

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0630 van 9 september 2014
in de zaak 1011/0437/A/8/0365

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]
5. mevrouw [REDACTED]
6. de heer [REDACTED]
7. mevrouw [REDACTED]
8. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hugo VANDENBERGHE
kantoor houdende te 1030 Brussel, Auguste Reyerslaan 171
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

1. de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sven BOULLART
kantoor houdende te 9000 Gent, Voskenslaan 419
waar woonplaats wordt gekozen

2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente KNOKKE-HEIST**

3. de **gemeente KNOKKE-HEIST**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Antoon LUST
kantoor houdende te 8310 Assebroek, Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 10 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 9 juli 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een appartementsgebouw met handelsruimten op het gelijkvloers en een ondergrondse garage, na afbraak van het bestaande appartementsgebouw, horecagebouw en plein.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de tweede kamer werd toegewezen, werd op 30 april 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan GHYSELS die loco advocaat Hugo VANDENBERGHE voor de verzoekende partijen verschijnt, advocaat Sven BOULLART die voor de eerste tussenkomende partij verschijnt en advocaat Antoon LUST die voor de tweede en de derde tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de VCRO betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

1.

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 9 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2011 vastgesteld dat dat de tussenkomende partij belanghebbende is in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO, samen gelezen met artikel 4.8.19, §1 VCRO, en heeft het verzoek ingewilligd. Uit de bij het verzoek tot tussenkomst gevoegde stukken blijkt dat het statutair bevoegde orgaan tijdig en rechtsgeldig heeft beslist om in het geding tussen te komen. Er bestaan geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

2.

Met een aangetekende brief van 11 maart 2011 verzoeken het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist en de gemeente Knokke-Heist, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2011 het verzoek tot tussenkomst ingewilligd. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist beschikt als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang en de hoedanigheid om in het geding tussen te komen. De gemeente Knokke-Heist toont aan dat zij belang heeft bij de oplossing van het geschil en dat zij belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO is. Uit het bij het verzoek tot tussenkomst gevoegde uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen van 4 maart 2011 blijkt dat de beslissing tot tussenkomst voor beide belanghebbenden tijdig is genomen. Er bestaan geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 26 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor de bouw van een appartementsgebouw met handelsruimten op het gelijkvloers en een ondergrondse garage, na afbraak van het bestaande appartementsgebouw, horecagebouw en plein.

Het af te breken appartementsgebouw, de "■■■■", is een vroeger hotel dat in neovlaamse renaissancestijl in 1928 is gebouwd. Het pand is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen en is het enige restant van een U-vormig complex bestaande uit drie hotels rond het ■■■■.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied gelegen.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 16 maart 2010 tot en met 14 april 2010 wordt gehouden, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 2 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust brengt op 19 april 2010 een gunstig advies uit.

Eandis brengt op 11 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist brengt op 21 mei 2010 een gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 23 juni 2010 een ongunstig advies uit.

De tweede tussenkomende partij weigert op 9 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

De eerste tussenkomende partij tekent tegen die beslissing op 7 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 oktober 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De hoorzitting vindt op 12 oktober 2010 plaats.

De gewestelijke erfgoedambtenaar brengt op 25 oktober 2010 een ongunstig advies uit.

Op 10 november 2010 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Dat is de bestreden beslissing.

V. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een brief van 7 mei 2014 vragen de verzoekende partijen om uitstel van de zaak.

Ter verantwoording verwijzen zij naar het burgerlijk rechtsgeding dat parallel met het administratief rechtsgeding loopt:

“ ...

Na een vonnis van het Vredegerecht en de rechtbank van eerste aanleg te Brugge werd het tussengekomen vonnis van de rechtbank te Brugge, op verzoek van de Mede-Eigendommen, VME Residentie St. Georges en VME Residentie Gros Venor, door het Hof van Cassatie vernietigd en werd aldus de zaak verwezen naar de rechtbank van eerste aanleg van Oost-Vlaanderen, afdeling Gent. Het arrest dateert van 10 februari 2014.

Deze zaak wordt nu ingeleid op vrijdag 16 mei 2014 te Gent.

Aangezien de betwisting in volle rechtsmacht voor de burgerlijke rechtbanken de draagwijdte van het niet-naleven van de erfdienstbaarheid betreft, achten de verzoekende partijen het raadzaam de definitieve beslissing in het burgerlijk geschil af te wachten vooraleer verder de administratieve procedure te benaarstigen.

Het is in het licht van de procedurele ontwikkelingen van dit dossier dat het mijn cliënten derhalve raadzaam voorkomt om te verzoeken deze zaak uit te stellen tot de uitslag is gekend van de burgerlijke procedure.
..."

De tussenkomende partijen verzetten zich tegen het gevraagde uitstel.

2.

Zoals blijkt uit artikel 4.8.1 en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO, spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen tot vernietiging van in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissingen. De Raad kan een bij hem bestreden vergunningsbeslissing enkel vernietigen wegens objectieve onwettigheid, dat wil zeggen een strijdigheid met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. De vernietiging van een vergunningsbeslissing kan niet op grond van de schending van een subjectief recht worden verkregen. Artikel 144 van de Grondwet wijst de berechting van geschillen over burgerlijke rechten uitsluitend toe aan de rechtsmacht van de burgerlijke rechter.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan en evenmin tot die van de Raad om zich over het bestaan en de omvang van subjectieve rechten uit te spreken. Artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt dat vergunningen onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten worden verleend. De afgifte van een vergunning houdt noch een inbreuk op, noch een erkenning van burgerlijke rechten in.

Voor de berechting van het beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing is het dan ook niet nodig om de uitkomst van het burgerlijk rechtsgeding af te wachten. Het staat aan de rechtbank om zich over de beweerde schending van subjectieve rechten en aan de Raad om zich over het beroep tot vernietiging uit te spreken. Als uit het burgerlijk geding zou blijken dat de met de bestreden beslissing afgegeven vergunning afbreuk doet aan geldende erfdienstbaarheden, staat de eerste tussenkomende partij voor een probleem van uitvoerbaarheid van de vergunning. Dat staat los van de opdracht van de Raad om zich over het verzoek tot vernietiging van de vergunning uit te spreken, in de mate dat daarin de objectieve onwettigheid van de bestreden beslissing wordt geargumenteed. Het wordt dan ook niet toegelaten dat vanwege het burgerlijk geding de oplossing van het geschil wordt uitgesteld en daardoor de onvermijdelijk met een vernietigingsberoep gepaard gaande rechtsonzekerheid langer blijft aanslepen.

Het verzoek tot uitstel wordt afgewezen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

De verzoekende partijen dienen zich als belanghebbende derden aan. In overeenstemming met artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO gaat de vervaltermijn van dertig dagen voor het instellen van beroep in de dag na de dag van aanplakking.

Uit het door de verzoekende partijen voorgelegde attest van aanplakking blijkt dat de bestreden beslissing op 10 december 2010 werd aangeplakt. Het verzoekschrift is met een aangetekende brief van 5 januari 2011 ingediend.

Daaruit volgt dat het beroep tot vernietiging tijdig is ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft

Standpunt van de partijen

1.

De eerste tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen:

“ ...

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat er geen twijfel kan bestaan over hun belang, gezien zij eigenaars, vruchtgebruikster, dan wel bewoner zijn van een appartement, dan wel winkel in de residentie Saint-Georges of in de residentie Grosvenor. Zij voegen daaraan toe direct zicht te hebben op en te palen aan “dit gebouw”.

Met “dit gebouw” bedoelen zij meer dan waarschijnlijk het gebouw dat voorzien is in het bouwproject van de tussenkomende partij.

Hun belang is evenwel niet zo evident als zij laten uitschijnen.

Zij stellen in wezen dat hun statuut van eigenaar, vruchtgebruiker of bewoner volstaat om van het rechtens afdoende belang te getuigen. Ongetwijfeld alluderen zij daarmee op de rechtspraak van de Raad van State voor wat betreft de procedures gevoerd voor de Raad van State waarbij artikel 19 R.v.St.-wet het vernietigingsberoep openstelt voor de partijen die doen blijken van een benadeling of van een belang.

Niets is evenwel minder waar.

De Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, en zeker voor wat betreft de procedurele regels te respecteren in procedures voor uw Raad, beschikt over een eigen dynamiek, te onderscheiden van de procedureregels te volgen voor de Raad van State.

Artikel 4.8.16., § 1, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt immers:

(...)

Verzoekende partijen stellen evenwel louter dat zij als buur een zicht te zullen hebben op de bouwwerken en hinder te zullen ondervinden.

Het loutere nabuurschap volstaat evenwel niet om het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen. Uw Raad heeft dit met zoveel woorden reeds gesteld in zijn rechtspraak:

“De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.(...)”

Het staat daarentegen aan verzoekende partijen om daarover duidelijkheid te verschaffen in hun verzoekschrift. Het is immers niet aan de Raad om bvb. bijkomende stukken terzake op te vragen:

“Het is uiteraard niet aan de Raad om bijkomende stukken op te vragen waaruit het belang van de verzoekende partijen moet blijken noch om stukken op te vragen waaruit het gelijk van de verwerende partij over de weerlegging van dit belang blijkt. Het is aan elk van de partijen om de stukken die zij nodig acht neer

te leggen voor de Raad.”(...)

Zij laten evenwel na uiteen te zetten waaruit de hinder zou kunnen bestaan en vergenoegen zich door een zeer cryptische uitleg die voor iedere buur kan gelden, zonder dat daaruit kan afgeleid worden waaruit de hinder dan wel zou kunnen bestaan.

Het spreekt voor zich dat dit niet kan volstaan .

Het beroep is dan ook onontvankelijk.

...”

2. Ook de tweede en de derde tussenkomende partij werpen op dat de verzoekende partijen geen belang bij het beroep hebben:

“ ...

De verzoekers stellen dat er omtrent hun “belang” geen twijfel kan bestaan gezien zij allen eigenaars, vruchtgebruikers of huurders zijn van appartementen en/of winkels in de aanpalende residenties Saint-Georges en Grosvenor. Zij stellen: “Verzoekers hebben direct zicht op en palen aan dat gebouw”, bedoeld zijnde dat zij zicht zullen hebben op het gebouw dat in de plaats komt van de het huidige, waaraan hun residenties zullen blijven palen.

Dit verschaft hen echter op zich niet de hoedanigheid om jurisdictioneel beroep aan te tekenen bij Uw Raad.

Art. 4.8.16., §1 VCRO bepaalt:

(...)

Uw Raad besliste in het arrest S/2011/0012 van 1 maart 2011:

“De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.”

Vermits een buur sowieso zicht heeft op wat er naast hem of in zijn nabijheid (“nabuurschap”) komt, volstaat dit louter zicht hebben uiteraard evenmin. Zulks zou enkel denkbaar zijn indien dat zicht daadwerkelijk hinder en/of nadelen veroorzaakt aan de betrokkene in vergelijking met de bestaande toestand. Door louter aan te voeren dat men zicht zal hebben op het nieuw gebouw – zoals men ook zicht heeft op het bestaande gebouw –, toont men gewis niet aan daardoor hinder of nadeel te zullen lijden. De noodzaak de uit dat nabuurschap en zicht voortvloeiende nadelen of hinder concreet te omschrijven en minstens waarschijnlijk te maken is des te belangrijker wanneer de vergunningverlenende overheid heeft gesteld dat de toekomstige toestand een aanzienlijke verbetering zal betekenen in vergelijking met de actuele toestand waarop de verzoekers zicht hebben.

• Zo heeft het CBS, wiens appreciatie door de deputatie tot de hare werd gemaakt, in haar voor-advies aan de deputatie (blz. 35 van het bestreden besluit) duidelijk gesteld:

“Visueel-esthetisch sluit het project opnieuw aan bij de typisch balneaire architectuur (witgeschilderde baksteen gevel met rood pannendak, afgewisseld met geschilderde houten structuren, ramen en balkons), met een torenaccent dat zichtbaar zal zijn zowel langs de kant van de zeedijk als aan de kant van de Wielingen en zal fungeren als baken tussen, eensdeels, het dijk- en strandgebeuren en, anderdeels, het winkelgebeuren

langs de [REDACTED]
.”

- In haar eigen vaststellingen heeft de deputatie daar nog aan toegevoegd (blz. 42):

“De deputatie is er dan ook van overtuigd dat de vervangende nieuwbouw een geslaagd kwalitatief alternatief zal zijn voor deze belangrijke zichtlocatie, met hernieuwd plein en behouden voetgangersdoorgang.”

De verzoekers gaan eraan voorbij dat art. 4.8.16., §1, VCRO te onderscheiden is van art. 19 van de gecoördineerde wet op de Raad van State dat annulatieberoep openstelt voor “elke partij welke doet blijken van een benadeling of van een belang”.

De omschrijving van art. 19 van de gecoördineerde wet op de Raad van State is duidelijk aanzienlijk ruimer dan deze van art. 4.8.14, §1, VCRO. De alomvattende term “belang” is er niet meer in terug te vinden en de vereiste hinder of nadelen moeten niet alleen een rechtstreekse of onrechtstreekse weerslag hebben op de betrokkene, maar ook het gevolg zijn (“ingevolge”) van de bestreden handeling.

Voor de toepassing van art. 4.8.16, §1 VCRO volstaat het dus niet langer dat men eigenaar is van een perceel dat paalt aan het bouwperceel, wat de Raad van State wel relatief gemakkelijk als afdoende “belang” aanzag, althans zo de afstand tussen de beide niet verder reikte dan zowat 100 meter. Overigens, zelfs in zulk geval benadrukte de Raad van State de laatste tijd steeds meer en meer dat de enkele omstandigheid van eigenaar te zijn van een aanpalend perceel geen onweerlegbaar vermoeden van belang inhoudt, doch dat concrete elementen dit vermoeden kunnen weerleggen.

Aldus overwoog de Raad van State in het arrest nr. 196.944, Maes, d.d. 21 september 2009, na eraan te hebben herinnerd dat de verzoeker in stedenbouwkzaken “in beginsel” geacht wordt een afdoende belang te hebben in de zin van art. 19 van de gecoördineerde wet op de Raad van State wanneer hij aantoonst eigenaar te zijn van een pand of perceel dat paalt aan of gelegen is tegenover het vergunde project:

“Dit betekent evenwel niet dat er in dat geval in hoofde van die verzoekende partij een onweerlegbaar vermoeden van belang bestaat. Concrete elementen kunnen dit vermoeden weerleggen.” (eigen onderlijning)

En het arrest vervolgt:

*“Verder blijkt dat de bestreden vergunning slechts **beperkte wijzigingen** van sommige raam- en deurconfiguraties aan de vergunde bouwwerken toelaat, wat door de verzoeker niet wordt betwist.”*

Te dezen wordt een reeds bestaand gebouw, dat stilaan verkrot mag worden genoemd, door een ander vervangen. Het valt dan ook niet in te zien dat het zicht op het nieuw gebouw voor de verzoekers hinderlijker of nadeliger zal zijn dan het zicht op het bestaande gebouw. In elk geval maken zij zulks niet in concreto duidelijk.

Het beroep is derhalve onontvankelijk.

...

3.

De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend en ervan afgezien om standpunt in te nemen tegenover de excepties die hen een gebrek aan belang aanwrijven.

Beoordeling door de Raad

In overeenstemming met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden. Het bestaan van die hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en dat zij aannemelijk maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GH 30 september 2010, nr. 109/2010).

