers en de onderste bouwlagen van het gebouw. Gelet op het feit dat de Porte Joie een meergezinswoning is met 6 bouwlagen en een hellend dak, kan een eengezinswoning met den tot anderhalve bouwlaag en een hellend dak onmogelijk een gebouw van dergelijke omvang volledig aan het zicht onttrekken. Gezien de hoogte van het gebouw en de fraaie afwerking van voornamelijk de bovenste bouwlagen, zal de Porte Joie altijd in het oog blijven springen en het typisch uitzicht van De Haan blijven weergeven. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar merkt terecht op dat elke vorm van bebouwing op de bouwplaats, hetzij volledig open hetzij (deels) gesloten, een gedeelte van de achtergevel van de Porte Joie aan het zicht zal onttrekken.

Wat de gedeeltelijke aanbouw tegen St-Raphael betreft moet worden vastgesteld dat dit volledig conform het BPA gebeurt waarin zelfs expliciet wordt gesteld dat er, rekening houdend met de ruimtelijke context en de plaatselijke toestand, aangebouwd kan worden. In dit verband maakt de deputatie ook het advies van de Expertencommissie, zoals bij aanvang van het besluit geciteerd, volledig tot het hare. Niet alleen in het bouwblok waarvan het perceel deel uitmaakt maar ook in de omringende bebouwing is er haast geen sprake meer van open met grote groene ruimten. Daarnaast wordt ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volmondig bijgetreden wanneer wordt vastgesteld dat het voorzien van een open bebouwing ook geen meerwaarde biedt om een beter zicht te krijgen op Porte Joie. Op die manier zou enkel meer doorzicht worden gecreëerd naar de banaal vormgegeven achterzijde van het hotel Atlanta en zou ook het minder aantrekkelijke zicht op de achterbouw van het restaurant behouden blijven.

Daarenboven is het afhankelijk van de precieze positionering in welke mate een gedeelte van het zicht op de achtergevel van de Porte Joie verdwijnt. De stelling dat vanop de dijk de Porte Joie door het ontwerp niet meer zichtbaar zal zijn, moet worden genuanceerd. Slechts over een afstand van circa 5m ter hoogte van de Ensorlaan en het Leopoldplein is de Porte Joie zichtbaar vanaf de dijk. Ook vanaf het Leopoldplein en de Koninklijke Baan zijn er weinig plaatsen van waaruit er een volledig en onaangetast zicht is op de Porte Joie, enkel op de hoek van het kruispunt tussen de Koninklijke Baan en de Leopoldlaan is de volledige achtergevel van de Porte Joie zichtbaar.

Ook de impact van de aanvraag op het uitzicht dat de omwonenden van de Porte Joie en relais St-Raphael hebben op de omgeving en het project, is van belang. Dat de bewoners van de achterzijde van de Porte Joie uitkijken op een is niet correct. Aan de achterzijde van het gebouw worden in totaal 6 ramen voorzien. Deze geven op het gelijkvloers uit op de ruimte voor het vrij beroep en op de verdieping zijn deze voorzien ter hoogte van de keuken en de badkamer. Er worden geen terrassen voorzien en de

ramen geven niet uit op de leefruimte van de bewoners van de eengezinswoning. Van onaanvaardbare inkijk is dan ook geen sprake. Daarenboven wordt een afstand van 4m tot de perceelsgrens gerespecteerd en wordt deze zone op een passende wijze voorzien van groenaanplantingen.

De bewoonster van een appartement op de 4^e verdieping aan de achterzijde van de Porte Joie simuleert op een foto het uitzicht dat zij zal hebben op het dak van het gebouw daar waar zij nu uitkijkt op de zee. In de simulatie wordt de nokhoogte van het ontwerp op dezelfde hoogte geplaatst als de nok van relais St-Raphael. Dit uitgangspunt is foutief, de nokhoogte van het ontwerp komt 2m lager dan de nok van het aanpalend gebouw zoals ook blijkt uit de plannen. Het uitzicht van de bewoonster op de zee blijft gevrijwaard. Ten aanzien van relais St-Raphael moet worden vastgesteld dat een gedeelte van de ramen op de 1^e verdieping en het dakvolume zullen uitkijken op het dak van het ontwerp. Mede gelet op het feit dat ontwerp inspringt ten aanzien van de rooilijn, is het evenwel niet zo dat elk vrij zicht vanaf de zijgevel verloren gaat. Ten opzichte van de 1^e verdieping gaat het om een raam en een klein raampje, in het dakvolume betreft het de helft van een doorlopend raam. De woongelegenheden beschikken niet alleen over ramen in de zijgevel maar ook in de voorgevel. Er kan zeker voldoende licht worden binnengesloten. Ook het terras ter hoogte van het dak behoudt het vrij zicht richting het Leopoldplein en ook deels ten opzichte van de Koninklijke Baan. Daarenboven wordt een afstand van 4m aangehouden.

Ook wat een vermeende verminderde zonlichtinval betreft wordt vastgesteld dat er geen significant negatieve impact is. Het ontwerp beperkt de westzonn, de zuidwestzonn blijft quasi onaangetast. Dit impliceert dat vanaf de late namiddag/avond het ontwerp enige schaduw kan veroorzaken ten aanzien van de bewoners van de Porte Joie. De schaduwvorming die ontstaat is evenwel niet onredelijk ten aanzien van wat doorgaans mag worden verwacht in een vrij dens bebouwd woongebied.

Er worden ook bezorgdheden geformuleerd ten aanzien van een erfgoedbaarheid. Niet alleen is het onduidelijk hoe het project afbreuk zou kunnen doen aan een erfgoedbaarheid, tevens worden alle stedenbouwkundige vergunningen krachtens artikel 4.2.22 VCRO steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Gelet op de ligging van de bouwplaats in een beschermd dorpsgezicht, dient ook aandacht te worden besteed aan de architecturale kwaliteiten van het ontwerp en haar inpasbaarheid in het straatbeeld. Het ontwerp wordt afgewerkt in wit geschilderde paramentsteen met houten schrijnwerk en donkerkleurige tegelpannen als dakbedekking. Ook het BPA is op dit punt duidelijk: de gevel van een nieuwbouw dient vol te worden gevoegd en geschilderd, het gebruik van andere materialen zoals hout kan enkel in ondergeschikte orde worden toegepast. Het ontwerp voldoet aan de bepalingen inzake ruimtelijke en architecturale kwaliteit die het BPA oplegt.

De omgeving kenmerkt zich door voornamelijk wit of lichtkleurige geschilderde gevels. De dakbedekking sluit aan bij deze van het gebouw waartegen wordt aangebouwd en ook in de omringende bebouwing aan de Koninklijke Baan en de Leopoldlaan komt een donkerkleurige dakbedekking voor. Het ontwerp sluit mooi aan bij dat van relais St-Raphael en is soberder dan de vormgeving van de Porte Joie. Het ontwerp leidt hierdoor de aandacht niet af van de Porte Joie en komt ook niet storend over in de omgeving. De deputatie concludeert dat het ontwerp zich inpast in haar omgeving en het beschermd karakter van het dorpsgezicht niet in het gedrang brengt. Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar komt tot dezelfde bevinding.