De eerste zes verzoekende partijen dienen zich aan als eigenaar of vruchtgebruiker van een appartement of winkelpand in het aanpalende appartementsgebouw “residentie St. Georges”, de zevende en de achtste verzoekende partij als eigenaar van een appartement in het aanpalende appartementsgebouw “residentie Grosvenor”.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de afbraak van het bestaande appartementsgebouw “Residentie Plaza” met zeventien appartementen en het bestaande horecagebouw met drie restaurants. In de plaats daarvan, wordt een appartementsgebouw met 38 appartementen, handelsruimten en een horecaruimte op het gelijkvloers vergund. De bestreden beslissing houdt ook de aanleg van een ondergronds garagecomplex in met een capaciteit van 106 parkeergelegenheden.

Anders dan de tussenkomende partijen aanvoeren, volstaat de door de verzoekende partijen onder de rubriek ‘ontvankelijkheid van het verzoekschrift’ gegeven toelichting, hoewel summier, om het bestaan van een belang te aanvaarden.

De excepties zijn ongegrond.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

1.

De eerste tussenkomende partij ontleent een tweede exceptie van niet-ontvankelijkheid aan de schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO. Zij laat het volgende gelden:

“ ...

1. Overeenkomstig artikel 4.8.16, § 3, tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet in het verzoekschrift een omschrijving gegeven worden van:

(...)

2. In casu strekt het verzoekschrift van verzoekende partijen ertoe om onder het mom van de “goede ruimtelijke ordening” te argumenteren waarom het project van tussenkomende partij niet aanvaardbaar is. In wezen probeert zij enkel steevast op de

verschillende onderdelen van de bestreden beslissing systematisch het tegendeel te beweren, zonder dit in werkelijkheid te betrekken op de aangehaalde rechtsregels die in hun ogen zouden geschonden zijn.

Uw Raad heeft over zo'n werkwijze reeds geoordeeld dat dit noodzakelijkerwijze leidt tot de onontvankelijkheid van het beroep:

“De Raad stelt vast dat het voorliggende verzoekschrift in essentie uitsluitend antwoordt op elementen uit het bestreden besluit, doch slechts in die zin dat stelselmatig het tegendeel wordt beweerd, zonder dat concrete gegevens worden aangereikt. De verzoekende partij stuurt met haar beroep dan ook kennelijk enkel aan op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door haar nagestreefde stedenbouwkundige vergunning. Gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, § 1, eerste lid VCRO komt het evenwel niet toe aan de Raad om een dergelijke uitspraak te doen.”

Hierbij dient ook aangestipt te worden dat overeenkomstig voornoemd artikel 4.8.16, § 3, punt b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de argumenten van een verzoekende partij, met name “de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden” in het verzoekschrift zélf moet uiteengezet worden.

Derhalve kan geen rekening gehouden worden met de verwijzingen naar het bezwaarschrift dat verzoekende partijen destijds indienden, zoals voorzien in hun verzoekschrift op pagina 15.

*Het beroep is derhalve dan ook onontvankelijk.
...”*

2.

De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend en de exceptie van niet-ontvankelijkheid niet betwist.

Beoordeling door de Raad

Uit artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO blijkt dat een middel moet bestaan uit een duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en van de wijze waarop die regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden. Het vereiste om een middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren, strekt ertoe om het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen te waarborgen.

Een beroep tot vernietiging is ontvankelijk wanneer minstens een ontvankelijk rechtsmiddel wordt aangevoerd. Dat betekent dat de verzoekende partijen, al is het summier maar toch voldoende duidelijk, minstens een onwettigheid moeten aanwijzen die volgens hen de bestreden beslissing aantast.

Uit de lezing van het verzoekschrift en ook uit de wijze waarop de tussenkomende partijen het in hun verweer hebben begrepen, blijkt dat de verzoekende partijen oordelen dat de verwerende partij geen deugdelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zoals vereist door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, heeft gemaakt. Waar het de beoordeling van de goede ruimtelijke

ordering betreft, beschikt de Raad maar over een marginaal toezicht en mag hij zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats van die van het vergunningverlenende bestuursorgaan stellen. Het marginaal te blijven onderzoek van het verwijt dat de verwerende partij niet binnen de grenzen van de haar wettelijk gelaten appreciatiebevoegdheid is gebleven, vergt een inhoudelijke beoordeling van de in het enig middel aangevoerde argumentatie. Enkel door het onderzoek van het middel kan er worden nagegaan of de verzoekende partijen al dan niet aannemelijk maken dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening op grond van een foutieve vaststelling van de feiten heeft beoordeeld of dat zij bij de beoordeling de grenzen van de redelijkheid te buiten is gegaan.

Voor het overige wordt de exceptie, waar het de verwijzing naar het bezwaarschrift van de verzoekende partijen betreft, bij de bespreking van het middel behandeld.

De exceptie wordt verworpen.

D. Ontvankelijkheid wat het voorwerp van het beroep betreft

Standpunt van de partijen

1.

De eerste tussenkomende partij ontleent een derde exceptie van niet-ontvankelijkheid aan de schending van artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO. De exceptie luidt als volgt:

“ ...

1. Artikel 4.8.3., § 1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omschrijft de bevoegdheid van uw Raad:

(...)

2. Net zomin als de Raad van State voorheen, is uw Raad bevoegd om zich uit te spreken over burgerlijke rechten.

Overeenkomstig artikel 4.2.22, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden stedenbouwkundige vergunningen immers afgeleverd onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Dit artikel stelt immers: “Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.”

Zo ook voor wat betreft eventueel bestaande erfdienstbaarheden, want daartoe stelde de Raad van State reeds:

“Stedenbouwkundige vergunningen worden door de administratieve overheid verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten.” (RvS Van de Velde, nr. 182.043, 14 april 2008)

En:

“De exceptie, die is gesteund op een interpretatie van artikel 697 van het Burgerlijk Wetboek, kan niet worden aangenomen. De Raad van State is immers niet bevoegd om zich uit te spreken over de vraag of het zakelijk recht dat de verzoeker op het betrokken perceel bezit hem toelaat van de gevraagde vergunning gebruik te maken.

2.2.4. Te dezen blijkt bovendien uit de motivering van het bestreden besluit dat de

verwerende partij, na een uiteenzetting over de erfdienstbaarheid waarop de verzoeker zich als titularis van een zakelijk recht beroept, hierover geen uitspraak doet waar zij besluit: “Mogelijk kan de aanvrager zich beroepen op art. 697 van het Burgerlijk Wetboek. In elk geval wordt de bouwvergunning slechts afgegeven onder de opschortende voorwaarde dat de burgerlijke rechten niet geschaad worden”. Vervolgens vermeldt het bestreden besluit de redenen waarom “uit ruimtelijk oogpunt” de vergunning niet wordt verleend.” (RvS Laridon, nr. 192.718, 27 april 2009)

3. In casu dient evenwel vastgesteld te worden dat het hele betoog van verzoekende partijen onder het mom van het concept “goede ruimtelijke ordening” er in wezen toe bedoeld is om van uw Raad een uitspraak te ontlokken over vermeende burgerlijke rechten en erfdienstbaarheden ten voordele van verzoekende partijen.

Het spreekt voor zich dat uw Raad zich niet dient in te laten met het regelen, laat staan vaststellen van burgerlijke rechten, maar enkel dient na te gaan of een bestreden vergunningsbetwisting al dan niet regelmatig is, met name of zij al dan niet strijdt met de betrokken regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Het beroep is dan ook onontvankelijk.

...

2.

De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend en de exceptie van niet-ontvankelijkheid niet betwist.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen voeren onder meer aan dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de cultuurhistorische waarde van het af te breken appartementsgebouw “residentie Plaza” heeft veronachtzaamd. Die kritiek wordt niet aan de schending van enig subjectief recht ontleend. Dat volstaat om alvast te besluiten dat het werkelijke voorwerp van het beroep niet louter strekt tot de bescherming van subjectieve rechten waarvoor de Raad niet bevoegd is.

In de mate dat het enig middel ook de schending van subjectieve rechten zou aanvoeren, leidt dat tot de niet-ontvankelijkheid van die kritiek, maar niet van het middel als dusdanig en dus evenmin van het verzoekschrift.

De exceptie wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO, artikel 4.3.1, §2 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het in artikel 10 en 11 van de Grondwet opgenomen gelijkheidsbeginsel, voorts de ontstentenis van de rechtens

vereiste juridische grondslag en machtsoverschrijding, en de schending van de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen betogen het volgende:

“ ...

Verzoekers stellen dat het vergunningenbeleid niet alleen moet conform zijn met de vigerende bestemming- en inrichtingsvoorschriften.

In dit verband kan niet genoeg beklemtoond dat de inplantingsplaats van het ontworpen appartementsgebouw met handelsruimten op het gelijkvloers en een ondergronds garagecomplex op het plein De Wielingen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen is in woongebied, en dat deze inplantingsplaats voor het overige niet gelegen is binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg noch GRUP, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Dit brengt dan uiteraard ook mede dat in het bijzonder in die omstandigheden een grondig feitelijk onderzoek diende plaats te hebben met betrekking tot de ruimtelijke-stedenbouwkundige inpasbaarheid in de omgeving, en in het bijzonder in het licht van de directe omgeving, te weten de aanpalende bebouwing op het plein De Wielingen.

In die omstandigheden is er dan ook de absolute vereiste dat een toetsing wordt verricht van het bouwproject aan de goede ruimtelijke ordening, hetgeen duidelijk en permanent vermeld is in de VCRO, en ondermeer in het bijzonder in het artikel 4.3.1, §2 j° art. 1.1.4. VCRO.

Dit brengt dan ook mede dat in casu het de taak is van de vergunningverlenende overheid geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening en dat zij daarbij, bij gebreke aan enig bijzonder voorschrift, zoals hierboven aangehaald, in de eerste plaats dient uit te gaan van de bestaande toestand.

Hierbij dient dan ook bij het verrichten van deze toetsing absoluut rekening gehouden te worden met een thans sinds 1928 bestaande situatie ter plekke, zo ondermeer qua configuratie van de gebouwen rond het plein De Wielingen.

Hier moge in het bijzonder verwezen worden naar de vigerende rechtsleer ter zake ondermeer aangehaald met tal van verwijzingen in het overzicht van deze problematiek verwoord in het artikel “De goede ruimtelijke ordening en vergunningen. Een juridisch overzicht” (...) verschenen in T.R.O.S., 2008, nr. 50, blz. 93 en volgende.

Artikel 4.3.1, §2 VCO luidt als volgt:

(...)

waarbij de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO dienen in acht genomen (...), dewelke luiden las volgt:

(...)

De krachtens de wet van 29 juli 1991 opgelegde formele motiveringsplicht impliceert ondermeer “dat de stedenbouwkundige vergunning in concreto de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunning verlenende overheid haar beslissing steunt, zonder hierbij te vervallen in stijlformules”. (Zie Arr. R.v.St., Devos, nr. 165.608, 6 december 2006; Arr. R.v.St., Bormans, nr. 160.445, 22 juni 2006.)

*Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt duidelijk dat de overheid bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening **moet** houden met de bestaande “feitelijke toestand”.*

Als zodanig komt de civielrechtelijke rechtstoestand van de erven niet onmiddellijk aan de orde. Maar een recht kan een feitelijke weerslag hebben.

Aldus heeft de Raad van State in haar rechtspraak wel het begrip “burenhinder” mede betrokken bij de beoordeling van de geoorloofdheid van de vergunning.

De vergunning mag immers geen onevenredige hinder veroorzaken voor de burens.

In de schaarse schorsingsarresten heeft de Raad van State het invoeren van burenhinder wel uitdrukkelijk aanvaard als annulatiemiddel, weliswaar gerelateerd aan de rechtsgronden die betrekking hebben op de verplichting van de overheid om over de goede plaatselijke ordening te oordelen.

Ter zake gaat het om een theoretische vraag naar de juiste rechtsgrond waaronder men burenhinder toch aan de orde kan stellen.

De burenhinder kan onder het licht van de goede ruimtelijke ordening worden ingeroepen voor de Administratieve Rechter en op grond van art. 544 B.W. voor de Justitiële Rechter.

De vergunningverlenende overheid moet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening houden met stedenbouwkundige hinder voor het aanpalende erf.

Verhinderen dat de vergunde constructie burenhinder veroorzaakt is immers een regel van goede ruimtelijke ordening.

De inplantingsplaats van een gebouw tegen het aanpalend perceel is niet verenigbaar met de eisen van goede aanleg en ruimtelijke ordening indien dit hinder veroorzaakt voor de burens (bijvoorbeeld visuele hinder, inkijk, lichtafname,...) wat steeds afhangt van de concrete omstandigheden.

In casu specifiek het feit dat waar sinds het jaar 1928 ter hoogte van de voorgevel van het thans bestaande gebouw “La Plaza” een doorgang van 3m is overgebouwd waarboven ter eerste verdieping, zowel links als rechts palend aan respectievelijk de St Georges en de Grosvenor, slechts en uitsluitend een eenvoudig terras bestaat van 3m diepte op een breedte van 10,53m breedte;

thans in de bestreden vergunning

- dit eenvoudig terras quasi volledig wordt toegebouwd en bebouwd tot de volledige hoogte van het gebouw, aldus slechts vrij latende tegenaan de St Georges en de Grosvenor slechts een kleine ruimte van 1,67m op een diepte van 1,60m, meer inrichting van terrassen en dit niet alleen beperkt tot de toegelaten diepte van 3m, maar nu zelfs verder gebouwd en dit tot 3,90m en zelfs een vooruitsprong van 4,70m. (zie hieronder in 't rood aangeduid de nieuwe vaste bebouwing en op het plan de meerdere vooruitbouw van de terrassen en het middengedeelte)*

(...)

De aanwezigheid van volledig opengaande vensters in de muur van de St Georges ter hoogte van dit terras van 3m diepte op 10,53m breedte, waar daarentegen in de bestreden vergunning – op een afstand van 1,67m zal worden volgebouwd over meerdere verdiepingen en daarenboven een nieuw terras van 3,90m diepte zal worden gebouwd – betreft een aspect van de goede plaatselijke aanleg. Het nieuwe project is onaanvaardbaar en zal elke privacy aan verzoekers ontnemen.

Door bovendien de vergunning te verlenen om aan de achterzijde van de St. Georges ter hoogte van de zevende verdieping de bestaande vensters, waaronder een met

balustrade dicht te bouwen, spijs het feit dat deze vensters reeds bestaan van bij de oprichting van het nieuw gebouw van de St .Georges (daterend van 7 januari 1967) (Stuk 10) overschrijdt de Deputatie de grens van de haar door de wet toegewezen appreciatiebevoegdheid om te oordelen over de goede plaatselijke aanleg (R.v.St., Debecker, nr. 91.272, 4 december 2000). Bezwaarlijk kan de rechtmatigheid van deze vensters in discussie worden gesteld nu deze sinds vijftig jaar bestaande zijn.

Met de bestreden vergunning toelaten dat ter hoogte van de Grosvenor een toegang zou worden gebouwd naar niet minder dan 106 onderliggende garages, waar in de thans sinds 82 jaar bestaande toestand er slechts een doorgang is van drie meter breedte meer uitsluitende overbouw, dus geen onderbouw, en slechts kelders zijn gebouwd vanaf drie meter dieper achter de doorgang, overschrijdt ook hier de Deputatie de grens van de haar door de wet toegewezen appreciatiebevoegdheid om te oordelen over de goede plaatselijke aanleg.