*Er kan dan ook besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 23 mei 2013 conform artikel 4.7.23, §4 VCRO aangeplakt. De vordering tot schorsing en vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 8 juli 2013, is bijgevolg tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

"...

Verzoekende partijen zijn allen derde belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Uit de bespreking van het MTHEN zal blijken wat de "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" zijn die elk der verzoekende partij zal ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Zoals hieronder wordt aangetoond zijn deze elementen van hinder en nadeel ernstige en bovendien moeilijk te herstellen, reden waarom verzoekers Uw Raad verzoeken de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te willen bevelen.

..."

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen en stelt het volgende:

"...

Uw rechtspraak over het rechtens vereiste belang in hoofde van een verzoekende partij.

Derden kunnen zich slechts verhalen bij uw Raad indien zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.

Het is vaste rechtspraak van uw Raad dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een perceel, gelegen naast of in de directe nabijheid van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, de verzoekende partij op zich niet zonder meer het rechtens vereiste belang geeft om een beroep bij de Raad te kunnen instellen. Het loutere nabuurschap volstaat dus niet (meer).

Het is daarentegen aan de verzoekende partij om het mogelijk bestaan van de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet te omschrijven en tegelijk aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die hij ondervindt of zal ondervinden.

Wanneer het nadeel onvoldoende concreet wordt omschreven en derhalve onvoldoende feitelijk verifieerbaar is, kan uw Raad het belang van de verzoekende partij niet onderzoeken en zal noodzakelijk de onontvankelijkheid van het beroep moeten worden vastgesteld.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De tussenkomende partij kan niet gevolgd worden wanneer zij beweert dat de verzoekende partijen nalaten om hun hinder en nadelen concreet te omschrijven. De verzoekende partijen tonen voldoende aan wat hun rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen zijn ingevolge de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen, in het bijzonder de tweede en de derde verzoekende partij, stellen onder meer dat zij zonlicht zullen verliezen, dat hun uitzicht wordt aangetast en dat er een directe inkijk mogelijk is vanuit de vergunde woning. De Raad is dan ook van oordeel dat de verzoekende partijen voldoende waarschijnlijk maken dat zij rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Zij beschikken dan ook over het vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie, in zoverre ze betrekking heeft op de tweede en de derde verzoekende partij, kan niet worden aangenomen. Gegeven de vaststellingen in onderdeel VI.A. van huidig arrest is de Raad verder van oordeel dat een uitspraak over de exceptie van de tussenkomende partij, in zoverre deze betrekking heeft op de eerste, vierde, vijfde en zesde verzoekende partij, in de huidige stand van de procedure niet aan de orde is.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de eerste en vierde verzoekende partij

De eerste en vierde verzoekende partij zijn rechtspersonen. De Raad stelt aan de hand van de ingediende stukken vast dat zij tijdig en regelmatig hebben beslist om in rechte te treden. De eerste en vierde verzoekende partij beschikken over de vereiste hoedanigheid.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

13. Eerste verzoekende partij, VZW De Lindeboom is uitbater van zorghotel de Zee-Linde (voorheen gekend als hotel Atlanta) te 8420 Klemskerke (De Haan), Maria Hendrikalaan 20.

De achterzijde van het zorghotel geeft uit op en grenst gedeeltelijk aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft

Het hotel van eerste verzoekende partij beschikt over 57 hotelkamers, verspreid over 3 verdiepingen (20 op de eerste verdieping, 21 kamers op de tweede verdieping en 16 kamers op de derde verdieping). 22 van deze 57 kamers geven rechtsreeks uit op het 'binnengebied'. Vanuit hun (enige) raam nemen deze 22 kamers rechtstreeks zicht op de fraaie omgeving aan de Leopoldlaan. Deze ramen zijn voor deze kamers tevens de enige bron van rechtstreeks natuurlijk (zon)licht.

*Eerste verzoekende partij legt enkele foto's voor van de uitzichten die op vandaag door de hotelgasten kunnen worden genomen vanuit diverse **kamers** op de verschillende verdiepingen. Het betreft meerbepaald foto's vanuit kamer 104 op de eerste verdieping, van kamer 204 op de tweede verdieping, van kamer 221 op de tweede verdieping (zicht van op het terras) en van kamer 304 op de derde verdieping (zie aanduiding op plan). Tevens worden foto's voorgelegd met het zicht vanuit de galerij op de derde verdieping en vanuit de **twee studio's** die onmiddellijk palen aan de residentie Porte Joie en aan de bouwplaats.*

*Daarnaast bevindt zich op de eerste verdieping van het hotel een **ruim terras**, waar de hotelgasten kunnen genieten van het zicht op de fraaie panden langs de Leopoldlaan en dat in de namiddag ook wordt bezond.*

Ook de **keuken** van het zorghotel De Zeelinde geeft uit op dit binnengebied. Ook van daaruit bereikt het natuurlijke (zon)licht de werkplaats en heeft het personeel tijdens de werkuren een aangenaam uitzicht.

Het project dat werd vergund door verwerende partij zal niet alleen het terras van zorghotel de Zeelinde, maar ook deze kamers en de keuken letterlijk en figuurlijk in de duisternis dompelen. (Eerste verzoekende partij merkt op dat de schaduwstudie die aan het dossier werd toegevoegd op geen enkele manier verwijst naar het bestaan van dit terras.) Vanuit het Zuid-Zuidwesten kan de zon nu vanaf 16 uur onbeperkt het binnenterras beschijnen. Eenmaal het project gerealiseerd zullen de hoge daken het terras afsluiten van deze bezonning (zie dakcontouren op p. 17 hierna). De eigen schaduwstudie van de aanvrager toont aan dat zowel gemeten op 21 maart als 21 juni (en dus zeker 21 december wanneer de zon lager zit en waarvan de aanvrager geen simulatie voorlegt!) de bezonning vanaf 16 a 17 uur wordt belemmerd op het terras. De facto verliest het terras volledig zijn zonlicht.

Deze "malus" weegt totaal niet op tegenover de zogenaamde "bonus" dat met de bebouwing de minder fraaie kant van de achterzijde van het hotel Atlanta (op vandaag hotel de Zeelinde) verdwijnt. De voorstelling van de aanvrager is trouwens eenzijdig daar de "bangle" achterzijde zijde van het hotel maar een deel beslaat van de volledige achterzijde van het hotel. Het grootste deel van de achterzijde bestaat uit rondbogen, geïnspireerd op de rondbogen van Residentie 'Porte Joie' waarmee een eenheid wordt gecreëerd (zie onderstaande foto) en die in de toekomst eventueel kan doorgetrokken worden naar de "bangle" achterzijde.

[afbeelding]

Door het project met zijn hoge daken wordt, blijkens de eigen simulatie van de aanvrager, dit zicht op de rondbogen grotendeels weggenomen vanop de Leopoldlaan.

[afbeelding]

De facto wordt de achterkant van het Hotel een nauw binnengebied met alle nadelen van dien. Onder ander het geluid vanuit de niet vergunde berging achter het restaurant zal weerkansen in deze "spelonk" wat een duidelijk causaal verband heeft met realisatie van het project (zie vierde middel). De realisatie van het project heeft een impact op **bijna de helft van alle kamers van het hotel**. Het wegvallen van het uitzicht en zonlicht voor een groot aantal kamers en de mogelijkheid van directe inkijk vanuit de vergunde woning in een groot aantal kamers zal tot gevolg hebben dat deze kamers niet meer verhuurbaar zullen zijn of enkel nog mits forse prijsvermindering die een onmiddellijke en kritische weerslag zullen hebben op het voortbestaan van het hotel dat **pas geopend werd op 15 november 2012**. Het maatschappelijk doel van de VZW De Lindeboom wordt ernstig gehypotheciseerd, namelijk tegemoet komen aan de groter wordende zorgnood in de samenleving onder vorm van kortdurend verblijf binnen een aangename setting. Het project bedreigt daarmee het economisch voortbestaan van de VZW nu de uitgaven van eerste verzoekende partij ongewijzigd zullen blijven of zelfs stijgen (o.a. ten gevolge van het stijgende elektriciteitsverbruik om het verlies aan natuurlijke lichtinval te compenseren) terwijl de opbrengsten zullen dalen.

Eerste verzoekende partij heeft belang bij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de vergunning, minstens bij een vernietiging.

Tweede verzoekende partij SWAELENS woont samen met zijn echtgenote, mevrouw Rika BOEDT en kinderen op de derde verdieping (vierde bouwlaag) van de Residentie Porte Joie, met adres te 8420 Klemskerke (De Haan), Holbeinlaan 2, bus 8.

Tweede verzoekende partij heeft vanuit zijn woonkamer een open zicht op de omgeving (Leopoldlaan-Koninklijke Baan—Zeedijk), inclusief zeezicht.

Door de realisatie van het project wordt dit open zicht gewijzigd in een banaal en beklemmend zicht op het dak van de nieuw te bouwen woning (aangeduid met raster op foto 34 a en c). Anderzijds wordt van op de Leopoldstraat ook het zicht op de Porte Joie fel ingekrompen (aangeduid met raster op foto 34 b).

...

De bestreden beslissing is daarin onnauwkeurig vermits de nok die op foto 34 a is te zien niet deze is van St-Raphael (maar van een gebouw aan het Leopoldsplein). Op het uiterst rechtse deel van de foto is het dakterras van de St-Raphael te zien met daarbij de aanzet van de nok van de St-Raphael. Het is duidelijk dat de simulatie van verzoeker de nokhoogte van het ontwerp niet op dezelfde hoogte plaatst als de nok van de relais St-Raphael zoals de beslissing beweert.

Verzoeker legt een hoogtemeting voor van landmeter-expert Lesaffre waarbij vertrekkend van het nulpas aangeduid op het eigen inplantingsplan van de aanvrager (nulpas op as van de Leopoldlaan) een aantal hoogtes worden berekend. Het blijkt dat de nokhoogte van de nieuw te bouwen woning op 10,65m boven de as van de weg (Leopoldlaan)=(nulpunt) ligt, terwijl het vloerpas in het appartement van derde verzoekende partij zich slechts op 8,99m boven dit nulpunt bevindt. Dit betekent dat tweede verzoeker boven zijn vloerpas 1, 64 meter dak ziet verrijzen. Waar de blik op de Leopoldlaan-Koninklijke Baan—Zeedijk-Zee nu onbelemmerd is, wordt die bij realisatie van het project afgesneden door een gebouw dat zich respectievelijk op amper 7,75 meter (gemeten vanuit de ramen aan de uitgebouwde erker) en 8,75 meter (gemeten vanuit het raam ter hoogte van de galerij met de boogstructuren) zal bevinden. Uiteraard houdt dit een ernstige visuele nadeel in en een vermindering van wooncomfort (waaromtrent de bestreden beslissing volledig stilzwijgend is). In de plaats van een levend (zee)zicht op de buitenwereld van mensen die op zich op en rond de Leopoldstraat van en naar het strand begeven, flaneren in de straat etc, kijkt tweede verzoekende partij straks uit op een stilleven van dakvlakken en muren (zie stuk 25b, detail achtergevel project).

Dit verlies van prachtig uitzicht op de omgeving en op de zee is onmiskenbaar moeilijk te herstellen nadat de bestreden vergunning zal zijn ten uitvoer gelegd.

- Dit ernstig nadeel geldt evenzeer voor **derde en vierde verzoekende partij**, eigenaars en bewoner van een appartement gelegen op de tweede verdieping (derde bouwlaag) van Residentie Porte Joie (Holbeinlaan 2, bus 6). Het appartement wordt gebruikt als vakantiewoning door derde verzoekende partij en zijn echtgenote.

Ook zij hebben vanuit hun woonkamer momenteel een open zicht op de omgeving met rechtstreeks zeezicht. De bijgevoegde foto's hiervan spreken voor zich.

Uit het opmetingsplan Lesaffre dat verzoekende partijen voorleggen kan worden afgeleid dat het plafond van dit appartement iets onder 8,99m boven het nulpas bevindt (8,99 m is het vloerniveau van het bovenliggend appartement en daarvan dient dus de vloeropbouw afgetrokken om de plafondhoogte van het onderliggend appartement te kennen). Het

zicht van derde en vierde verzoekende partij wordt na realisatie van de woning onbetwistbaar volledig frontaal belemmerd door de achtergevel en het dak van het ontwerp. De realisatie van het project zal voor hen vanzelfsprekend ernstige visuele hinder met zich meebrengen, nu de nieuw te bouwen woning pal voor hun appartement wordt geschoven (verlies aan zeezicht, verlies aan bezonning en lichtinval).

Dat deze muur geen volledig blinde muur is zoals de bestreden beslissing opmerkt en er gepoogd is met de privacy rekening te houden, biedt geen troost.

De combinatie van alle nadelen, die allen de leefkwaliteit van derde verzoekende partij sterk zal aantasten, is voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te rechtvaardigen.

- **Vijfde verzoekende partij** is eigenaar van een appartement gelegen op de eerste verdieping van Residentie Porte Joie, met adres te 8420 Klemskerke (De Haan), Holbeinlaan 2, bus 2 (tweede bouwlaag). Zij gebruikt het appartement als vakantiewoning. Ook zij heeft op vandaag vanuit de woonkamer een uitzicht op de straat en ook deels op zee. Dit wordt volledig ongedaan gemaakt door het project.

Doordat appartement zich lager bevindt en het project hoog naast het appartement oprijst zal er nog een sterkere vermindering zijn van (zon)lichtinval. Het appartement geniet nu van de namiddag/avondzon. De realisatie van de nieuwbouw zal hieraan een abrupt einde maken.