Zoals reeds aangehaald in het bezwaarschrift (Stuk 4) zal hierdoor meer dan uiterst ernstige hinder ontstaan voor de daarboven in de Grosvenor wonende verzoekers, als gevolg van de op- en afrijdende wagens naar deze garages, hetgeen meer dan hinderlijk zal zijn gedurende het hoogseizoen en de verlofperiodes.

Terloops weze gezegd dat het mobiliteitsverslag alles behalve ernstig is te noemen nu dit slechts opgesteld werd medio der maand november, kortom de periode waarop het minste volk aanwezig is in Knokke.

(...)

Volgens de Raad van State steunt bv. een weigeringsbeslissing die onder andere overweegt dat “de nabuur ontegensprekelijk een dienstbaarheid inzake de bezonning en belichting alsook visuele hinder wordt opgelegd doordat de bouwdiepte op de eerste verdieping in overdreven mate wordt uitgebreid” niet op aspecten van burgerrechtelijke aard maar wel op de verenigbaarheid van de constructie van de onmiddellijke omgeving en met de aanpalende percelen ondermeer het perceel bewoond door de buur en op de goede aanleg van de plaats.

Elementen als bezonning, belichting en visuele hinder mogen daarbij te pas komen.

Het is niet omdat het woord “dienstbaarheid” lijkt op “erfdienstbaarheid” dat dit duidt op “zich inlaten met aspecten van burgerrechtelijke aard”. (Zie arr. R.v.St., De Coninck, nr. 51.489, 2 februari 1995)

Het vergunnen van een woning op de perceelgrens zonder rekening te houden met configuratie van de bestaande woning op het aanpalende perceel en zodanig dat de toegangsdeuren die zich in de zijgevel bevinden praktisch onbruikbaar worden, is strijdig met de goede plaatselijke ordening. (R.v.St., Vervoor en Dick, nr. 72.998, 3 april 1989)

In het door verzoekers samen met 240 andere bezwaarindieners op 11.04.2010 ingediende bezwaarschrift – welker motiveringen en gronden hierbij worden hernomen en brevitas causa als uitdrukkelijk herschreven dienen beschouwd, en hierbij uitdrukkelijk als stuk 4 worden aangewend – hebben verzoekers destijds tal van feitelijke én juridische argumenten aangehaald, die mede gezien in het licht van het gestelde in bovengenoemde aangehaalde rechtsleer, duidelijk kunnen gelden als zo vele redenen waarom het voorliggend project in zijn huidige vorm dient beoordeeld als strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

De Bestendige Deputatie is hieraan voorbijgegaan, waar zij daarentegen gehouden is rekening te houden met de feitelijke toestand in al zijn aspecten.

Daarenboven verwijzen verzoekers herhaald naar de formele motiveringsplicht die betrekking heeft op de conformiteit met de vigerende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en de stedenbouwkundige inpasbaarheid in de omgeving. (zie

o.m. in het bijzonder het hierboven aangehaalde artikel 4.3.1, §2, j° art. 1.1.4. VCRO)

De argumenten die verzoekers, samen met 240 andere bezwaarindieners, in hun bezwaarschrift hebben ingeroepen en uitvoerig belicht, zijn dan ook een meerdere staving van voornoemd middel en naar dewelke hier dan ook wordt verwezen opdat U zoudt besluiten tot de nietigheid van de door de Deputatie aan de NV POC-Partners verleende vergunning wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

Zoals hierboven reeds aangehaald in de artikelen 4.3.1, §2 j° art. 1.1.4. VCRO dient bij de te verrichten toetsing van het bouwproject de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld met inachtneming van ondermeer het volgend beginsel, te weten dat het aangevraagde dient te worden beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op ondermeer de cultuurhistorische aspecten, waarbij de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO dienen in acht genomen, te weten dat naar aanleiding van de te verrichten toetsing en het streven naar ruimtelijke kwaliteit rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht en o.m. de culturele gevolgen.

De Deputatie heeft tot driemaal toe voornoemd specifieke punt dat rekening dient gehouden met de cultuurhistorische aspecten en de culturele gevolgen volkomen van de hand gewezen.

*Zijn **Provinciale stedenbouwkundige ambtenaar**, hierbij ondermeer verwijzend naar de **Provinciale ambtenaar van de afdeling cultuur** heeft een **duidelijk ongunstig advies** gegeven nopens het bouwproject van de NV POC Partners en wel op volgende gronden:*

“ Het advies van Onroerend Erfgoed is sowieso noodzakelijk om een volledig beeld te krijgen van de erfgoed discussie omtrent dit dossier. Toch kunnen nu reeds volgende elementen aangehaald worden:

*Enerzijds kunnen de **kwaliteiten van het bestaande gebouw** niet miskend worden. Al moet wel opgemerkt worden dat de oorspronkelijke kwaliteiten aangetast werden. Daar waar het pand vroeger deel uitmaakte van een U-vormig geheel, staat het nu op zichzelf. Beide vleugels werden reeds vervangen door eerder banale kustarchitectuur.*

Er moet ook benadrukt worden dat hier geen sprake is van een beschermd monument. In 1995 heeft de gemeente zich de vraag gesteld of het niet aangewezen was om drie gebouwen te laten beschermen als representatieve voorbeelden van hotelbouw in het Zoute, namelijk de Plaza, de Memling en de Carlton. De bevoegde minister heeft toen enkel de beide laatste weerhouden.

Toch blijft de erfgoedwaarde van het af te breken appartementsgebouw groot.

*De aanvraag werd besproken met [REDACTED] van de **dienst Cultuur van de provincie West-Vlaanderen**. Hierbij werd de historische waarde, de locuswaarde en de gebruikswaarde van het bestaande pand, dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, besproken:*

Historische waarde

Het betreft een monumentaal hotel, opgetrokken in 1928 naar de plannen van

architect Valentin Vaerwyck, die herhaaldelijk aan de kust actief was en een aantal waardevolle panden realiseerde. Het monumentale hotel behoort tot de eerste generatie gebouwen op dit deel van de zeedijk van Knokke. Bovendien is het een van de laatste oorspronkelijke gebouwen op de Zeedijk. **De (architectuur-)historische waarde blijft dus, zelfs na afbraak van de zijvleugels, bijzonder groot.**

Locuswaarde

Het gebouw is gelegen aan een van de pleinen dat op de Zeedijk uitkomt. De historische gevel heeft nog steeds een **duidelijke signaalfunctie op de zeedijk**, iets wat **net door de ligging aan het plein versterkt** wordt. Ook vanuit de kleine straat 'De Wielingen' fungeert de historische gevel als **een baken in het straatbeeld van de badplaats.**

Gebruikswaarde

Het gebouw is **nog steeds bruikbaar voor bewoning**. Appartementen in een historisch kader kunnen bovendien als een economisch element uitgespeeld worden. Binnen de ruimtes van het bestaande gebouw **kunnen kwaliteitsvolle wooneenheden uitgebouwd worden** (o.a. grootte van de ramen en de hoogte van de niveaus laten dit zeker toe).

Anderzijds is het vanuit **budgettair oogpunt noch functioneel evident** om dergelijk gebouw te renoveren, ook de kostprijs is hoger dan nieuwbouw. Vooreerst liggen de comforteisen van appartementen vandaag hoger dan een eeuw geleden, ook de techniciteit is toegenomen. Het is ook haast onmogelijk onder het bestaande gebouw een behoorlijke ondergrondse parking te bouwen, wat niet uitsluit dat het plein hiertoe ook los van het gebouw mogelijkheden biedt.

Los van de discussie of de bestaande bebouwing al dan niet afgebroken kan worden, moet men zich de vraag stellen of de vervangende nieuwbouw wel voldoende kwalitatief is voor deze belangrijke zichtlocatie. **Het is van belang de bijzondere situering van het perceel, voor het plein en met een voetgangersdoorgang te erkennen. Het betreft een absolute zichtlocatie, die vanuit stedenbouwkundig oogpunt een boeiende en grote potentie in zich draagt.**

Het **nieuwe project** heeft als voordeel dat meteen een drie lagen tellende ondergrondse parking voorzien wordt. Naar concept toe, vormelijk en ruimtelijk is het evenwel **de vraag of de nu voorgestelde architectuur aangewezen is op dergelijke vrij unieke locatie, aan een plein, met een voetgangersas onderdoor.** Opvallend is het beperkte volume van **het bestaande gebouw**, dat slechts drie bouwlagen heeft onder de kroonlijst, waardoor het **aan het plein enige menselijke schaal behoudt.** Het nieuwe voorstel is hoger, zes lagen met een complex dak, waarbij de moderne appartementsgebouwen van 9 lagen nu reeds het plein flankeren. Sommigen zullen de vervangende nieuwbouw bestempelen als Normandische architectuur, maar met zes bouwlagen onder de kroonlijst en drie duidelijke woonlagen in het surrealistische dak kan dit voorstel toch bezwaarlijk als een voorbeeld van Normandische architectuur beschouwd worden. Een meergezinswoning kan misschien in landelijke of Normandische stijl gebouwd worden, er dus stijkenmerken van overnemen, een boerderij of villa zal het nooit worden.

De nu voorgestelde decoratieve architectuur kan met wat goede wil omschreven worden als post-modern, met een aantal historiserende elementen, met een

merkwaardige fantasie en een pittoresk aandoend torentje met uurwerk. Het dient betreurd dat op dergelijke prachtige plek niet aan een meer hedendaagse architectuur gedacht wordt, zonder de kitcherige details zoals de vreemde raamverdelingen, overstekende en verspringende dakjes en lichtgrijze horizontale planchetten, het torentje tot daar aan toe.

Opgemerkt moet worden dat het voorstel de beleving van het plein zal aantasten. Niet enkel door zijn franjerige en overdadige gevel, maar ook door zijn schaal, die het bestaande gebouw in hoge mate overstijgt. Het bestaande was horizontaliserend, drie lagen onder de kroonlijst, het nieuwe heeft zes lagen, de nok komt gelijk met de aanpalende moderne appartementsgebouwen, terwijl die minder frontaal bekeken worden en hun nok dus eerder secundair is in de beeldvorming van de omgeving.

Ook vanuit De Wielingen zal door de grotere schaal de beeldvorming aangetast worden.

(eigen vetdruk met onderstreping)

Op een gelijkaardige wijze heeft ook de **gewestelijk erfgoedambtenaar ongunstig advies** uitgebracht nopens het project van de NV POC Partners

“ In antwoord op Uw vraag van 1 oktober 2010, door ons ontvangen op 4 oktober 2010, met betrekking tot in rubriek vermelde aangelegenheid, kunnen wij u volgende zaken meedelen.

In rubriek vermeld pand is opgenomen in onze inventaris van bouwkundig erfgoed in de gemeente Knokke-Heist als zijnde het “zgn. Plaza Residence, een voormalig hotel **opgetrokken in neo-vlaamse-renaissancestijl in 1928** naar ontwerp van de Gentse architect V. Vaerwijck.

Het oorspronkelijke gebouw bestond uit een U-vormig complex bestaande uit drie bouwvleugels rond een plein. Dit complex is sterk verminkt bewaard gebleven : de twee zijvleugels werden afgebroken en vervangen door beduidend hogere appartementsgebouwen. Enkel de zuidvleugel bleef bewaard, zij het intern verbouwd tot appartementen, en ook met uitwendige aanpassingen : extra dakkapellen, verwijderen van kenmerkende centrale torenelement, gelijkvloerse booggaanderij ingevuld met garagepoorten.

Op basis van deze gegevens werd na het vervolledigen van de inventaris van het bouwkundig erfgoed in deze gemeente, door onze diensten geoordeeld dat wat overblijft van de “Plaza Residence” niet in aanmerking komt voor een bescherming als monument.

Anderzijds is het wel duidelijk dat **het pand onmiskenbaar architecturale kwaliteiten heeft** en bovendien een belangrijke rol heeft gespeeld in de ontwikkeling van het kusttoerisme. Bijgevolg hebben de overgebleven bouwdelen een bijzondere lokale historische betekenis en stedenbouwkundige relevantie.

De huidige enigszins verwaarloosde toestand en kwaliteitsarme stedenbouwkundige context sluiten bovendien niet uit dat **een grondige renovatie, met respect voor de aanwezige erfgoedwaarden en architecturale kwaliteiten, nog steeds haalbaar is, en een belangrijke meerwaarde kan betekenen voor de uitstraling van de badplaats.**

Overwegende de hierboven aangehaalde overwegingen, **pleiten onze diensten dan**

ook voor een behoud van de resten van het Plaza Residence uit 1928, en brengen een **ongunstig advies voor de sloop van het gebouw**.

Onze diensten zijn van mening dat met een grondige renovatie, en een creatieve architecturale oplossing waarbij door extra bouwlagen het oorspronkelijke gebouw kan ingeschakeld worden in de omliggende bebouwing, het Wielingen plein opnieuw een deel van de vroegere uitstraling en architecturale kwaliteiten kan herwinnen, en de aanwezige erfgoedwaarden kunnen behouden en versterkt worden. Een vernieuwd Plaza Residence kan in de toekomst dan ook de kern vormen van een kwaliteitsvol nieuwbouwproject op deze plaats.”

(eigen vetdruk met onderstreping)

Verzoekers hebben eveneens in hun bezwaarschrift op de bladzijden 18 tot 23 tal van motiveringen en gronden aangehaald voor het behoud van de huidige Plaza, en hebben hun bedenken geuit nopens het destijds niet-klasseren van het bestaande complex. Op dat ogenblik was het bestaande complex reeds ten prooi gevallen van project-makelaars en voorwerp van diverse inkopen van appartementen. Sindsdien werd niets meer gedaan om het gebouw te onderhouden, integendeel... het gebouw moest verloederen. ...”

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en het middel niet betwist.

3.

De eerste tussenkomende partij voert ter weerlegging van het middel het volgende aan:

“ ...

2. In de eerste plaats dient vastgesteld te worden dat verzoekende partijen m.b.t. de ingeroepen beginselen van behoorlijk bestuur geenszins preciseren op welke wijze deze beginselen geschonden worden door de bestreden beslissing.

Alleen om die reden al is het middel voor wat betreft die beginselen onontvankelijk.

Zo oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld m.b.t. het rechtszekerheidsbeginsel: “Volgens het grondbeginsel van de rechtszekerheid moet de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk zijn, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht.” (...)

Er valt niet in te zien, en verzoekende partijen zetten dit ook niet uiteen, waarom de bestreden beslissing dit beginsel zou hebben geschonden of nog waarom de bestreden beslissing het recht voor hen niet voorzienbaar en toegankelijk zou maken.

Zo ook voor wat betreft het redelijkheidsbeginsel, waarover de Raad van State reeds oordeelde: “Er kan slechts sprake zijn van de schending van het redelijkheidsbeginsel en van het evenredigheidsbeginsel wanneer een beslissing, waarvan vastgesteld wordt dat zij op deugdelijke grondslagen berust, inhoudelijk dermate van het normale beslissingspatroon afwijkt dat geen andere overheid in dezelfde omstandigheden die beslissing zou nemen.” (...) wat impliceert dat enkel de kennelijke onredelijkheid wordt nagegaan en niet de redelijkheid zelf van een beslissing.