Daarbij komt nog dat er in de achtergevel van de nieuw te bouwen woning ramen worden geplaatst waardoor er rechtstreekse inrijkmogelijkheden ontstaan vanuit de nieuwe woning in het appartement van vijfde verzoekende partij (op amper 7 a 8 meter afstand van het appartement van zesde verzoekende partij). De zicht wordt onder andere genomen vanuit de keuken met het aanrecht aan het raam (zie stuk 25 b verdiepingsplan). De levenskwaliteit en het leefcomfort van vijfde verzoekende partij zal hierdoor overduidelijk zeer sterk worden aangetast, hetgeen volstaat om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de vergunning te bevelen.

- **Zesde verzoekende partij** is eigenaar van een appartement gelegen op de gelijkvloerse verdieping (eerste bouwlaag) van Residentie Porte Joie. Ook dit appartement wordt als vakantiewoning gebruikt. Zesde verzoekende partij heeft vanuit haar appartement geen zicht op zee, maar geniet wel van een aangenaam zicht op de omgeving (Koninklijke baan + Leopoldlaan).

Ondanks de gelijkvloerse ligging, is het appartement op vandaag zeer lichtrijk. De realisatie van de nieuwbouw op de parking die zich pal voor de ramen van zesde verzoekende partij bevindt, zal het appartement op slag veranderen in een donker appartement, met rechtstreekse inrijkmogelijkheid vanuit de nieuw te bouwen woning, meer bepaald vanuit de ruimte voorzien voor het vrije beroep. De bestreden beslissing minimaliseert dit nadeel waar opgemerkt wordt dat het project hier geen terrassen voorziet en de ramen niet uitgeven op de leefruimte van de voorziene eengezinswoning maar op de ruimte voor het vrij beroep. Bij aanwezigheid overdag vanwege de uitoefening van het vrij beroep is de inrijkmogelijkheid zelfs erger dan inrijkmogelijkheid vanuit een gewone leefruimte. Dit alles op amper 7 a 8 meter afstand. De levenskwaliteit van zesde verzoekende partij wordt onmiskenbaar ernstig aangetast.

Bovendien zal een en ander— net zoals dit het geval is voor de appartementen van de overige verzoekende partijen zijn weerslag zal hebben op de waarde van het eigendom appartement (daargelaten dat deze schade volgens de vast rechtspraak wordt geacht herstelbaar te zijn).

14. **Zevende verzoekende** partij is samen met zijn echtgenote eigenaar van een appartement gelegen op de eerste verdieping van 'Residentie Coqorico/Relais St-Raphael', met adres te 8420 Klemskerke (De Haan), Leopoldlaan 23. Residentie 'Coqorico/Relais St-Raphael' is het gebouw waartegen het project gedeeltelijk aanbouwt. Het appartement is hun vakantiewoning wanneer zij in België verblijven.

[afbeelding]

Het appartement kijkt met vier lichtrijke raampartijen uit over de Leopoldlaan. Deze raampartijen grenzen tevens rechtstreeks aan de bouwplaats (zie inplantingsplan, stuk 25b).

Het vergunde project bestaat uit twee delen, waardoor er ook een groot deel van de woning evenwijdig met het appartement van zevende verzoekende partij wordt gebouwd. Hierdoor wordt het appartement van verzoekende partij voor de helft ingesloten en afgesloten van de leopoldlaan.

[afbeelding]

De helft van de ramen van verzoekende partij verdwijnen achter de constructie, waardoor zevende verzoekende partij niet alleen een groot deel van zijn uitzicht verliest, maar tevens heel wat minder natuurlijke lichtinval zijn appartement bereikt.

De simulatie- schaduwstudie van de aanvrager (zie hierboven) geeft hier een vertekend beeld omdat het lijkt alsof het gebouw maar voor een raam schuift terwijl het duidelijk voor twee ramen schuift.

...

Ook minimaliseert de bestreden beslissing de nadelen. De vertrekken die worden geblindeerd lopen niet door naar de voorzijde en het is dan ook onjuist te stellen. "De woongelegenheid beschikken niet alleen over ramen in de zijgevel maar ook in de voorgevel. Er kan zeker voldoende licht worden binnengehaald". Bovendien zorgt de nieuw te bouwen woning ervoor dat het appartement van zevende verzoekende partij — dat op vandaag nagenoeg van zonsopgang tot zonsondergang baadt in het zonlicht voor een groot deel van de dag zal worden beschaduwde (zie eigen schaduwstudie aanvrager). Dit doordat de zon wordt gehinderd op de zijgevel te schijnen vanwege twee hoge puntaken van het project, zeker in de winter als de zon lager staat (en waaromtrent aanvrager geen enkele simulatie heeft voorgelegd!). Dit impact op de bezonning wordt niet vermeld in de bestreden beslissing (die enkel spreekt over het impact op de situatie van de Porte Joie).

Daarnaast is er ook mogelijk tot laterale inkijk vanuit de slaapkamer 1 van het project.

Door de betreden beslissing wordt vooral ook het zicht op de Residentie Porte Joie volledig weggenomen. Alle verzoekers ervaren het als een ernstig nadeel dat **hun residentie Porte Joie als erfgoed niet langer tot zijn recht komt** doordat het project zich substantieel voor de Porte Joie schuift. Zowel vanuit de nabije als verre omgeving is de Porte Joie een baken.

...

In werkelijkheid vormen noch de bomen noch de andere woningen een ernstige hinderpaal voor het zicht op de Porte Joie (zie stuk 39) Dat het gebouw slechts over een afstand van 5 m zou te zien zijn ter hoogte van de Ensorlaan en het Leopoldplein is misleidend. Wat er toe doet is dat de Porte Joie een "landmark" is van het oude De Haan, liggend op de as die gaat van het strand naar de Potiniere (als hart van de concessie). Ieder die van de Zeedijk richting de Potiniere trekt ziet het gebouw. Verzoekers verwijzen uitdrukkelijk naar hun stuk 39 dat een beeld heeft van dit traject en aan toont hoe de Porte Joie Kier verschijnt. Suggesteren dat het negatieve impact van het project maar relatief is omdat de Porte Joie 6 bouwlagen en dak heeft en het project maar een tot anderhalve bouwlaag is niet ernstig, Uit wat hoger reeds is gesteld en uit de visualisaties blijkt dat het scherpe punt dak van het project de typische uitkragende gaanderijen van de Porte Joie die het gebouw zijn uniciteit en ranke slankheid verleent, zonder meer zal. Het klopt dat de bovenste drie bouwlagen nog zullen te zien zijn maar deze bovenbouw niet dezelfde uniciteit en is zelfs legio in De Haan (typische Normandisch vakwerk). Het eigene van huidig zicht is dat men de Porte Joie ziet vanaf de grond tot het dak en de wisselwerking tussen sobere sokken en fijne bovenbouw.

De cumulatie van verlies aan uitzicht, verlies aan lichtinval, de beschaduwning en privacyhinder zorgen voor een enorme aantasting van de woon- en leefkwaliteit van achtste verzoekende partij.

BESLUIT

15. Het nadeel dat verzoekende partijen lijden door de bestreden beslissing is apert ernstig moeilijk te herstellen, persoonlijk en wettigt de schorsing.

...

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen niet te betwisten.

3.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

“ ...

18. Vooraf. De afbeeldingen om het belang en het MTHEN te duiden zijn gemanipuleerd.

Stelselmatig wordt het bouwproject van tussenkomende partijen te groot aangeduid.

...

19. De aangevoerde nadelen vloeien voort uit het BPA ‘De Haan – Concessie’.

Het bouwperceel is binnen dit BPA gelegen in een zone voor eengezinswoningen met mogelijkheid tot het vestigen van een vrij beroep.

De nadelen die verzoekende partijen aanhalen vloeien niet voort uit de bestreden beslissing, maar uit het BPA De Haan Concessie dat definitief is aangezien het niet werd aangevochten voor de Raad van State. Er wordt ook geen wettigheidsexceptie tegen het BPA wat dit punt betreft opgeworpen.

Dit volstaat om het belang, minstens het MTHEN aan verzoekende partijen te ontfeggen.

...

20. Eerste en vierde verzoekende partij zijn rechtspersonen: zij kunnen de aangehaalde hinder en nadelen niet persoonlijk ondergaan. Geen belang, minstens geen MTHEN.

Verzoekende partijen moeten aantonen dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zullen ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dienen aan te duiden.

...

21. Derde, vijfde, zesde en zevende verzoekende partij verblijven slechts op onregelmatige basis naast de bouwplaats. Geen belang, minstens geen MTHEN.

Derde, vijfde, zesde en zevende verzoekende partij zijn niet gedomicileerd in de residentie Porte Joie gelegen naast het bouwproject van tussenkomende partij. Zij gebruiken dit slechts als tweede verblijf zodat zij er slechts op onregelmatige basis verblijven.

Hoewel deze vaststelling verzoekende partijen an sich het belang niet ontnemt, oordeelde uw Raad reeds eerder dat hierdoor een zwaardere bewijslast rust op verzoekende partijen.

...

22. Tweede verzoekende partij is weliswaar gedomicileerd in De Haan, maar woont feitelijk te Dilbeek.

Ook voor tweede verzoekende partij geldt wat hierboven wordt gesteld. In het verzoekschrift wordt verkeerdelijk gesteld dat hij samen met zijn echtgenote en kinderen woont op de derde verdieping van de Porte Joie. Hoewel hij zijn domicilie te De Haan heeft, woont hij feitelijk op het adres Aardbeienstraat 10 te Dilbeek, alwaar hij gekend is via 1207.be (de Witte Gids).

...

23. De beweerde hinder en nadelen van eerste verzoekende partij.

Verder wordt nader ingegaan op het ingeroepen schaduwnadeel dat het 'hoofdnadeel' is waarop deze partij zich beroept.

Nu reeds wordt opgeworpen dat het niet ernstig is om te stellen dat door de bestreden beslissing het terras, de kamers en de keuken van zorghotel 'De Zeelinde' in de duisternis zullen worden gedompeld en wel om hiernavolgende redenen:

Een. Eerste verzoekende partij kan als rechtspersoon geen schaduwnadeel ondervinden.

Twee. Het is veelbetekenend dat dit de eerste maal is dat eerste verzoekende partij bezwaren uit tegen het geplande project. Het is weinig geloofwaardig dat zij nu plots ernstige hinder en nadelen aanvoert daar waar zij voordien op geen enkele manier haar bezwaren op de daarvoor geëigende momenten heeft geuit.

Drie. Gelet op de ligging van het gebouw (achteruitstekend t.o.v. de aanpalende percelen) is dit immers van nature reeds een 'donker gat'. Uit de schaduwstudies van tussenkomende partij (stukken 8) blijkt dat de achterkant van het hotel (met de terrassen) nu reeds beschaduwd wordt door enerzijds de Relais St. Raphaël en anderzijds de eigen zijvleugel van hotel De Zeelinde. Dit verandert helemaal niet door het vergunde bouwproject! Het schaduweffect van de nieuwbouw beperkt zich tot enkele kamers van de zijvleugel (die dus uitkijkt op de achterkant van de Relais St. Raphaël) en dan nog enkel gedurende een beperkte periode.

Vier. Wat betreft het argument dat er geen schaduwstudie wordt voorgelegd van 21

december 2013 (net het moment wanneer de zon het laagst zit) slaat nergens op. Wie zit er op 21 december 2013 buiten op het terras? Zeker niet het publiek dat Zorghotel De Zeelinde voor ogen heeft. Volgens hun eigen website richten ze zich immers op het volgende publiek: 'Iedereen kan in Zeelinde terecht voor een tijdelijk verblijf met zorg, een herstelverblijf, een overbruggingsperiode in afwachting van een definitief verblijf of een vakantie met zorg.' Komt daarbij dat de bewijslast van de hinder niet bij tussenkomende partij, maar wel bij verzoekende partijen ligt.

Eerste verzoekende partij beklaagt er zich nog over dat het zicht naar haar, volgens eigen zeggen 'fraaie achtergevel', wordt weggenomen. Natuurlijk is dit geen eigen nadeel dat het eigen belang en MTHEN kan verantwoorden, temeer nu het hotel langs de achterzijde geen publiciteit draagt. De achtergevel is, voor zover tussenkomende partij het weet, niet het voorwerp van enige beschermings- of inventarisatiemaatregel vanuit het Agentschap Onroerend Erfgoed. Alle adviserende instanties, de gemeente en de deputatie hebben erop gewezen dat de nieuwbouw het zicht naar de toch wel banale zijgevel van hotel Zeelinde zal wegnemen. Dat deze zijgevel een 'upgrade' kan krijgen is een zuiver theoretische vaststelling die door geen enkel concreet element wordt ondersteund.

Hoe men het ook draait of keert, eerste verzoekende partij beroept zich op een financieel nadeel, waarvan geen begin van bewijs wordt voorgelegd (= geen belang), laat staan een bewijs dat door het bouwproject een risico op falen/onvermogen bestaat (= geen MTHEN). Er wordt geen enkel rapport van een boekhouder of accountant in dit verband voorgelegd, hetgeen volgens de rechtspraak van uw Raad nochtans een minimale vereiste is.

Het belang en MTHEN is niet naar voldoening van recht aangetoond.

24. De beweerde hinder en nadelen van zevende verzoekende partijen.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat zevende verzoekende partijen tot op dit moment nog geen moment verbleven hebben in hun appartement op de eerste verdieping van 'Relais Saint-Rapail' dat immers in grondige verbouwing is. Er worden geen stukken voorgelegd wanneer het appartement opgeleverd wordt. Er is geen actueel belang. Bovendien zullen zij maar weinig ter plaatse zijn nu zij wonen in Zuid-Korea.