Bij die jurisdictionele controle vermag de rechter zich niet in de plaats van de bestuurlijke overheid te stellen, want dan zou er een opportuniteitstoets, en aldus een

(ongeoorloofde) inmenging in het bestuur plaatsvinden. Er kan enkel worden nagegaan of de bestuurshandeling van die aard is dat over de onjuistheid van het overheidshandelen geen twijfel bestaat, omdat geen enkel redelijk denkend mens of overheidspersoon tot zo'n beslissing zou komen. (...) Er wordt met andere woorden nagegaan of het bestuur niet kennelijk onredelijk heeft gehandeld, (...) of de grenzen van de redelijkheid niet kennelijk zijn overschreden. (...) Wanneer de redelijkheid daarentegen toelaat om verschillende beslissingen te nemen, dan moet de rechter er zich van onthouden in het beleid van het bestuur door te dringen. (...)

Nergens in hun verzoekschrift lichten verzoekende partijen toe waarom de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn, doch zij beperken zich ertoe te stellen dat er een schending voorligt van het redelijkheidsbeginsel.

Inzake het vertrouwensbeginsel oordeelde de Raad van State reeds dat het inhoudt dat "het bestuur de rechtmatige verwachtingen, die de burger uit het bestuursoptreden put, niet mag beschamen; de burger moet kunnen vertrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid of op regelmatige toezeggingen of beloften die de overheid in een concreet geval heeft gedaan". (...)

In casu dient vastgesteld dat de verzoekende partijen geenszins aantonen welke vaste gedragslijn de Deputatie heeft geschonden, laat staan dat die Deputatie aan hun toezeggingen of beloften van eender welke aard zou hebben gedaan.

Inzake het zorgvuldigheidsbeginsel heeft de Raad van State reeds gesteld dat wanneer de overheid een beslissing neemt, zij alle voor de beslissing relevante feiten met zorgvuldigheid moet vaststellen (...) en dat de overheid slechts na afweging van alle relevante gegevens van de zaak een beslissing mag nemen. (...)

Nergens in het verzoekschrift tonen verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing is tot stand gekomen door het niet afwegen van alle relevante gegevens of nog belangen van de zaak. Ook m.b.t. dit beginsel beperken zij zich ertoe om te poneren dat het geschonden is, doch zonder nadere toelichting.

Wat meer is, is dat verzoekende partijen zich niet kunnen vinden in de beslissing, maar dat volstaat uiteraard niet om te spreken van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ook inzake het beginsel van niet-discriminatie zoals vervat in artikel 11 van de Grondwet (en niet in artikel 10) laten verzoekende partijen na toe te lichten waarom dit zou geschonden zijn en men heeft er dan ook het raden naar (en men moet er naar gissen) waarom verzoekende partijen door de bestreden beslissing zouden zijn gediscrimineerd geweest.

Verzoekende partijen voeren ook nog de schending aan van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur "uit de ontstentenis van de rechtens vereiste juridische grondslag en uit machtsoverschrijding". Er is tussenkomen partijen geen zulk beginsel bekend en het spreekt bovendien voor zich dat "machtsoverschrijding" geen zelfstandig beginsel uitmaakt, maar integendeel er op duidt dat het gaat om de overschrijding van macht die blijkt uit de overtreding van een bepaalde bevoegdheidsregel; regel waarover in het duister wordt getast vermits verzoekende partijen ter zake geen enkele toelichting geven.

Ook inzake de ingeroepen schending van de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991

[betreffende] de [uitdrukkelijke] motivering van bestuurshandelingen dient gegist te worden naar de werkelijke stelling van verzoekende partijen.

Zij kunnen in ieder geval bezwaarlijk de bestreden beslissing betichten niet formeel gemotiveerd te zijn, gezien de bestreden beslissing meer dan veertig bladzijden telt.

Wellicht bedoelen zij de materiële motiveringsplicht die eveneens in de wet van 29 juli 1991 vervat ligt. Die materiële motiveringsplicht wordt evenwel niet voorgeschreven door de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991, maar wel door diens artikel 3. Artikel 3 van de wet schrijft namelijk voor dat de motivering van de bestuurshandelingen moet bestaan uit de in de akte vermelde juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen; het tweede lid stelt daarenboven dat die motivering “afdoende” moet zijn. De precieze inhoud van dit begrip dekt twee ladingen: aan de ene kant wordt daarmee het evenredigheidsbeginsel uitgedrukt, aan de andere kant de draagkrachtvereiste. (...)

Evenwel dient vastgesteld te worden dat verzoekende partijen geenszins de schending van de materiële motiveringsplicht hebben ingeroepen, vermits zij geen schending opwerpen van artikel 3, maar louter van de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991.

Wegens gebrek aan nadere toelichting in hun verzoekschrift, is dit dan ook onontvankelijk.

3. De goede ruimtelijke ordening

Hoewel het verzoekschrift niet uitblinkt qua duidelijkheid en precisie, destilleert de tussenkomende partij eruit dat het de Deputatie aanwrijft geen degelijke en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te hebben uitgevoerd, waarmee zij meteen ook een schending van de materiële motiveringsplicht aanvoeren.

3.1. Zoals hiervoor reeds werd aangegeven, strekt het verzoekschrift er in wezen toe om van uw Raad een opportuniteitsbeoordeling te ontlokken.

Het is vaste rechtspraak van de Raad van State dat:

“De motiveringswet, die te dezen van toepassing is, bepaalt dat de motivering van een bestuursbeslissing de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze motivering afdoende moet zijn. De motivering moet in rechte en in feite evenredig zijn aan het belang van de beslissing. Die motivering moet ook draagkrachtig zijn, wat betekent dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen. Een motivering is afdoende wanneer deze de bestuurde redelijkerwijze in staat stelt te begrijpen op grond van welke feitelijke en juridische gegevens de beslissing is genomen en de bestuurde aldus met kennis van zaken desgevallend tegen deze beslissing in rechte kan optreden en wanneer zij de Raad van State in staat stelt de hem opgedragen wettigheidscontrole uit te oefenen. De motiveringsplicht houdt in dat de motivering duidelijk is, niet tegenstrijdig, juist, pertinent, concreet en precies.” (...)

*Het is niet anders dan bij uw Raad die zelf reeds heeft aangegeven geen uitspraak te doen over de opportuniteit van vergunningsbeslissingen:
(...)*

Zoals reeds aangegeven dient evenmin uitspraak te worden gedaan over burgerlijke rechten, erfdienstbaarheden en zo verder.

Ook burenhinder leent zich niet tot het objectieve contentieux:

*“De Raad van State is niet bevoegdheid om kennis te nemen van de schending van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek waarbij de burenhinder is geregeld.”
(...)*

3.2. Die rechtspraak geldt onverkort t.o.v. de door verzoekende partijen in hun verzoekschrift geuite kritieken.

De Deputatie heeft in de bestreden beslissing de motivering van het CBS van de gemeente Knokke-Heist overgenomen, tot de hare gemaakt en dit ook met zoveel woorden vermeld:

“4C.2. De deputatie kan die beoordeling, uitgaande van art. 4,3.1., §1 en 2 van de Codex en de aldaar vermelde relevante aandachtspunten, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig onderschrijven en neemt ze dan ook tot de hare.

Om de erin opgenomen en hier als volledig hernomen beschouwde redenen sluit de deputatie zich volledig aan bij de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen, al wijkt zij af van deze voorgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.”

*De Deputatie verwijst daarbij uitdrukkelijk naar de beoordeling van het CBS die overigens integraal wordt gereproduceerd in de bestreden beslissing:
(...)*

3.2. Het is dus duidelijk dat de Deputatie door voorgaande beoordeling te nemen wel degelijk de toetsing van het dossier heeft doorgevoerd aan artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zeker voor wat betreft het daarin vervatte concept van de goede ruimtelijke ordening.

4. Verzoekende partijen voeren in de eerste plaats de onwettigheid van het bestreden besluit aan omdat het beslist over het bouwen tot tegen vensters op de zevende verdieping van de Saint-Georges.

Zij voegen daaraan toe dat over de rechtmatigheid van die vensters geen discussie meer kan bestaan omdat zij daar al meer dan 50 jaar bestaan.

4.1. Verzoekende partijen verlangen dus van uw Raad dat deze uitspraak zou doen over een betwisting inzake subjectieve rechten, wat uw Raad uiteraard niet vermog te doen (zie supra).

Bovendien, het weze herhaald, heeft de Deputatie zich aangesloten bij de beoordeling door het CBS en heeft het CBS dienaangaande gesteld in haar bezwaarschriftenbesluit:

“Wat de beweerde erfdienstbaarheid van uitzicht door verjaring betreft, geldt in beginsel dezelfde opmerking. Het college is niet bevoegd daarover een uitspraak te doen.”

Het CBS heeft vervolgens (pagina's 16 e.v. van de bestreden beslissing) "louter ten overbodige titel en ter info" herinnerd aan de toepasselijke rechtspraak dienaangande.

De Deputatie heeft na daartoe te hebben verwezen, daaraan nog toegevoegd dat geen afbreuk wordt gedaan aan de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen pogen ook om een discussie op gang te brengen inzake de terrassen. In de door hun gelanceerde procedure tot erkenning van erfdienstbaarheden voor de Vrederechter hebben zij gepoogd om daarrond een erfdienstbaarheid te kunnen breien gebaseerd op een bepaalde lezing van de betrokken notariële akten.

Thans gooien zij het over een gans andere boeg, waarbij zij de terrassenkwestie opeens voorstellen als een "aspect van de goede plaatselijke aanleg".

Het spreekt voor zich dat zij daarmee koud en warm tegelijk blazen en dat wat zij in werkelijkheid van uw Raad wensen te vernemen niet zozeer de vraag is of het hier al dan niet gaat om een aspect van de goede plaatselijke aanleg, maar in wezen of het project van tussenkomende partij al dan niet subjectieve rechten van uitzichten in hoofde van zichzelf zal schenden. Opnieuw moet vastgesteld worden dat dit geen taak is die uw Raad toebehoort.

Bovendien kloppen ook de afmetingen niet die verzoekende partijen naar voor brengen en dient daaraan toegevoegd te worden dat wanneer men uitgaat van de veronderstelling dat verzoekende partijen met de terrassenkwestie werkelijk alluderen op de goede plaatselijke aanleg, het bezwaar daaromtrent door het CBS werd onderzocht en weerlegd (...) waarbij de correcte afmetingen terug te vinden zijn.

Daaraan dient toegevoegd te worden dat de Deputatie die beoordeling ook tot de hare heeft gemaakt, zodat geenszins valt in te zien waarom zou kunnen gesteld worden dat de Deputatie haar appreciatievrijheid terzake heeft miskend.

4.2. Nog vager wordt het wanneer het over de verzoekende partijen gaat die in residentie Grosvenor resideren.

Immers, er wordt in het verzoekschrift enkel vermeld dat zij uiterst ernstige hinder zullen ondervinden.

Uiteraard gaat dit niet over lichten en zichten vermits die kritieken slechts betrekking kunnen hebben op de residentie Saint-Georges.

Idem voor wat betreft de parkeergarages, gezien slechts twee verzoekende partijen (met name de 7^e en de 8^e verzoekende partijen) in onderhavig beroep optreden en zij dan nog bovenverdiepingen betrekken blijkens de omschrijving van hun identiteit in het begin van het verzoekschrift.

4.3. Verder halen zij ook nog uit naar het mobiliteitsverslag zonder daartegen een wettigheidskritiek te uiten.

Zij halen ook nog "elementen als bezonning, belichting en visuele hinder" aan, maar verduidelijken al evenmin hoe die zich verhouden tot de bestreden beslissing en welke schending van welke regel daaruit moet worden afgeleid.

Met de bestreden beslissing en de beoordeling van het CBS moet overigens onder verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State vastgesteld worden dat niemand ongebreideld recht heeft op de zon en uitzicht in de zones gelegen in het woongebied. (...)

De ter zake aangehaalde rechtspraak van de Raad van State in het verzoekschrift van verzoekende partijen is geheel misleidend en niet dienend vermits het andere casussen betrof:

1° Het arrest-De Coninck, nr. 51.489 van 2 februari 1995:

Verzoekende partijen citeren wel heel selectief uit het arrest. Het volledige citaat luidt:

“Overwegende dat, in tegenstelling tot wat in het middel wordt beweerd, de bestreden beslissing niet steunt op het bezwaar van de geburen of op aspecten van burgerrechtelijke aard, maar wel op de verenigbaarheid van de constructie met de onmiddellijke omgeving en met de aanpalende percelen, onder meer het perceel bewoond door de buur, en op de goede aanleg van de plaats; dat elementen als bezonning, belichting en visuele hinder daarbij te pas mogen komen; dat het woord "dienstbaarheid", omdat het lijkt op "erfdienstbaarheid", niet duidt op "zich inlaten met aspecten van burgerrechtelijke aard";”

De bestreden beslissing heeft het in casu helemaal niet over dienstbaarheden, maar wel degelijk over erfdienstbaarheidskwesties omdat die ook op die manier werden opgeworpen door verzoekende partijen in hun bezwaren uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek.

2° Het arrest-Vervoort, nr. 72.989 van 3 april 1998 heeft het over het toevoegen van toegangsdeuren, wat in onderhavige zaak helemaal niet het geval is. De in het arrest weergegeven problematiek betrof een zaak van koppelbouw waardoor de zijdeur van de reeds bestaande woning, die geen voordeur had, zou toegebouwd worden. Het spreekt voor zich dat dit een situatie is die helemaal niet de vergelijking doorstaat.

Deze rechtspraak dient dan ook niet in beschouwing genomen te worden.

4.4. Verzoekende partijen stellen tenslotte ook nog dat het criterium “cultuurhistorische aspecten” niet afdoende werd onderzocht door de Deputatie; criterium dat terug te vinden is in artikel 4.3.1., § 2 iuncto artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De Deputatie heeft dat onderzoek wel degelijk afdoende uitgevoerd, waarbij werd gesteld:

“De deputatie treedt Afdeling Onroerend Erfgoed bij wanneer zij stelt dat het gebouw sterk verminkt bewaard is gebleven en mede hierdoor niet in aanmerking kon komen tot bescherming als monument. Bovendien erkent onroerend erfgoed de verwaarloosde toestand en de kwaliteitsarme stedenbouwkundige context (mede door de vervanging van de twee zijvleugels door de hogere appartementsgebouwen).

Rekening houdend met deze gegevens, acht de deputatie – in tegenstelling tot de cel onroerend erfgoed – het niet meer opportuun om het bestaande gebouw te bewaren. De cel onroerend erfgoed mag dan wel aanvoeren dat met een “grondige renovatie en een creatieve architecturale oplossing het oorspronkelijk gebouw kan ingeschakeld worden in de omliggende bebouwing”.

Vanuit functioneel oogpunt is het niet evident om dergelijk gebouw te renoveren. Vooreerst liggen de comforteisen van appartementen vandaag hoger dan een eeuw geleden, ook de techniciteit is toegenomen. Bovendien moet worden gewezen dat het nieuw op te richten gebouw qua architectuur minstens even waardevol is als het te slopen pand.”

Daarmee heeft de Deputatie zich een eigen oordeel gevormd en geeft hij ook aan waarom het advies van de cel onroerend erfgoed dat door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd gevraagd, niet wordt gevolgd.