Verzoekende partij stellen het voor alsof er een gebouw zal verrijzen op zeer korte afstand van hun appartement waardoor zij zullen 'ingesloten' worden. Nochtans bevindt het bouwproject zich op geen enkel moment dichterbij dan 4 meter van hun appartement zodat allesbehalve kan gesproken worden van een ingesloten, benauwd gevoel.

Dit geldt in het bijzonder nu de woonkamers vooraan liggen en helemaal niet uitkijken op de geplande nieuwbouw van tussenkomende partij!

Het belang en MTHEN is niet naar voldoening van recht aangetoond.

25. Het verlies aan 'zeezicht' als nadelelement.

Tweede, derde en vijfde verzoekende partij – tweedeverblijvers in de de Porte Joie - klagen aan dat zij hun 'zeezicht' door het bouwproject van tussenkomende zullen verliezen.

Zoals blijkt uit onderstaande foto is de residentie Porte Joie op aanzienlijke afstand van het strand de zee gelegen en bevindt het zich 'op derde lijn' met daartussen diverse

andere – hoge – bebouwing.

[afbeelding]

Verzoekende partijen kunnen geenszins gewagen van een open en rechtsreeks zeezicht. Er is hoogstens een zijdelings, zeer gedeeltelijk zeezicht, vanuit sommige kamers, dankzij een voorlopig onbebouwde corridor.

Dit bescheiden 'zeezicht' is niet gegerandeerd... O.a. de eigendom van tussenkomende partij is, dankzij het BPA, van nature voor bebouwing vatbaar.

Conclusie is dat geen belang, laat staan een MTHEN bewezen is.

26. De beweerde schaduw- en lichthinder als nadeelelement.

Alle verzoekende partijen werpen in meer of mindere mate op dat zij schaduw- en lichthinder zullen lijden door het nieuwbouwproject.

...

De bewijslast ligt bij verzoekende partijen. Het blijft echter bij loutere beweringen zoals dat de 'nieuw te bouwen woning pal voor hun appartement wordt geschoven (verlies aan bezonning en lichtinval)' of 'doordat het appartement zich lager bevindt en het project hoog naast het appartement oprijst zal er nog een sterkere vermindering zijn van (zon)lichtinval. Het appartement geniet nu van de namiddag/avondzon'.

Zulks volstaat om dit nadeelelement te verwerpen.

Ondergeschikt. Tussenkomende partij daarentegen legde reeds lopende de procedure een schaduwstudie voor (stuk 8). Hieruit blijkt dat de schaduw nadelen bescheiden zijn. Van een moeilijk te herstellen nadeel kan er zeker geen sprake zijn.

27. Het nadeelelement dat de Porte Joie (gedeeltelijk!) niet meer zichtbaar zal zijn is geen persoonlijk nadeelgegeven in hoofde van verzoekende partijen.

Verzoekende partijen stellen dat door de bestreden beslissing het zicht op de residentie Porte Joie 'volledig' wordt weggenomen. Alle verzoekers ervaren dit als een ernstig nadeel nu 'hun' residentie Porte Joie als erfgoed niet langer tot zijn recht komt doordat het project zich substantieel voor de Porte Joie schuift.

Vooreerst beweren verzoekende partijen verkeerdelijk dat het zicht op de Porte Joie volledig zou worden weggenomen door het nieuwbouwproject. Zoals verwerende partij terecht stelde is het ongeloofwaardig te stellen dat een eengezinswoning met één tot anderhalve bouwlaag en een hellend dak een meergezinswoning met 6 bouwlagen en een hellend dak aan het zicht zou onttrekken. Het zijn bovendien voornamelijk de bovenste bouwlagen die een fraaie afwerking kenden, zodat de Porte Joie altijd in het oog zal blijven springen en het typische uitzicht van De Haan zal blijven weergeven. De deputatie en provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kunnen bovendien in hun standpunt worden gevolgd dat elk nieuwbouwproject ter plaatse van welke aard, schaal of grootte ook, een gedeelte van de achtergevel van de Porte Joie aan het zicht zal onttrekken.

Uit de videosimulatie van tussenkomende partij (stuk 9) blijkt verder dat het zicht op de Porte Joie slechts vanuit een welbepaald perspectief verhinderd wordt. De voetgangers en automobilisten zullen niet blijven stilstaan op dit 'pijnpunt' en in hun verdere trip de Porte Joie alsnog in volle glorie kunnen bewonderen.

Tenslotte benadrukt tussenkomende partij dat het zicht op de troosteloze parking, op de treurige uitbouw van de Relais St. Raphaël en op de banale zijgevel van het hotel Zeelinde het genoeg om te kijken naar de fraaie achtergevel van de Porte Joie ernstig milderden. Deze zichtnadelen verdwijnen grotendeels door de nieuwe constructie. Verzoekende partijen zwijgen daarover.

Er is meer. Om te besluiten tot de aanwezigheid van een moeilijk herstellen ernstig nadeel dienen verzoekende partijen aan te duiden welk persoonlijk ernstig nadeel zij zullen ondervinden indien de bestreden beslissing wordt uitgevoerd.

Het feit dat andere personen (vanuit een welbepaald perspectief) een minder zicht zouden hebben op de residentie Porte Joie kan bezwaarlijk als een persoonlijk nadeel worden bestempeld. Verzoekende partijen dienen niet te handelen in het algemeen belang en dienen zich niet op te werpen als zijnde grote beschermers van het behoud van onroerend erfgoed. Zij dienen in deze procedure aan te duiden waarom zij persoonlijk zullen benadeeld worden door de bestreden beslissing en falen in deze bewijslast.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen voeren de tweede en de derde verzoekende partij aan dat ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hun open uitzicht op de omgeving zal worden

aangetast en dat zij zullen geconfronteerd worden met banaal en beklemmend zicht op het dak van de nieuw te bouwen woning.

Aan de hand van de door de verzoekende partijen neergelegde foto's en de videosimulatie van de tussenkomende partij blijkt dat het onbelemmerd zicht van de verzoekende partijen, in het bijzonder de tweede en de derde, op de Leopoldlaan inderdaad ernstig zal worden aangetast als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De ééngezinswoning wordt immers ingeplant voor de ramen van de appartementen van de tweede en de derde verzoekende partij. De Raad is van oordeel dat zij de ernst van dit nadeel, dit wil zeggen de aantasting van hun uitzicht, op een voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voldoende wijze aantonen.

3.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen al dan niet gedomicilieerd zijn in residentie 'Porte Joie', dan wel hun appartement aldaar niet gebruiken als hun hoofdverblijfplaats, doet hieraan op zich geen afbreuk en verhindert geenszins dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in hoofde van de tweede en de derde verzoekende partij een ernstig nadeel kan doen ontstaan.

De tweede en derde verzoekende partij gebruiken hun appartement immers als tweede verblijf en zijn daar bijgevolg regelmatig aanwezig aangezien zij het appartement niet verhuren aan derden en er zelf elke vakantie verblijven. De Raad is dan ook van oordeel dat er voldoende concrete en precieze gegevens voorliggen die de Raad toelaten om vast te stellen dat de ingeroepen visuele hinder als ernstig dient aangemerkt te worden.

4.

De Raad is tot slot tevens van oordeel dat het ernstig bevonden nadeel tevens moeilijk te herstellen is. Gelet op zowel de omvang van het project als de aard van het ingeroepen nadeel, is het voor particulieren, zoals de tweede en de derde verzoekende partij, misschien niet onmogelijk doch wel dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde middel voeren de verzoekende partijen de schendingen aan van artikel 2.3.2 en 2.1 van het bijzonder plan van aanleg nummer 5 'De Haan-Concessie', van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de motivering van bestuurshandelingen en het materieel motiveringsbeginsel en van artikel 4.7.23, §1 VCRO. Zij lichten hun middel als volgt toe:

“...

Uitgangspunt van het BPA is dat de bebouwing verplicht geplaatst wordt op 5 meter van de rooilijn. Zo staat het ook correct aangeduid op het vergunde inplantingsplan (zie vermelding voorbouwlijn evenwijdig met de rooilijn en de straat).

...

Het is echter niet omdat er mag afgeweken worden van de verplichte inplanting dat ook de bouwdiepte automatisch mee opschuift. Ook de PDA maakt een duidelijk onderscheid in zijn verslag:

"De aanvraag wijkt of van de in het BPA verplichte plaatsing ten opzichte van de rooilijn.

Het BPA schrijft voor om bij nieuwbouw de voorgevel te plaatsen om 5 m van de rooilijn. Deze lijn wordt in het BPA benoemd als uiterste grens hoofdgebouw. In de feiten is dit de voorbouwlijn: de lijn die bepaalt vanaf waar kan gebouwd worden en dat ervoor niet mag gebouwd worden. Het BPA voorziet dat hiervan beperkt kan afgeweken worden indien het voorstel waarbij ingesproken wordt een meerwaarde kan betekenen tov het straatbeeld. Bijgevolg is het oprichten van het gebouw achter de rooilijn, waarbij enkel uiterst rechts op 5 m gebouwd wordt en voor de rest dieper, aanvaardbaar en binnen de mogelijkheden van het BPA. Deze inplanting biedt een meerwaarde omdat het zicht op het volwaardige deel van de zijgevel van relais St-Raphaël gevrijwaard blijft.

De aanvraag wijkt of van de voorschriften van het BPA voor wat betreft de bouwdiepte. Bij gekoppelde bebouwing bedraagt de toegelaten bouwdiepte (vanaf de voorbouwlijn) op het gelijkvloers 17 m en op de verdieping maximum 12m. Het gebouw komt echter op de verdieping verder dan 12 m bouwdiepte ten opzichte van de uiterste grens hoofdgebouw (of voorbouwlijn). De hoek linksachter, waar tegen de achterbouw van relais St-Raphaël aangebouwd is, komt tot op ca. 15,5 In van de voorbouwlijn. Hiervoor is geen afwijkingmogelijkheid voorzien in het BPA."

Kennelijk verdedigde de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar op de hoorzitting de stelling dat de bouwdiepte mag gerekend worden vanaf de voorgevel die eventueel wordt vergund. De PSA gaf in zijn verslag reeds retorisch te kennen dat dit ongerijmd is:

"De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar interpreteert deze bepaling anders en stelt dat de voorbouwlijn voor dit ontwerp niet op 5 m van de rooilijn ligt **maar samenvalt met de voorgevel van het hoofdgebouw** (waarvoor dan nog een gelijkvloerse uitbouw voorzien is). De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt met andere woorden dat de voorbouwlijn samenvalt met de voorgevel van het hoofdgebouw en dat de bouwdiepte vanaf de voorgevel moet bekeken worden en niet vanaf de uiterste grens bebouwing.

In deze optiek zou iedereen die afwijkt van de verplichte plaatsing op 5 m van de rooilijn (op de uiterste grens hoofdgebouw) en het gebouw dieper inplant dan ook dieper kunnen bouwen dan wie zich wel houdt aan de verplichte plaatsing van het gebouw."

Voor de PSA was er dan ook wel degelijk een **afwijking** wat de bouwdiepte betrof, reden waarom een openbaar onderzoek noodzakelijk werd geacht.

De bestreden beslissing betwist deze visie van de PSA, maar weerlegt ze inhoudelijk niet.

De deputatie verwijst eenvoudigweg naar het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar zonder aan te geven waarom men zich bij dit standpunt en niet dat van de eigen PSA aansluit. De bestreden beslissing gaat inderdaad onmiddellijk over tot de bespreking van het feit dat er in graad van beroep licht wijzigende plannen

werden ingediend en gaat niet in op de vraag van waar de bouwdiepte moet worden gerekend:

...

33. Dit is onzorgvuldig en kennelijk gebrekkig als motivering.

a. Het is vooreerst manifest niet correct vast te stellen "Vanaf het snijpunt van de uitbouw met de voorbouwlijn tot aan de achtergevel van het gebouw bedraagt de bouwdiepte 12 m" om hieruit te besluiten "Dit impliceert dat het ontwerp niet afwijkt van de voorschriften van het BPA inzake de bouwdiepte".

Uiteraard moet een gebouw over zijn ganse breedte de maximaal toegelaten bouwdiepte respecteren en niet enkel op een punt (hier: de rechtse zijde het snijpunt van het gebouw met de voorbouwlijn)!

b. Bovendien gaat de bestreden beslissing nergens in op de vaststelling van de PSA dat het absurd zou zijn dat iemand die met de inplanting van de voorgevel afwijkt van de verplicht voorbouwlijn, ook dieper zou moeten bouwen dan een ander (doordat de bouwdiepte maar zou worden gerekend vanaf de voorgevel van het gebouw en niet vanaf de verplicht bouwlijn), cfr de overweging van de PSA **"In deze optiek zou iedereen die afwijkt van de verplichte plaatsing op 5 m van de rooilijn (op de uiterste grens hoofdgebouw) en het gebouw dieper inplant dan ook dieper kunnen bouwen dan wie zich wel houdt aan de verplichte plaatsing van het gebouw."**

Artikel 4.7.23 § 1 VCRO bepaalt dat de deputatie de beslissing over een bij haar ingesteld bouwberoep neemt op grond van het verslag van de PSA. Aangenomen wordt dat er een verscherpte motiveringsplicht geldt voor de Deputatie indien zij afwijkt van het oordeel van de Deputatie. Op het punt van de bouwdiepte heeft de Deputatie niet verscherpt gemotiveerd.

c. Er wordt evenmin geantwoord op het bezwaar dat in dezelfde zin was uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek en dat om die reden had moeten leiden tot verscherpte motivering.

In haar bezwaar heeft verzoekende partij SWAELENS duidelijk, in repliek op het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar zoals dit bleek uit het verslag van de PSA, aangegeven dat de bouwdiepte inderdaad dient gerekend vanaf de verplicht 5 m voorbouwlijn:

...