In tegenstelling tot wat verzoekende partijen ook aanvoeren en zoals tussenkomende partij hiervoor reeds heeft aangegeven, heeft de Deputatie zich bovendien aangesloten bij de motivering van het CBS inzake de erfgoedwaarde van het pand (cfr. pag. 11 van de bestreden beslissing) waarbij hij uitdrukkelijk heeft aangegeven op bepaalde punten, zo ook op het punt van de erfgoedwaarde, af te wijken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (cfr. pag. 42 van de bestreden beslissing).

De Deputatie heeft bovendien ook heel omstandig aangegeven waarom in eerste aanleg het advies van de cel onroerend erfgoed niet vereist was, ook al vormde het ontbreken van zo'n advies de weigeringsgrond bij monde van de GSA.

...

4.

Na de niet-ontvankelijkheid van het middel, in de mate dat het is ontleend aan de schending van het rechtszekerheids-, het redelijkheids-, het vertrouwens- en het zorgvuldigheidsbeginsel, aan het discriminatieverbod en de formele motiveringswet te hebben geargumenteed, stellen de tweede en de derde tussenkomende partij:

“ ...

II. De goede ruimtelijke ordening en de materiële motiveringsplicht

De tussenkomende partijen menen het verzoekschrift aldus te mogen lezen dat het in werkelijkheid bedoelt de deputatie te verwijten geen deugdelijke beoordeling te hebben gemaakt van de goede ruimtelijke ordening, als voorgeschreven door art. 4.3.1., §1, 1°.b, VCRO en “voor zover nodig of relevant” de decretale beoordelingscriteria waarvan sprake in art. 4.3.1., §2 VCRO, wat meteen neerkomt op een beweerde schending van het materieel motiveringsbeginsel, waaraan alle bestuurshandelingen moeten voldoen.

II.A. In het algemeen

Wanneer men het middel aldus begrijpt, moet, vooraleer er gedetailleerd op in te gaan, rekening worden gehouden met wat volgt.

1. *Uw Raad is slechts bevoegd de bestreden beslissing op haar legaliteit te toetsen. Het is nochtans duidelijk dat de kritiek van de verzoekende partijen in werkelijkheid opportuiniteitskritiek is en een uitnodiging aan Uw Raad om zich in*

de plaats van de overheid te stellen, wat uitgesloten is.

Desbetreffend beschikt Uw Raad over geen andere bevoegdheid – nl. loutere legaliteitstoezicht – dan de Raad van State, die nog recent, voor de zoveelste keer, herhaalde (R.v.St., nr. 205.501, Joossens, dd. 21 juni 2010):

(...)

Het arrest nr. 172.403, Vanhonsebroeck, dd. 19 juni 2007 brengt in herinnering “dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsonderzoek niet vermag zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur; dat hij wel bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen; (...)”. Het voegt eraan toe: “dat het onderzoek naar de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet lijkt te vereisen dat de vergunningverlenende overheid telkens een uitgebreid exposé zou moeten geven van de bestaande toestand tot op perceelsniveau”, hetgeen reeds eerder in identieke bewoordingen was beslist in o.m. het arrest nr. 159.064, Geeraerts, dd. 22 mei 2006.

Ook wat de beoordeling van de bezwaarschriften betreft, stelt een vaste rechtspraak “dat de beoordeling van ingediende bezwaren behoort tot de soevereine appreciatiebevoegdheid van de bevoegde administratieve overheid; dat de Raad van State in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht ter zake slechts over **een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt**” (R.v.St., nr. 97.346, Van Rillaer, 2 juli 2001; zie eveneens, R.v.St., nr. 100.856, Ost, 14 november 2001).” De ingediende bezwaarschriften moeten op een ernstige wijze behandeld worden door de bevoegde overheid, maar nergens bevat de reglementering enige verplichting om deze bezwaren ook in te willigen (R.v.St., Coolens en Raeymaekers, nr. 77.250, 25 november 1998 en nr. 78.493, 3 februari 1999; R.v.St., gemeente Flémale, nr. 88.031, 19 juni 2000). De verzoekende partijen kunnen het weliswaar niet eens zijn met het feit dat hun bezwaarschriften niet werden weerhouden, doch dit houdt op zich nog niet in dat de genomen beslissing daarom voor onwettig moet worden gehouden (R.v.St., nr. 159.064, Geeraerts, 22 mei 2006).

- 2.1. De administratieve jurisdicties zijn krachtens art. 144 en 145 van de grondwet niet bevoegd om te oordelen over de beweerdde schending van subjectieve rechten, vermits dit tot de exclusieve bevoegdheid behoort van de hoven en rechtbanken. Om uit te maken of al of niet schending van subjectieve rechten wordt aangevoerd, moet met het werkelijk voorwerp van de gedingsakte, te dezen het verzoekschrift, rekening worden gehouden en niet met het toilet waarin de middelen en argumenten worden ingekleurd en omhuld.

Aldus zijn de administratieve jurisdicties niet bevoegd om te oordelen of de vergunning geen “onevenredige hinder” voor de burens zal veroorzaken, zoals de verzoekende partijen medio blz. 12 het bestreden besluit verwijten. Aldus gesteld, beslist de Raad van State dat zijn wettigheidstoezicht “niet het evenwicht tussen de erven betreft; dat de vraag of de vergunde constructie kennelijk overdreven hinder voor de burens zou veroorzaken, waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens wordt overschreden, en bijgevolg

het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbroken zal zijn, principieel behoort tot het domein van het burgerlijk recht; dat dit onderdeel van het middel, zoals de verzoekers het formuleren, in wezen is afgeleid uit de schending van een subjectief recht; dat het derhalve niet behoort tot de bevoegdheid van de Raad van State” (R.v.St., nr. 172.403, Vanhonsenbrouck, dd. 19 juni 2007).

Wat de beweemde hinder betreft, beslist de Raad van State in de regel dat de stedenbouwkundige overheid ermee is gelast de goede plaatselijke aanleg van het grondgebied te vrijwaren maar niet de relaties tussen de burens (R.v.St., Robberecht, nr. 74.312, 17 juni 1998; R.v.St., Goffin, nr. 75.876, 23 september 1998; R.v.St., Vervloesem, nr. 109.616, 31 juli 2002; R.v.St., Tillie en Mahieu, nr. 115.559, 7 februari 2003; R.v.St., Vandenbogaerde en Demeyere, nr. 120.750, 19 juni 2003; R.v.St., Labiouse, nr. 122.057, 8 augustus 2003; R.v.St., Ghyselinck, nr. 127.189, 19 januari 2004; R.v.St., Van Nieuwenburg, nr. 133.835, 13 juli 2004; R.v.St., Sariaydin, nr. 137.114, 09 november 2004; R.v.St., Michielsen, nr. 139.671, 24 januari 2005). Het arrest nr. 159.064, Geeraerts, dd. 22 mei 2006 verduidelijkt “dat de uit de door de verzoekende partijen aangehaalde bepalingen afgeleide plicht tot het onderzoeken van geval per geval of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening en tot het opgeven van de redenen ter zake, niet lijkt in te houden dat de vergunningverlenende overheid bij de correcte beoordeling van de gegevens van de aanvraag en van de gesteldheid van de plaats, het evenwicht tussen de naburige erven bij dit onderzoek dient te betrekken; dat immers de vraag of een constructie of een werk “de perken van de normale hinder” te buiten gaat, waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens wordt overschreden en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbroken zal worden, tot het domein van het burgerlijke recht behoort; dat stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten; dat immers het vergunningverlenende bestuur, wanneer het over een bouwaanvraag uitspraak doet, optreedt, niet als rechter om vast te stellen of de subjectieve rechten van derde belanghebbenden al dan niet worden miskend, maar wel als bestuursoverheid om te beslissen, door het geven of weigeren van de stedenbouwkundige vergunning, of een bepaalde bouwaanvraag al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg hem door de decreetgever is opgedragen, in casu de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening; dat daarenboven de beoordeling van het middel zou noodzaken te oordelen over het al dan niet geschonden zijn van burgerlijke rechten; dat krachtens artikel 144 van de Grondwet geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting behoren tot de bevoegdheden van de hoven en rechtbanken; dat de Raad van State niet bevoegd is hiervan kennis te nemen” (vandaar dat blijkens het auditoraatsverslag dezelfde redenering geldt wanneer wordt aangevoerd dat de vergunning strijdig is “met de private belangen tussen burens”).

- 2.2. Dit geldt eveneens wanneer de betwisting betrekking heeft op lichten en zichten. Ook wat die privaatrechtelijke aspecten betreft, besliste de Raad van State (nr. 173.800, Creten, dd. 1 augustus 2007): “dat het enig middel in zijn twee onderdelen zijn grondslag vindt in de schending van de artikelen 678 tot 680 van het Burgerlijk Wetboek inzake uitzichten; dat stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten; dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen

beslissing inhoudt betreffende deze rechten; dat krachtens artikel 144 van de Grondwet, geschillen over burgerlijke rechten, zoals te dezen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake uitzichten, behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de hoven en rechtbanken van de rechterlijke orde; dat de Raad van State niet bevoegd is om kennis te nemen van geschillen betreffende de vermeende schending van burgerlijke rechten; dat bijgevolg het beroep tot nietigverklaring kennelijk niet ontvankelijk is; dat de vordering tot schorsing, als accessorium van het annulatieberoep, mede wordt verworpen”.

II.B. In concreto

1. *Wat betreft de toetsing van het project aan art. 4.3.1., §§ 1 en 2 VCRO stelt de deputatie uitdrukkelijk op blz. 42:*

“De deputatie kan die beoordeling, uitgaande van art. 4.3.1., §1 en 2 van de Codex en de aldaar vermelde relevante aandachtspunten, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig onderschrijven en neemt ze dan ook tot de hare.

Om de erin opgenomen en hier als volledig hernomen beschouwde redenen sluit de deputatie zich volledig aan bij de beoordeling van het college van burgemeester een schepenen, al wijkt zij af van deze voorgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.”

Die beoordeling luidt als volgt (blz. 37 e.v.)

“Hoger is reeds vastgesteld dat het project bestemmingsconform is, ook wat betreft de nevenfuncties. De functionele inpasbaarheid van het project stelt derhalve geen probleem.”

(...)

Dit is evenzeer zo wat betreft de toets aan de in de omgeving bestaande toestand, qua hoogte en omvang, gelet op de situering langs de zeedijk met hoogbouw tot acht bouwlagen en (sinds de verordening van 1992) een hellend dak. Dit geldt niet alleen voor de kant langs de zeedijk, maar ook voor de kant aan de Wielingen en de westzijde. Aan de kant van de Wielingen grenst het project aan de oostzijde aan het perceel van residentie “Casa Bella”, een vrijstaande appartementsvilla van 4 bouwlagen met hellend dak waarvan de kroonlijsthoogte en nokhoogte op respectievelijk 10,00 m en 13,70 m liggen, gemeten t.o.v. het peil gelijkvloers van de nieuw te bouwen meergezinswoning. Aan de westzijde sluit het aan tegen residentie “Campinia” een appartementsgebouw van 4 bouwlagen met wachtgevel. De kroonlijsthoogte bedraagt er 9,62 m. De hoogste dakrand ligt op 11,41 m t.o.v. het peil gelijkvloers van de nieuw te bouwen meergezinswoning. Naast residentie “Campinia” staat een appartementsgebouw van 6 bouwlagen met hellend dak waarvan de kroonlijst ligt op 15,35 m en de nok op 18,35 m boven het peil gelijkvloers van de nieuw te bouwen meergezinswoning, gebouw dat echter lager is in geplant dan het voorliggend project. Aan de zijde van de Wielingen wordt afgebouwd naar de bestaande bebouwing. Aan de kant van residentie “Campinia” wordt afgebouwd tot 6 bouwlagen met dak. De voorgevel sluit aan in hetzelfde vlak. Aan de overzijde wordt afgebouwd naar 4 bouwlagen met dak in overeenstemming met de vrijstaande appartementsvilla “Casa

Bella". Ten opzichte van deze residentie is de nieuwe afstand groter dan de huidige afstand, meer bepaald 9,12 m i.p.v. de oude 8,01 m. Er is een vrije zone van 3 m t a. v. de perceelsgrens."

(...)

Wat het aandachtspunt schaal en hoogte betreft, verwijst het college naar wat daaromtrent is overwogen bij de behandeling van het bezwaar I.9. – hier kortheidshalve hernomen en herbevestigd –, waarbij in het bijzonder wordt benadrukt dat het project, wat schaal en hoogte betreft, de thans bestaande toestand, waarbij de nog overgebleven vleugel van het Plaza-gebouw omzeggens geheel in de verdrukking is geraakt, in positieve zin zal opwaarderen. Thans ligt het te slopen gebouw als het ware verloren tussen, eensdeels, de residentie Saint-Georges met haar 77 appartementen, vijf flatstudio's, tien winkels, handelslokalen en snackbar, ondergebracht in acht bouwlagen met op het plat dak nog een beton-fantasie van 2,20 m en, anderdeels, de residentie Grosvenor met een kroonlijsthoogte van 25,20 m en een hoogste dakrand van 27,70 m boven het peil gelijkvloers van het nieuw project.

(...)

Visueel-esthetisch sluit het project opnieuw (en dus anders dan de beide huidige zijvleugels van het vroeger geheel) aan bij de typisch balneaire architectuur (witgeschilderde baksteen gevel met rood pannendak, afgewisseld met geschilderde houten structuren, ramen en balkons), met een torenaccent dat zichtbaar zal zijn zowel langs de kant van de zeedijk als aan de kant van de Wielingen en zal fungeren als baken tussen, eensdeels, het dijk- en strandgebeuren en, anderdeels, het winkelgebeuren langs de Kustlaan, torenelement dat ook in het oorspronkelijk gebouw aanwezig was.

Wat het aandachtspunt mobiliteit betreft, verwijst het college naar wat het heeft overwogen bij de behandeling van het bezwaar I.12., beschouwingen die hier kortheidshalve worden bevestigd. Pluspunt daarbij is dat het Wielingenplein weer parkeervrij zal zijn en zijn eigenlijke pleinfunctie opnieuw ten volle zal kunnen waarmaken, terwijl het aantal garages en standplaatsen van die omvang is dat geen bovengrondse supplementaire parkeerbelasting zal ontstaan.

(...)

En zoals blijkt uit de behandeling van het bezwaar 1.13. zal het project gewis geen oorzaak zijn van bijkomende abnormale buurthinder of privacyverstoring. De aldaar aangehaalde beschouwingen worden hier als hernomen aanzien.

(...)

Wat de mogelijke andere hinderaspecten betreft, o.m. wat de toegankelijkheid betreft, stelt het college vast dat het project substantieel beantwoordt aan de voorschriften van de opgeheven provinciale verordening en mitsdien op dat vlak geen problemen stelt.

Het project is derhalve verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en in overeenstemming met de relevante aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1, §2 VCRO."

Van enige miskennen van de relevante decretale beoordelingscriteria betreffende de goede ruimtelijke ordening is derhalve geen sprake. Dat de verzoekers het daar mogelijks niet mede eens zijn, is niet relevant.

2. De verzoekende partijen achten het bestreden besluit onwettig “doordat” het beslist:

“En wat de objectie betreft omtrent het raam op de zevende verdieping van de residentie Saint-Georges, onderschrijft de deputatie ook hier de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen uit het bezwaarschriftenbesluit: los van de burgerrechtelijke discussie desaangaande, is het duidelijk dat het feit dat die slaapkamer nog twee grote ramen heeft aan de westzijde met zich brengt dat geen afbreuk wordt gedaan aan de goede plaatselijk ordening.”

- 2.1. *Geen van de verzoekende partijen toont aan eigenaar te zijn van het kwestieuze appartement op de zevende verdieping, zodat zij geen belang hebben bij het middel en zij door de gewraakte situatie geen nadeel ondervinden. In die mate is de grief onontvankelijk.*
- 2.2. *De verzoekende partijen komen op die kwestie terug op blz. 13 van hun verzoekschrift, waar zij stellen: “Bezwaarlijk kan de rechtmatigheid van deze vensters in discussie worden gesteld nu deze sinds vijftig jaar bestaande zijn”.*

Zodoende nodigen de verzoekende partijen Uw Raad uit zich uit te spreken over de “rechtmatigheid” van die vensters om reden dat zij er reeds vijftig jaar zouden bestaan en dus op grond van verjaring een verworven recht uitmaken. Dit is vanzelfsprekend een louter civielrechtelijke betwisting, waarvoor Uw Raad niet bevoegd is. Het aangevoerd middel komt zodoende neer op de beweerde schending van een subjectief recht.

Op blz. 42 sub 4C.2. heeft de deputatie gesteld de beoordeling van het CBS in haar geheel tot de hare te nemen op grond van de erin opgenomen motieven en de eigen daaropvolgende motivering “al wijkt ze af van deze voorgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar” en zulks na reeds op blz. 6 omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te hebben gesteld:

“4C.1. Die beoordeling is op zeer grondige en volledige wijze gebeurd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 juli 2010, zowel op eigen gronden als door verwijzing naar de motieven van het bezwaarschriftenbesluit van hetzelfde college van 21 mei 2010. Het besluit van 9 juli 2010, waartegen het beroep is gericht, luidt integraal als volgt:”.

De deputatie is derhalve aldus “op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar” (art. 4.7.23., §1, VCRO) en na de betrokken partijen te hebben gehoord, tot een eigen onderzoek en eigen opiniering gekomen, wat niet alleen haar recht is, doch ook haar plicht. Niets staat eraan in de weg dat zij zich aansluit bij de redengeving van het CBS. Daardoor wordt geen enkel rechtsbeginsel of decretaal voorgeschreven criterium geschonden.

Wat het venster van de slaapkamer op het appartement van de zevende verdieping betreft, alsook omtrent de hoekvensters van blok 5 van de residentie Saint-Georges (waarmede de verzoekers sub II uiteraard niets te maken hebben en derhalve geen belang hebben), heeft het CBS in het door de deputatie tot zich genomen bezwaarschriftenbesluit van 21 mei 2010 in randnummer 4 (blz. 15

*t.e.m. 19 van het bestreden besluit) daar uitvoerig over uitgeweid en o.m. gesteld:
(...)
Daaromtrent heeft het CBS, overgenomen door de deputatie, overwogen:
(...)*

De deputatie heeft daar nog letterlijk aan toegevoegd: “En wat de objectie betreft omtrent het raam op de zevende verdieping van de residentie Saint-Georges, onderschrijft de deputatie ook hier de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen uit het bezwaarschriftenbesluit: los van de burgerrechtelijke discussie desaangaande, is het duidelijk dat het feit dat die slaapkamer nog twee grote ramen heeft aan de westzijde met zich brengt dat geen afbreuk wordt gedaan aan de goede plaatselijk ordening.”

Die beslissing is gewis niet kennelijk onredelijk en strookt integendeel geheel met toestanden die men in de dichtbebouwde kuststeden dagdagelijks aantreft.

Wat de op het goedgekeurde plan voorziene terrassen betreft, werd in het collectief bezwaarschrift aangevoerd dat “met dezelfde miskenning” (waarmede werd bedoeld de akte van 1 februari 1928 waarbij de nv [REDACTED] de grond verkocht aan zekere [REDACTED] mits een aantal erfdienstbaarheden, o.m. wat betreft de terrassen) terrassen zijn voorzien “op de eerste verdieping, rechtstreeks palende en licht en lucht nemende op het eigendom van de Ver. Eig. der Residentie St. George”, dat voorts op de andere bouwlagen uitbouwen zijn voorzien die ook “rechtstreeks zicht, licht en inkijk nemen op een afstand van 1 m 98 van het eigendom van de Ver. Eig. Residentie St. George” en “dan ook elke privacy ontnemen” en dat “spijs het feit dat duidelijk de rechten en plichten zijn bepaald in de akte van de rechtsvoorganger van “the Plaza” en temeer duidelijk erfdienstbaarheden zijn beschreven in de overgeschreven akten”, de ingediende plannen zich daar geenszins aan storen “in het bijzonder aan het Plein De Wielingen waar de uitsprongen/terrassen uiteindelijk ca. 4 m bedragen (ter hoogte van de 1ste verdieping 3,75 m) en balcon van zelfs 1m80 gebouwd worden, met een meer dan storende inkijk in de appartementen van de Blok D, en waarbij dient vastgesteld dat het gebouw zelfs tot ca. 1 meter buiten de eigendom-perimeter komt.” Identiek dezelfde kritiek wordt hernomen op blz. 13 van het verzoekschrift, maar nu wordt niet meer letterlijk naar overgeschreven akten met erfdienstbaarheden verwezen, maar wordt gezegd dat een en ander “een aspect van goede plaatselijke aanleg” is.

Het is natuurlijk het werkelijk voorwerp van de kritiek die van belang is. De grief komt in werkelijkheid neer op de beweerde schending van een subjectief recht op lichten en zichten en op privacy.

In een zaak waarin het middel was geput uit de schending van het toenmalig art. 43, §4, van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 en art. 19, derde lid van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 en uit het motiveringsbeginsel, werd de grief o.m. als volgt toegelicht:

“Doch en bovendien verengt de gemachtigde ambtenaar de lichtproblematiek onterecht tot een zon-licht probleem! Het is immers evident dat eerste en tweede verzoekende partij vanuit hun woning en vooral vanuit hun keuken zullen moeten opzien tegen een blinde muur, die de lichtinval dusdanig zal beperken dat er continu met kunstlicht zal moeten geleefd worden. Niet alleen het mooie uitzicht op de kerktoeren zal volledig verdwijnen en zal er minder late bezonning zijn: vooral de lichtinval zal

zwaar beperkt worden, en zulks de ganse dag! Dat de impact zeer fundamenteel is, blijkt uit het volgende. De open ruimte waarop de woonvertrekken van eerste en tweede verzoekende partij uitgeven, heeft een breedte van goed 2,5 m. Het appartement bevindt zich op 2,6 m boven het vloerplan. De muur van het aan de NV [REDACTED] vergunde gebouw is 14 m hoog. Dit wil dus zeggen dat de muur nog 11,4 m hoger boven dit open platform zal uitsteken. Het spreekt voor zich dat door de geringe breedte van dit open platform, dit laatste en mitsdien de woonvertrekken van verzoekers door de grote hoogte van die muur als in een koker zullen verdwijnen.”

Het kwam er dus op neer dat de vergunning toeliet een blinde muur op te trekken van 14 meter hoog op een afstand van 2,16 meter van de woonplaats van de verzoekers en 11,4 meter hoger dan hun platform, van waarop zij uitzicht hadden op de torens van Leper.

In het arrest nr. 127.189, Ghyselinck, dd. 19 januari 2004 besliste de Raad van State echter omtrent een aldus omschreven middel:

“Overwegende ten slotte dat, in zoverre wordt aangevoerd dat de vergunning de maat van de gewone ongemakken tussen burens overschrijdt en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbreekt, het middel is uit de schending van een subjectief recht (artikel 544 B.W.) en derhalve niet tot de bevoegdheid van de Raad van State behoort;”

Zoals reeds hoger aangehaald, heeft het CBS in het bezwaarschriftenbesluit van 21 mei 2010, door de deputatie bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg tot zich genomen, daarover gesteld (blz. 29 en 30 van het bestreden besluit):

(...)

Voeg daaraan toe dat het bestreden besluit de vergunning heeft verleend mits volgende voorwaarde: **“dat met glas wordt voorzien op de terrassen palend aan de residentie Saint-Georges”**.

Derhalve, zelfs indien de Raad zich bevoegd mocht achten om over het middel te oordelen omdat het in werkelijkheid geen schending van een subjectief recht zou inroepen doch betrekking zou hebben op een element van goede ruimtelijke ordening, heeft het bestreden besluit, met overname van de motieven van het CBS en toevoeging van een uitdrukkelijke voorwaarde, de goede plaatselijke aanleg wel degelijk beoordeeld, beoordeling die gewis niet kennelijk onredelijk kan worden genoemd.

3. De verzoekers van de Grosvenor (de verzoekers sub I hebben dus geen belang bij die kritiek) stellen nog dat door het toelaten van een ondergrondse garage met toegang ter hoogte van hun residentie, daar waar nu slechts een toegang van 3 meter is met uitsluitende overbouw en kelders, de deputatie “de grens van de haar door de wet toegewezen appreciatiebevoegdheid om te oordelen over de goede plaatselijke aanleg (heeft overschreden)”.

Die verzoekers laten echter wel na aan te stippen waar “de wet” de grens van die toegelaten discretionaire appreciatievrijheid legt. Volgens de tussenkommende partijen is die grens enkel gelegen in de kennelijke onredelijkheid, wat de

verzoekers niet eens inroepen, laat staan aantonen. Waarin en waardoor de zomaar beweerde “uiterst ernstige hinder” zal bestaan voor de “in de Grosvenor wonende verzoekers” concretiseren zij niet, terwijl niet in te zien valt hoe die verzoekers, die blijkens de aanhef van het verzoekschrift een appartement hebben op de tweede en de derde verdieping, door de ondergrondse garage uiterst ernstige hinder zouden kunnen ondervinden.

Voor het overige is de beoordeling van het mobiliteitscriterium reeds hoger integraal opgenomen. De aldaar aangebrachte argumenten worden door de verzoekende partijen in hun verzoekschrift niet weerlegd noch aangetoond dat ze feitelijk onjuist zouden zijn.

4. De verzoekers hebben het ook nog over een bezonning en belichting, maar dan m.b.t. een gebouw waarvoor “de bouwdiepte op de eerste verdieping in overdreven mate wordt uitgebreid”, maar zij maken niet begrijpelijk wat die precieze concrete feitelijke casuïstiek in onderhavige zaak te betekenen heeft, noch hoe, waarom en in welke mate de bouwdiepte op de eerste verdieping een overdreven beperking van bezonning en licht zou meebrengen.

Voor zover dit als een afzonderlijk middel of middelonderdeel mocht bedoeld zijn, is het alleszins bij gebrek aan nauwkeurigheid onontvankelijk.

Overigens, wat licht en bezonning betreft, en voor zover Uw Raad zich bevoegd acht daarover te oordelen nu ook hier kennelijk in werkelijkheid de schending van een subjectief recht wordt aangevoerd, overweegt het bestreden besluit met overname van de motieven van het CBS (blz. 6, blz. 22 en blz. 42):

(...)

De verwijzing naar het arrest van de Raad van State nr. 51.489 is totaal naast de kwestie. Het betrof in die zaak de weigering van een vergunning voor een appartement in de dorpskern van Meerbeke “waar in hoofdzaak (bestaat uit) eengezinswoningen onder zadeldak”, terwijl het voorgenomen gebouw drie bouwlagen zou bevatten met zadeldak en met in het dakvlak ingewerkte vensters die zouden uitgeven op het rechteraantalend gebouw, welk gebouw slechts een diepte had van 9,7 meter, terwijl het voorgenomen gebouw een diepte zou hebben van 13,7 meter, waardoor een “blinde muur van 4 meter lang en 5,8 meter hoog in de scheidsgrens” zou gerealiseerd worden. De overheid had geoordeeld dat zulke nieuwbouw geen rekening hield met het spontaan gegroeide bouwweefsel van de landelijke kern van die deelgemeente, een schaalbreuk betekende “en de nabuur ontegensprekelijk een dienstbaarheid inzake de bezonning en de belichting, alsook visuele hinder (oplegde) doordat de bouwdiepte op de eerste verdieping in overdreven mate wordt uitgebreid”. Die casuïstiek is in geen enkel opzicht te vergelijken met de onderhavige casuïstiek, zodat de Raad van State in die zaak begrijpelijkerwijze de annulatievraag verwierp overwegende “dat, in tegenstelling tot wat in het middel wordt beweerd, de bestreden beslissing niet steunt op het bezwaar van de geburen of op aspecten van burgerrechtelijke aard, maar wel op de verenigbaarheid van de constructie met de onmiddellijke omgeving en met de aanpalende percelen, onder meer het perceel bewoond door de gebuur, en op de goede aanleg van de plaats; dat elementen als bezonning, belichting en visuele hinder daarbij te pas mogen komen; dat het woord “dienstbaarheid”, omdat het lijkt op “erfdienstbaarheid”, niet duidt op “zich inlaten met aspecten van burgerrechtelijke aard” ”.

Evenmin is er te dezen sprake van het uitvoeren van bouwwerken waardoor bestaande toegangsdeuren, die zich in de zijgevel bevinden, praktisch onbruikbaar zouden worden, zodat ook de verwijzing naar het arrest nr. 72.989, Vervoort, dd. 3 april 1998 niet relevant is.

Het ging in die zaak om een vergunning voor een gekoppelde woning, die voor gevolg zou hebben dat, nu de buurwoning waaraan de nieuwe woning zou gekoppeld worden, geen voordeur had, doch enkel als toegangsdeur een zijdeur had, die door de nieuwbouw praktisch onbruikbaar zou worden. In die feitelijke context besliste het arrest “dat uit de omstandigheid dat een perceel grond volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gelegen is in woongebied niet ipso facto volgt dat er ook een woning moet op kunnen worden opgericht; dat, indien blijkt dat een perceel enkel geschikt is voor een gekoppelde of gegroepeerde bebouwing, de overheid dient te onderzoeken of, gelet op de configuratie van de bestaande bebouwing op het aanpalende perceel, een dergelijke bebouwing de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt; (...) dat de verwerende partij er in de huidige stand van de procedure niet toe komt te doen aannemen dat zij op gegronde en in redelijkheid aanvaardbare motieven heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen woning verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg.”.

5. *Uiteindelijk verwijten verzoekers de deputatie het criterium “cultuurhistorische aspecten” (art. 4.3.1., §2.1° VCRO) niet deugdelijk te hebben onderzocht. In werkelijkheid komt hun grief hierop neer dat de deputatie afgeweken is van de adviezen, o.m. van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die de sloping van het gebouw omwille van zijn beweerde erfgoedwaarde ongunstig adviseerden.*

Ook die grief is volstrekt ongegrond.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar drie items behandelt, nl. de historische waarde, de locuswaarde en de gebruikswaarde van het te slopen pand. Enkel de eerste item heeft te dezen enige relevantie. De beide andere hebben met de erfgoedwaarde van het pand helemaal geen uitstaans, doch enkel met zijn ligging en met de nieuw voorgestelde architectuur, welke laatste door de provinciale ambtenaar negatief wordt beoordeeld, beoordeling die uiteraard uitsluitend deze is van één ambtenaar en mitsdien subjectief of nog “de allerindividueelste expressie van de allerindividueelste emotie”.

Ook het advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar is weinig overtuigend en zeer relativierend. Het stelt:

(...)

Desalniettemin worden door die ambtenaar aan het pand nog (niet nader bepaalde) architecturale kwaliteiten toegeschreven, alsook een lokale historische waarde, en wordt geoordeeld dat, spijs de actuele toestand van het gebouw, het behoud ervan door een “grondige renovatie nog steeds mogelijk is.”

De deputatie is/was uiteraard door deze adviezen niet gebonden. Weliswaar dient de deputatie blijkens art. 4.7.23., §1, eerste lid, VCRO “op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar” tot zijn beslissing te komen,

welk verslag derhalve bij het onderzoek door de deputatie een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect is, doch dit betekent niet dat de deputatie de zaak niet “aan een eigen, zorgvuldig en afdoend onderzoek (dient) te onderwerpen” waarbij ze zich hetzij bij dat advies aansluit “door zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen (te maken)”, hetzij door er op gemotiveerde wijze van af te wijken (arrest S/2011/0012 van 1 maart 2011 inzake Van De Vyvere).

Te dezen stelt de deputatie in randnummer 4C.1. op blz. 6:

(...)

Sub 2bis.1. van de door de deputatie tot zich genomen argumentatie van het CBS m.b.t. de erfgoedwaarde van het pand, heeft het CBS, na er te hebben op gewezen dat op de datum van 26 februari 2010 (datum van afgifte van het ontvangstbewijs) de regeling m.b.t. de onroerenderfgoedtoets nog niet van toepassing was en mitsdien aan de Cel Onroerend Erfgoed voor dit dossier nog geen advies moest worden aangevraagd – zodat in eerste aanleg de GSA uitsluitend op die grond niet wettig een bindend negatief advies kon geven –, overwogen wat volgt:

(...)

Het in beroepsinstantie facultatief alsnog ingeroepen advies van Onroerend Erfgoed dat, zoals reeds aangestipt, op zich reeds zeer relativerend is, heeft de deputatie op eigen gronden om volgende redenen niet gevolgd:

(...)

Zodoende heeft de deputatie zich omtrent de opportuniteit van het al of niet slopen van het pand een eigen opinie gevormd, weliswaar afwijkend van de verstrekte adviezen, maar op een gemotiveerde wijze, zodat zij zodoende noch art. 4.3.1., §2, eerste lid, 1°, VCRO noch het zorgvuldigheidsbeginsel, noch het redelijkheidsbeginsel heeft miskend. De verzoekende partijen voeren dit laatste zelfs niet eens aan en het spreekt voor zich dat niet zomaar kan worden beweerd dat geen enkel ander bestuur, handelend in dezelfde concrete context en omstandigheden, niet tot hetzelfde besluit zou gekomen zijn. M.a.w. de beslissing om wat er van het oorspronkelijk gebouw nog overblijft te laten slopen, temeer omdat wat er in de plaats zal komen “qua architectuur minstens even waardevol is als het te slopen pand”, is gewis geen beslissing waarvan men zich niet kan voorstellen dat ze ooit is kunnen genomen worden.

...”

5.

De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen roepen in het enig middel onder meer de schending in van het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtzoekende in staat is om op voorhand de gevolgen van zijn handelen naar redelijkheid in te schatten, en dat de rechtzoekende op een zekere standvastigheid bij het bestuur moet kunnen

vertrouwen. Het middel legt nergens uit waarom de rechtszekerheid door de bestreden beslissing wordt gecompromitteerd.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of van toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan. De verzoekende partijen tonen nergens in het enig middel enig vertrouwenwekkend gedrag van de verwerende partij aan waartegen de bestreden beslissing ingaat.

Het gelijkheidsbeginsel kan maar geschonden zijn als in rechte en in feite vergelijkbare situaties ongelijk werden behandeld, zonder dat die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is; of als in rechte en in feite onvergelijkbare situaties gelijk werden behandeld zonder dat die gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is. In het enig middel is het vergeefs zoeken naar een met concrete gegevens onderbouwde vergelijking waaruit blijkt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de verzoekende partijen anders heeft behandeld dan derden in vergelijkbare omstandigheden.

In de mate dat het aan een schending van het rechtszekerheids-, het vertrouwens- en het gelijkheidsbeginsel wordt ontleend, is het middel onontvankelijk.

2.

In het enig middel verwijzen de verzoekende partijen naar het door hen mee ondertekende collectief bezwaarschrift waarvan zij stellen dat de *'motiveringen en gronden hierbij worden hernomen en brevitatis causa als uitdrukkelijk herschreven dienen beschouwd, en hierbij uitdrukkelijk als stuk 4 worden aangewend'* en waarin zij *'tal van feitelijke én juridische argumenten (hebben) aangehaald, die (...) duidelijk kunnen gelden als zo vele redenen waarom het voorliggend project in zijn huidige vorm dient beoordeeld als strijdig met de goede ruimtelijke ordening.'*

Een dergelijke wijze van kritiek uitoefenen kan niet worden aanvaard. Het bedoelde bezwaarschrift bevat grieven die niet in het verzoekschrift worden ontwikkeld en overstijgt de inhoud van het middel. In het bezwaarschrift wisselen wettigheidskritiek, opportunitetskritiek en aangevoerde schendingen van subjectieve rechten elkaar af, worden er vragen geopperd, bedenkingen gemaakt en voorbehouden geformuleerd. Het komt de Raad niet toe om, in de plaats van de verzoekende partijen, daaruit middelen te construeren en in de motivering van de bestreden beslissing op zoek te gaan naar antwoorden. Een dergelijke handelwijze miskent de door artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO opgelegde stelplicht van de verzoekende partijen en schendt de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen. De verzoekende partijen kunnen er zich dan ook niet mee vergenoegen *'brevitatis causa'* naar hun bezwaarschrift te verwijzen.

Enkel in de mate dat het middel voldoende precieze verwijzingen naar het bezwaarschrift bevat die volgens de verzoekende partijen in de bestreden beslissing niet of niet afdoende worden beantwoord, kan er met het bezwaarschrift rekening worden gehouden.

3.

Voor het gebied waarin de percelen zijn gelegen, geldt er geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Zij maken evenmin deel uit van een vergunde verkaveling. In dat geval is het de taak van het vergunningverlenende bestuursorgaan om, met inachtneming van de door

artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO bepaalde beginselen, te beoordelen of de aanvraag aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening beantwoordt. Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt genoemd artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO:

“ ...

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Waar het de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, behoort het tot de wettelijk aan het vergunningverlenende bestuursorgaan gelaten appreciatiebevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toekomende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen. Alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven kan er rekening worden gehouden.

4.

Ter betwisting van de in de bestreden beslissing gemaakte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voeren de verzoekende partijen aan dat er ‘*absoluut rekening (dient) gehouden te worden met een thans sinds 1928 bestaande situatie ter plekke, zo ondermeer qua configuratie van de gebouwen rond het plein*’. De verzoekende partijen stellen dat ‘(d)e inplantingsplaats van een gebouw tegen een aanpalend perceel (...) niet verenigbaar met de eisen van goede aanleg en ruimtelijke ordening (is) indien dit hinder veroorzaakt voor de burens (bijvoorbeeld visuele hinder, inkijk, lichtafname,...) wat steeds afhangt van de concrete omstandigheden.’. Dat is volgens de verzoekende partijen ‘specifiek het feit dat waar sinds het jaar 1928 ter hoogte van de voorgevel van het thans bestaande gebouw “La Plaza” een doorgang van 3m is overgebouwd waarboven ter eerste verdieping, zowel links als rechts palend aan respectievelijk de St Georges en de Grosvenor, slechts en uitsluitend een eenvoudig terras bestaat van 3m diepte op een breedte van 10,53m breedte’, daar waar als gevolg van de bestreden beslissing ‘dit eenvoudig terras quasi volledig wordt toegebouwd en bebouwd tot de volledige hoogte van het gebouw, aldus slechts vrij latende tegenaan de St Georges en de Grosvenor slechts een kleine ruimte van 1,67m op een diepte van 1,60m, meer inrichting van terrassen en dit niet alleen beperkt tot de toegelaten diepte van 3m, maar nu zelfs verder gebouwd en dit tot 3,90m en zelfs een vooruitsprong van 4,70m. (...)’. De verzoekende partijen vervolgen dat ‘(d)e aanwezigheid van volledig opengaande vensters in de muur van de St Georges ter hoogte van dit terras van 3m diepte op 10,53m breedte, waar daarentegen in de bestreden vergunning – op een afstand van 1,67m zal worden volgebouwd over meerdere verdiepingen en daarenboven een nieuw terras

van 3,90m diepte zal worden gebouwd – (...) een aspect van de goede plaatselijke aanleg (betreft)’ en dat ‘het nieuwe project onaanvaardbaar (is) en (...) elke privacy aan verzoekers (zal) ontnemen.’.

Met die argumentatie doen de verzoekende partijen niet meer dan louter de feitelijk bestaande situatie vergelijken met de vergunde situatie om te besluiten dat de aanvraag ‘onaanvaardbaar’ is. Dat getuigt van een andere opvatting van de goede ruimtelijke ordening maar volstaat niet om te stellen dat de verwerende partij de haar wettelijk toekomende appreciatiebevoegdheid, waar het de beoordeling van de hinder als relevant aandachtspunt betreft, onredelijk heeft uitgeoefend. De verzoekende partijen stellen dat de door de bestreden beslissing vergunde inrichting van terrassen de ‘toegelaten’ diepte van drie meter overschrijdt. Welk stedenbouwkundig voorschrift de toegelaten bouwdiepte tot drie meter zou beperken, duiden de verzoekende partijen niet aan. Voor zover de verzoekende partijen zich daarmee op een in hun voordeel geldende erfdienstbaarheid zouden beroepen, formuleren zij niet-ontvankelijke kritiek. De Raad is niet bevoegd om zich over de beweerdde krenking van een subjectief recht uit te spreken. Zoals uit artikel 4.2.22, §1 VCRO uitdrukkelijk blijkt, worden vergunningen onder voorbehoud van de burgerlijke rechten afgegeven.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag, gelet op de korte afstand tussen de residentie “St. Georges” en de door de bestreden beslissing vergunde terrassen, hen elke privacy zal ontnemen. Dat verwijt, waarbij blijkbaar enkel de eigenaars of bewoners van de laatstgenoemde residentie belang hebben, dient zich als een niet geargumenteerde bewering aan. Het bij het verzoekschrift gevoegde plan (stuk nummer 9) waar de verzoekende partijen naar verwijzen, maakt het beweerdde probleem van aantasting van de persoonlijke levenssfeer niet inzichtelijk.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat dit bezwaar, dat ook al in het mee door de verzoekende partijen ingediende bezwaarschrift werd geuit, wordt geëvalueerd. Na een overzicht van de afmetingen en van de afstanden van de terrassen en uitsprongen tegenover de residentie “St. Georges” wordt er in de bestreden beslissing onder meer het volgende gesteld:

“ ...

Wat de aantasting van de privacy betreft, komen de bezwaarmakers, die er allusie op maken, niet verder dan tot een algemene bewering die door geen enkel concreet element is onderbouwd.

Er moge hier verwezen worden naar de hoger ontwikkelde beschouwingen betreffende de afstandsregels en de omvang van het project. Uit niets blijkt dat het ontwerp op het stuk van privacy op onredelijke wijze de normale buurlasten zou overschrijden en/of de onaangenaamheden die per definitie verbonden zijn aan het wonen in een zeer verstedelijkte site waar meergezinswoningen dominerend zijn, abnormaal zouden verzwaren. (...)

Hoe dan ook zullen de relaties tussen de burens niet abnormaal verstoord worden in vergelijking met de lasten die alle eigenaars van appartementen langs de zeedijk en op de zeedijkpleinen moeten tolereren.”

...”

De verwerende partij maakt zich daarmee de door de tweede tussenkomende partij gegeven motivering eigen. De kritiek van de verzoekende partijen blijft tot een loutere bewering van het tegendeel beperkt, wat niet volstaat. In de motieven wordt de omgeving beschreven als een zeer verstedelijkte site waar meergezinswoningen dominant zijn. De verzoekende partijen betwisten de feitelijke juistheid daarvan niet. Het getuigt niet van onredelijkheid om te oordelen dat in een verstedelijkte site waarin appartementsgebouwen dominerend zijn, niet alle nadelige of hinderlijke gevolgen voor de privacy kunnen worden vermeden en dat de tolerantie­marge voor

hinder navenant moet worden beoordeeld. In een dergelijke omgeving mag er redelijkerwijze niet worden verwacht dat om redenen van privacy elk mogelijk uitzicht op de aanpalende eigendommen onmogelijk wordt gemaakt. Bovendien legt de verwerende partij ter bescherming van de privacy als voorwaarde op dat er op de terrassen palend aan de residentie “St. Georges” mat glas wordt voorzien. In die omstandigheden kan er niet worden aangenomen dat de privacy van welke verzoekende partij dan ook op een onredelijke wijze zal worden aangetast.

5.

De verzoekende partijen betogen voorts dat door de afgifte van de vergunning ‘*om aan de achterzijde van de St. Georges ter hoogte van de zevende verdieping de bestaande vensters, waaronder een met balustrade dicht te bouwen, spijs het feit dat deze vensters reeds bestaan van bij de oprichting van het nieuw gebouw van de St. Georges (daterend van 7 januari 1967) (...) de Deputatie de grens van de haar door de wet toegewezen appreciatiebevoegdheid om te oordelen over de goede plaatselijke aanleg (overschrijdt). (...)*’. Volgens de verzoekende partijen kan de rechtmatigheid van die vensters bezwaarlijk ter discussie worden gesteld ‘*nu deze sinds vijftig jaar bestaande zijn*’.

Voor zover er met die kritiek, waarbij enkel de vijfde verzoekende partij als eigenaar van appartementen op de zevende verdieping belang kan hebben, aanspraak op door verjaring verkregen subjectieve rechten zou worden gemaakt, wordt er opnieuw aan de in artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalde regel herinnerd dat de afgifte van vergunning onder voorbehoud van de burgerlijke rechten van derden op het betrokken onroerend goed geschiedt. Dat doet niet af aan de plicht van de verwerende partij om de door de aanvraag gegenereerde hinder als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling te betrekken en de belangen van de aanvrager en de belangen van omwonenden in redelijkheid tegen elkaar af te wegen.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de bedoelde kritiek ook in het mee door de verzoekende partijen ingediende bezwaarschrift is aangevoerd. De verwerende partij sluit zich aan bij de motivering van de tweede tussenkomende partij ter weerlegging van dat bezwaar. Na de rechtmatigheid van het venster in de zuidelijke gevel van het appartement op de zevende verdieping in vraag te hebben gesteld, te hebben vastgesteld dat ze niet bevoegd is om zich over door verjaring verkregen rechten uit te spreken en te hebben overwogen dat zelfs in de hypothese van verjaring het bouwrecht van de aanvrager niet is aangetast, motiveert zij:

“
...
Overigens heeft die slaapkamer nog twee grote ramen (3,5 m breed samen) in de westelijke muur, zodat er nog voldoende licht zal zijn voor die kamer, gelet op de functie die zij vervult, zodat hoe dan ook de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd blijft.
...”

In het verzoekschrift wordt die motivering onbesproken gelaten. De feitelijke juistheid van de vaststelling dat de slaapkamer in kwestie aan de westelijke zijde nog twee ramen van samen 3,5 meter breed heeft, wordt niet betwist. Evenmin wordt er geargumenteed waarom het kennelijk onevenredig is dat, gelet op de aanwezigheid van twee andere vensters, de belangenafweging in het voordeel van de aanvrager uitvalt. Het middel beperkt zich tot de niet relevante kritiek dat de rechtmatigheid van de dicht te bouwen vensters na vijftig jaar niet meer in vraag kan worden gesteld. Het wordt opnieuw herhaald dat de vergunning onder voorbehoud van de rechten van derden wordt afgegeven en dat de gebeurlijke schending van erfdienstbaarheden geen grond tot vernietiging van de bestreden beslissing inhoudt.

6.

De verzoekende partijen stellen vervolgens de mobiliteitsimpact van de aanvraag als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening aan de orde. Uit het feit dat de bestreden beslissing toelaat dat *'ter hoogte van de Grosvenor een toegang zou worden gebouwd naar niet minder dan 106 onderliggende garages, waar in de thans sinds 82 jaar bestaande toestand er slechts een doorgang is van drie meter breedte meer uitsluitende overbouw, dus geen onderbouw, en slechts kelders zijn gebouwd vanaf drie meter dieper achter de doorgang'*, leiden de verzoekende partijen af dat *'de Deputatie de grens van de haar door de wet toegewezen appreciatiebevoegdheid om te oordelen over de goede plaatselijke aanleg (overschrijdt).'*. De verzoekende partijen houden voor dat *'hierdoor meer dan uiterst ernstige hinder (zal) ontstaan voor de daarboven in de Grosvenor wonende verzoekers, als gevolg van de op- en afrijdende wagens naar deze garages, hetgeen meer dan hinderlijk zal zijn gedurende het hoogseizoen en de verlofperiodes.'* en dat *'het mobiliteitsverslag alles behalve ernstig is te noemen nu dit slechts opgesteld werd medio der maand november, kortom de periode waarop het minste volk aanwezig is in Knokke.'*

Die kritiek, waarbij enkel de laatste twee verzoekende partijen als eigenaars van appartementen in de residentie "Grosvenor" belang hebben, komt neer op een loutere bewering van het tegendeel. Uit een vergelijking tussen de feitelijk bestaande en de vergunde toestand wordt er zonder enige argumentatie afgeleid dat de verwerende partij een kennelijk onredelijke beoordeling heeft gemaakt. Dat er 'meer dan uiterst ernstige hinder' zal ontstaan, is ook niet meer dan een blote bewering.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de mobiliteitsimpact ook in het bezwaarschrift van de verzoekende partijen is aangevoerd en op uitvoerige wijze wordt beoordeeld:

"...

12. *In de randnummers 12.a en 12.b stellen de bezwaarmakers dat het project geen aandacht besteedt aan het mobiliteitsprobleem en dat zij te grote nadelen zullen ondervinden wegens de voorziene in- en uitgang tot de ondergrondse garages, die gesitueerd is op een plaats waar volgens de akte van 1 februari 1928 niet zou mogen worden gebouwd en dat geen mobiliteitsstudie voorligt als bepaald in bijlage IV van het dossiersamenstellingsbesluit van 28 mei 2004.*

12.1. *Weze vooreerst aangestipt dat er geen enkele formele of materiële rechtsnorm bestaat die oplegt dat voor een project als het onderhavige een mobiliteitsstudie aan de aanvraag dient te worden toegevoegd.*

Art. 16.10^e van het BVR van 28 mei 2004 is tot stand gekomen ingevolge art. 36 van het BVR van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Vooreerst is dit besluit in gevolge art. 38 slechts in werking getreden op 1 maart 2010 en toepasselijk op sedertdien ingediende aanvragen. Bovendien voorziet het enkel in een mobiliteitsplan voor de werken nader omschreven in art. 34 van dat besluit, werken die hier niet aan de orde zijn. Die bewust opzettelijk misleidende opmerking van de bezwaarmakers is derhalve kennelijk ongegrond.

12.2. *De ongegrondheid van de bewering dat de in- en uitrit gesitueerd is op een plaats waar ingevolge de akte van 1 februari 1928 en het lastenboek van de Compagnie Het Zoute niet zou mogen worden gebouwd, is reeds afdoende aangetoond bij de behandeling van het bezwaar 3, zodat daarnaar mutatis*

mutandis kan worden verwezen. Het college is niet bevoegd om over deze burgerrechtelijke kwestie een uitspraak te doen.

12.3. *Desalniettemin is bij de aanvraag een geactualiseerde studie van het gespecialiseerd bureau Tritel toegevoegd waaruit blijkt dat de vermeerdering van het aantal wooneenheden van 17 tot 38 en het aanbrengen van 106 ondergrondse parkeerplaatsen voor voertuigen en moto's, niet voor een significante wijziging in het Knokse mobiliteitsgebeuren zullen zorgen. Daarbij is het substantieel dat het studiebureau, voor wat de verkeersgeneriek en de parkeerproblematiek betreft, vertrokken is van een absoluut worstcase scenario, d.w.z. een scenario:*

- *waarbij het aanbod aan parkeerplaatsen op het referentiemoment volledig wordt benut en het gebruik van de parkeergarages uitsluitend is gerelateerd aan de woonfunctie met een maximale verkeersproductie en -attractie tijdens de spitsmomenten;*
- *waarbij, wat de invulling van de commerciële ruimtes betreft, uitgegaan is van een scenario dat voorziet in handelszaken die het meest verkeersgenererend zijn (zoals bakkers, beenhouwers, kleine superettes).*

De studie toont aan dat, uiteraard steeds bij benadering, de restcapaciteit van de omgevende straten van die aard is dat er, ook niet op spitsmomenten, significante mobiliteitsproblemen te verwachten zijn. Dat de metingen niet in het hoogseizoen zijn gedaan, ligt voor de hand, vermits alsdan de zeedijk voor het verkeer gesloten is, tenzij voor de eigenaars van een garage langs de dijk – o.m. de huidige en toekomstige eigenaars van de Plaza – die over een badge beschikken die hen toelaat van de zeedijk gebruik te maken. Vermits de enige toegang slechts via de zeedijk te bereiken is, valt niet in te zien dat er supplementaire hinder zou kunnen ontstaan langs de Kustlaan.

Ook zal de verkeerssituatie in de Wielingenstraat niet wijzigen. Zoals er op heden geen doorgaand verkeer is van de Wielingenstraat naar de Zeedijk, zal dit ook in de toekomst niet het geval zijn.

De bezwaarmakers gooien alles op één hoop teneinde de indruk van een dreigende chaos te doen ingang vinden. Ze zeggen echter niet dat er op vandaag op het plein reeds ± 25 voertuigen geparkeerd staan, wat in de toekomst niet meer het geval zal zijn (uitsluitend ondergronds parkeren). Voorts situeert de ingang zich langs de kant van de zeedijk, zodat de [REDACTED] er niets zal van ondervinden. Ook bij het verlaten van de garage hoeft men niet per se de [REDACTED] te nemen, maar kan de drukte worden vermeden door via de [REDACTED] te rijden. Wachtende rijen wagens om de garages te kunnen inrijden blijken zuivere fictie nu de oprit over het plein tot aan de inrit meer dan 30 meter lang is, waardoor er geen wachtenden op de zeedijk te verwachten zijn. De drive-way is 4,5 meter breed en zal dus zorgen voor een gemakkelijke instroom naar de ondergrond. Voorts is het aantal voertuigen maximaal 126 en niet minstens 126, zoals ten onrechte wordt voorgehouden.

Verder mag aangenomen worden dat, zoals dit ook met Saint-Georges en de Grosvenor het geval is, de permanente bewoning gering zal zijn – blijkens de titelbladzijden van het bezwaarschrift is de permanente bewoning zelfs hoogst uitzonderlijk – en dat de appartementen meestal voor weekend- en vakantieverblijf zullen aangewend worden. Dit brengt met zich dat alvast gedurende een aanzienlijk deel van het jaar het aantal dagelijkse supplementaire autobewegingen zeer gering zal zijn. Dit klemmt des te meer

omdat de toekomstige eigenaars, ingevolge de typische bufferfunctie van de Plaza tussen, eensdeels, de zeedijk en het strand en, anderdeels, de [REDACTED] met haar winkels van uitzonderlijk hoog niveau, weinig behoefte aan een wagen zullen hebben, welke richting zij ook uit willen, zodat het zich laat voorzien dat, vooral bij weekend- en vakantieverblijf, het gebruik van de wagen zal beperkt blijven tot het aanrijden en weer afrijden. Neemt men aan dat in het hoogseizoen en bij volledige bezetting van het gebouw – wat totaal onwaarschijnlijk is, gezien de eigenaars van zulke klasse-appartementen niet zelden de zomerdrukke vermijden en elders hun vakantie gaan doorbrengen – afgerond 70 voertuigen één keer per dag aanrijden en één keer per dag afrijden, dan komt men nog maar tot 140 autobewegingen per dag, wat in het geheel van het binnenstedelijk verkeer en van het verkeer langs de zeedijk in het bijzonder verwaarloosbaar en onbeduidend is.

Anderzijds mag verwacht worden dat, gelet op de verhouding van het aantal appartementen versus het aantal garages, het ondergronds garagecomplex ten volle aan zijn verwachting zal kunnen voldoen, namelijk parkeren op de openbare weg zoveel mogelijk voorkomen.

Van een reëel mobiliteitsprobleem kan derhalve niet gesproken worden, noch qua aan- en afrijdend verkeer, noch qua parkeren.

...

Die motieven betreffende de beoordeling van de mobiliteitsimpact blijven in het middel onbetwist. Louter stellen dat een beoordeling in de bestreden beslissing onjuist of onredelijk is, zonder concreet de motieven van die beoordeling bij het onderzoek te betrekken en te weerleggen, is niet van aard om de onwettigheid of onjuistheid van de bestreden beslissing aan te tonen. De bewering dat de mobiliteitsstudie allesbehalve ernstig te noemen, doet niet anders besluiten.

7.

Na de mobiliteitsimpact stellen de verzoekende partijen de bezonning, de belichting en de visuele hinder als aandachtspunten van de goede ruimtelijke ordening aan de orde. Zij doen nochtans niet meer dan herinneren aan de plicht van het vergunningverlenende bestuursorgaan om die aspecten bij zijn beoordeling te betrekken. Nergens in het verzoekschrift wordt er uitgelegd hoe en ten nadele van welke verzoekende partij(en) de bestreden beslissing daaraan tekort komt. De tweede en derde tussenkomende partij vestigen de aandacht op de motivering in de bestreden beslissing waarin dit in het bezwaarschrift al gemaakte bezwaar wordt beoordeeld en weerlegd. De verzoekende partijen laten die motieven onbesproken en onbetwist. Zij tonen niet aan en maken ook niet aannemelijk dat die beoordeling op feitelijk onjuiste gegevens steunt of kennelijk onredelijk te noemen is.

8.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO volgt dat de cultuurhistorische aspecten, voor zover noodzakelijk of relevant, deel moeten uitmaken van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij die opdracht heeft miskend. Zij citeren uit het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het ongunstig advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar. De verzoekende partijen vestigen de aandacht op de passage in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waaruit blijkt dat de provinciale ambtenaar van de afdeling cultuur de aanvraag ook ongunstig heeft beoordeeld. Voorts verwijzen de verzoekende partijen naar de argumenten in hun bezwaarschrift voor het behoud van het in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen pand “residentie Plaza”.

De verwerende partij maakt zich in de bestreden beslissing de motivering van de tweede tussenkomende partij betreffende de erfgoedwaarde van het betrokken pand tot de hare. De relevante motivering luidt:

“ ...

Voor het overige ziet het college geen dominante stedenbouwkundige redenen om de sloping van de Plaza, waarvan de beide dwarsvleugels reeds jaren geleden werden gesloopt en vervangen door twee grote acht-bouwlagige en trendbrekende appartementencomplexen, nl. de Saint-Georges en de Grosvenor, niet toe te laten. Inderdaad is de huidige Plaza nog enkel het overblijfsel van het in 1928 opgetrokken driedig en U-vormig hotel, waarvan de twee dwarsvleugels inmiddels werden gesloopt, alsook het oorspronkelijk torenaccent op het middenstuk (...) en het paviljoentje. Als overblijfsel zit het gebouw gesandwiched tussen de twee opgetrokken hogere dwarsvleugels, die qua schaal en omvang een volledige schaalbreuk hebben veroorzaakt, waardoor de oorspronkelijke eenheid volkomen zoek is geraakt en op onomkeerbare wijze is vernietigd. Ook werden er tot op heden onafgewerkte stukken wachtgevels gecreëerd. Het college is van oordeel dat het voorgestelde nieuwbouwproject voor de bestaande totale onevenwichtige toestand een veel grotere meerwaarde zal betekenen dan een loutere renovatie en/of verbouwing van wat thans bestaat.

...”

Het ongunstig advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar beoordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

De deputatie treedt Afdeling Onroerend erfgoed bij wanneer zij stelt dat het gebouw sterk verminkt bewaard is gebleven en mede hierdoor niet in aanmerking kon komen tot bescherming als monument. Bovendien erkent onroerend erfgoed de verwaarloosde toestand en de kwaliteitsarme stedenbouwkundige context (mede door de vervanging van de twee zijvleugels door de hogere appartementsgebouwen).

Rekening houdend met deze gegevens, acht de deputatie – in tegenstelling tot de cel onroerend erfgoed – het niet meer opportuun om het bestaande gebouw te bewaren. De cel onroerend erfgoed mag dan wel aanvoeren dat met een “grondige renovatie en een creatieve architecturale oplossing het oorspronkelijk gebouw kan ingeschakeld worden in de omliggende bebouwing”.

Vanuit functioneel oogpunt is het niet evident om dergelijk gebouw te renoveren. Vooreerst liggen de comforteisen van appartementen vandaag hoger dan een eeuw geleden, ook de techniciteit is toegenomen. Bovendien moet worden gewezen dat het nieuw op te richten gebouw qua architectuur minstens even waardevol is als het te slopen pand.

...”

De verwerende partij geeft aan waarom zij het ongunstig advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar niet volgt. Uit die motivering blijkt ook waarom zij van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afwijkt. Zoals de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift hebben betoogd, moet de erfgoedwaarde van het gebouw bij de beoordeling van de aanvraag worden afgewogen. Uit de motivering blijkt dat de verwerende partij de erfgoedwaarde van het gebouw in rekening heeft genomen en waarom zij van oordeel is dat

het behoud ervan niet opweegt tegen de nadelen van een renovatie. Het afwegen van de argumenten pro en contra behoud van het betrokken gebouw is een opportuniteitskwestie. De Raad beschikt ter zake maar over een marginaal toezicht. De verzoekende partijen beperken er zich toe de ongunstige adviezen te citeren, en laten de motieven om van die adviezen af te wijken onbetwist. Het is niet aan de Raad om, in de plaats van de verzoekende partijen, ambtshalve het proces van die motieven te maken. Door louter de ongunstige adviezen weer te geven, plaatsen de verzoekende partijen een andersluidende opvatting tegenover die van de verwerende partij, wat niet volstaat.

Het middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv █████ is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KNOKE-HEIST en van de gemeente KNOKE-HEIST is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1400 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Hildegard PETTENS

Geert DE WOLF