Gelet hierop diende de bestreden beslissing minstens met omstandiger opgave van redenen aan te geven waarom zij niettemin de bouwdiepte bleef redenen vanaf de voorgevel. Aangenomen wordt immers dat indien op een bepaald punt bezwaren zijn geuit tijdens het openbaar onderzoek, dit aanleiding geeft tot een verscherpte motiveringsplicht.

Dit geldt des te meer daar het voorschrift van het BPA ook woordelijk zeer duidelijk aangeeft dat de bouwdiepte dient gerekend vanaf de voorbouwlijn ("Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de toegelaten bouwdiepte (**vanaf de voorbouwlijn**) op het gelijkvloers maximum 17 meter en op de verdieping maximum 12 meter') en aanvragers die lijn ook zelf op hun inplantingsplan hebben aangeduid.

d. Tenslotte is het ook onzorgvuldig en kunstmatig om de bouwdiepte niet loodrecht maar schuin op de voorbouwlijn te meten (zie respectievelijk groene en rode lijn op

bovenstaand plan). In werkelijkheid is de bouwdiepte dus veel dieper (15,5 m) dan voorgesteld (12 meter).

34. Anders dan de bestreden beslissing het voorstelt wordt er dus wel degelijk **afgeweken** van het BPA wat de bouwdiepte betreft. Deze afwijking is door de bestreden beslissing niet getoetst aan de voorwaarden van artikel 4.4.1 VCRO. Ipso facto kan de afwijking niet onvoldoende gemotiveerd zijn in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Ten overvloede zij opgemerkt dat een bouwdiepte van 15,5 meter in plaats van 12 meter sowieso ook niet als een "beperkte" afwijking kan gelden. De afwijking bedraagt meer dan 25%. Dit raakt het wezen van het BPA en heeft voor gevolg dat afbreuk wordt gedaan aan het open en groen karakter van het BPA evenals aan de tuinwijkgedachte en de eerbied voor de beeldbepalende gebouwen van het Dorpsgezicht (zie hoger).

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

De vraag in deze is eenvoudig: wordt de 5 meter afstand berekend loodrecht van de gevel tot aan de rooilijn, dan wel zijdelings vanuit de korte afstand tussen de voorgevel en de rooilijn. Hetzelfde geldt voor wat betreft de bouwdiepte: dient deze loodrecht vanaf de voorgevel te worden gemeten, dan wel zijdelings vanuit het perspectief van de rooilijn? In het eerste geval beantwoorden de (licht) gewijzigde plannen aan de voorschriften van het BPA, in het tweede geval niet.

Verwerende partij heeft zich aangesloten bij het standpunt van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

...

Aldus wordt in de bestreden beslissing uitvoerig gemotiveerd dat het BPA geïnterpreteerd moet worden vanuit het voorgevelperspectief en niet vanuit het (zijdelingse) rooilijnperspectief. Deze interpretatie is niet kennelijk onredelijk.

48. Uiterst ondergeschikt. Afwezigheid van belang.

Verzoekende partijen halen aan dat de PSA het BPA anders interpreteerde en meent dat een nieuw openbaar onderzoek nodig was. Welnu er is een openbaar onderzoek geweest en alle bezwaren werden ontmoet in de bestreden beslissing.

Uit de bestreden beslissing blijkt zonder meer dat het project voor verwerende partij aanvaardbaar is. Men ziet niet in waarom dit anders zou zijn met een afwijking.

In de gegeven omstandigheden hebben verzoekende partijen geen belang bij dit middel. Minstens is het niet gegrond, zelfs in de hypothese van afwijking van het BPA.

...”

3.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt in die zin de ernst van het vierde middel niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 2.3.2 van het bijzonder plan van aanleg bepaalt met betrekking tot de bouwdiepte het volgende:

“ ...
Voor vrijstaande bebouwing gelden enkel de bepalingen inzake de inplanting en de terreinbezetting.
Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de toegelaten bouwdiepte (vanaf de voorbouwlijn) op het gelijkvloers maximum 17 meter en op de verdieping maximum 12 meter.
...”

Met betrekking tot de inplanting ten opzichte van de rooilijn bepaalt artikel 2.1 van het bijzonder plan van aanleg:

“ ...
Plaatsing t.o.v. de rooilijn: bij nieuwbouw is het plaatsen van de voorgevel van het hoofdgebouw op 5 meter van de rooilijn verplicht. Hiervan kan beperkt worden afgeweken indien, onder meer gelet op de breedte van het perceel, het voorstel waarbij ingesprongen wordt een meerwaarde kan betekenen t.o.v. het straatbeeld.
...”

2.

Uit de geciteerde bepalingen blijkt dat de bouwdiepte, in geval van gekoppelde bebouwing, moet gerekend worden vanaf de voorbouwlijn, die zich op vijf meter van de rooilijn bevindt, en dat van deze bepaling beperkt kan worden afgeweken. De voorbouwlijn is op de plannen aangeduid, maar de Raad kan hieruit niet afleiden wat de bouwdiepte van de constructie is.

De tussenkomen partij heeft de bouwdiepte immers gerekend als zijnde de afstand tussen de voorgevel en de achtergevel. Uit het bijzonder plan van aanleg blijkt evenwel dat de bouwdiepte de afstand is tussen de voorbouwlijn en de achtergevel. Aangezien de voorbouwlijn duidelijk staat aangeduid op de plannen, dient de bouwdiepte vanaf deze lijn tot aan de achtergevel te worden gerekend.

De Raad kan de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de verwerende partij niet volgen wanneer zij stellen dat de voorbouwlijn samenvalt met de voorgevel van de constructie. De voorbouwlijn ligt op vijf meter van de rooilijn en hiervan kan slechts beperkt worden afgeweken. De Raad stelt vast dat de verwerende partij niet motiveert waarom in dit geval de voorbouwlijn volledig zou mogen afwijken van artikel 2.1 bijzonder plan van aanleg, laat staan dat zij motiveert waarom het om een beperkte afwijking gaat.

3.

De verwerende partij stelt met betrekking tot de bouwdiepte enkel het volgende:

“ ...
Vanaf het snijpunt van de uitbouw met de voorbouwlijn tot aan de achtergevel van het gebouw bedraagt de bouwdiepte 12m. Dit impliceert dat het ontwerp niet afwijkt van de voorschriften van het BPA inzake de bouwdiepte.
...”

De Raad stelt vast dat de bouwdiepte over de volledige breedte van de constructie dient gerespecteerd te worden. De verwerende partij heeft enkel geoordeeld dat de bouwdiepte vanaf het snijpunt tot aan de achtergevel gerespecteerd wordt. Zij is niet nagegaan of de bouwdiepte van de volledige constructie in overeenstemming is met artikel 2.1 bijzonder plan van aanleg.

Het vierde middel lijkt op het eerste zicht en in de aangegeven mate, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van dit arrest gedane vaststellingen, voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomt van de nv HYBOMA is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad West-Vlaanderen van 2 mei 2013 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een woonhuis met een kantoor voor een vrij beroep.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER