

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0648  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0123-SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Marc CORDY</b></li><li>2. de heer <b>Jan VERSCHOORE</b></li><li>3. de heer <b>Philip VAN SPEYBROECK</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de nv <b>ODD CONSTRUCT</b><p>vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Heleen VANDERMEERSCH met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertsbergsestraat 4</p></li><li>2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>KNOKKE-HEIST</b><p>vertegenwoordigd door advocaten Alex DE VISSCHER en Neil BRAECKEVELDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8000 Brugge, Ezelstraat 25</p></li></ol>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 oktober 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 2 maart 2018 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning met horeca ruimte na afbraak op de percelen gelegen te 8300 Knokke (Knokke-Heist), Pastoor Opdedrinckplein 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0306B, 0310, 0310A02 en 0310B02.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 december 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 8 januari 2019 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 december 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen;

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 8 januari 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 5 februari 2019.

Advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH *loco* advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK *loco* advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Heleen VANDERMEERSCH voert het woord voor de eerste tussenkomende partij .

Advocaat Roy VAN DER CRUYSSSEN *loco* advocaten Alex DE VISSCHER en Neil BRAECKEVELT voert het woord voor de tweede tussenkomende partij .

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. FEITEN**

1.

Op 30 september 2013 sluiten de eerste tussenkomende partij en het Autonoom Gemeentebedrijf voor Stadsontwikkeling van de gemeente Knokke-Heist (hierna: AGSO Knokke-Heist) een PPS-overeenkomst tot het realiseren van het Pastoor Opdedrinckplein. Op 6 december 2016 ondertekenen deze partijen een addendum aan de originele overeenkomst getekend op 30 september 2013.

2.

De eerste tussenkomende partij dient op 20 oktober 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning met horeca ruimte na afbraak” op de percelen gelegen te 8300 Knokke-Heist, Pastoor Opdedrinckplein 3.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd 18 januari 2018 tot en met 16 februari 2018, dienen onder andere de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De Oostkustpolder adviseert op 6 december 2017 voorwaardelijk gunstig.

Eandis adviseert op 21 december 2017 ongunstig en op 29 januari 2018 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen adviseert op 5 januari 2018 ongunstig en 8 februari 2018 voorwaardelijk gunstig.

De Dienst Openbaar Domein adviseert op 15 januari 2018 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 28 februari 2018 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 2 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij op grond van de motieven zoals opgenomen in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college beslist:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

...

**Het ontwerp wijkt af van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening qua:**

**Constructies en machines voor technische doeleinden zoals lift, verluchting, koeling, verwarming, afzuiging, airconditioning, enz. mogen niet zichtbaar zijn van buitenaf, moeten in het gebouw zitten of binnen het basisprofiel geplaatst worden, behoudens een schouwvolume; het ontwerp voorziet een liftuitbouw in de achtergevel van het Pastoor Opdedrinckplein. Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien het volume valt binnen het maximaal toegelaten gabariet. Daarnaast is de uitloop bekleed met een gebroken wit geschilderde gevelsteen en bruinrode tegelpannen waardoor dit niet als storend wordt ervaren. De uitloop is ook enkel in de achtergevel zichtbaar en is volwaardig afgewerkt waardoor dit geïntegreerd is in het geheel.**

**Om woonkwalitatieve redenen zullen de woongelegenheden een minimale nuttige vloeroppervlakte hebben van 50m<sup>2</sup> per woongelegheden. Bij meerdere woongelegenheden in hetzelfde gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van 60m<sup>2</sup>; de berekeningen van de architect zijn niet correct, maar de oppervlaktes van de woongelegenheden voldoen wel aan de normen.**

**De minimum inwendige bouwhoogte gemeten tussen de afgewerkte vloer en de onderkant afgewerkte vloerplaat bedraagt 2,50 meter; het ontwerp voldoet hieraan, maar het ontwerp voorziet een minimum inwendige bouwhoogte van 2.3 meter in de kelderverdieping. Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien deze beperkt en plaatselijk is.**

**Daarnaast biedt deze inwendige bouwhoogte nog steeds voldoende kwaliteit voor de aanwezige functies, geen woonfuncties, in de kelder.**

**Voor de gevel mogen uitsluitend kleinschalige materialen aangewend, zoals baksteen en natuursteen. Het bepleisteren, schilderen of kaleien van de gevel is toegelaten. Op**

**voorwaarde dat de bouwheer de esthetische meerwaarde voor de gevel afdoende motiveert, mogen afwijkende materialen, zoals hout of andere volwaardige materialen, gebruikt worden. Het gebruik van betonproducten is evenwel enkel toegelaten voor terraselementen of gevelfragmenten;** het ontwerp voorziet in de voorgevel een machinale handvormsteen, gebroken wit te schilderen en ter hoogte van het gelijkvloers een witte kunststeen op een plint in een gefrijnde arduinsteen en voor de balkonelementen wit architectonisch beton en in de achtergevel een wit geschilderde machinale handvormsteen op een plint in arduin en voor de balkonelementen wit architectonisch beton, maar het ontwerp voorziet deels wit architectonisch beton voor de dakuitbouwen. Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien dit past binnen het globale architecturale concept: het gebouw is geïnspireerd bij de art deco-stijl van statige gebouwen aan de Franse Côte d'Azur, gekend voor hun rijkelijke detaillering en materiaalgebruik. Het ontwerp is evenwel onduidelijk over de gevelmaterialen voor de dakuitbouwen in de achtergevel (VOORWAARDE).

**Als dakbedekking mogen slechts ongeglazuurde gebakken aarden pannen worden gebruikt, in de tinten rood, bruin of oranje;** het ontwerp voorziet een bruinrode tegelpan, maar het ontwerp voorziet koper voor de koepels. Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien dit past binnen het globale architecturale concept, het gebouw is geïnspireerd bij de art deco-stijl van statige gebouwen aan de Franse Côte d'Azur, gekend voor hun rijkelijke detaillering en materiaalgebruik. Deze koepels maken geen deel uit van het hoofddakvolume. Koper is eveneens een hoogwaardig materiaal waardoor dit geen afbreuk doet aan de nabije omgeving.

**In de voorgevel van het gebouw zijn uitbouwen toegelaten mits:**

- o **met een maximale overkragende bouwdiepte van 0,80 meter;** het ontwerp voldoet hieraan, maar het ontwerp voorziet op het Pastoor Opdedrinckplein ter hoogte van de voorgevel uitbouwen en een luifel met een bouwdiepte van 1.82 meter. Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien deze overkraging plaats vindt binnen het privaat perceel, de uitbouwen overkragen niet t.a.v. het openbaar domein ter hoogte van het Pastoor Opdedrinckplein.

**T.a.v. de voor- en achtergevel zijn uitbouwconstructies ter hoogte van de vloer boven de hoogste bouwlaag niet toegelaten;** het ontwerp voorziet in de voorgevel verschillende uitbouwconstructies ter hoogte van de vloer boven de hoogste bouwlaag. Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien deze passen binnen het globale architecturale concept en deze beschouwd kunnen worden als ornamenten. Hun functie bestaat dus niet om het woonvolume uit te breiden maar om een bepaalde grandeur en bekroning in de gevels aan te brengen.

**Het basispeil van het dakvolume is het afgewerkte vloerpeil van de vloer boven op de hoogste bouwlaag. Het basisprofiel van het dakvolume wordt bepaald door een gabarietlijn getekend onder een hoek van 45 graden vanaf de effectieve bouwdiepte op de voor- en achtergevel;** het ontwerp voorziet deels een dakhelling van 45°, maar het ontwerp voorziet langs de Koningslaan, in de voor- en achtergevel, een hogere dakaanzet (opstand van 0.63 meter) bij het gedeelte van 3 en 4 bouwlagen + langs de Paul Parmentierlaan, in het gedeelte van 3 bouwlagen, een opstand van 1.65 meter in de achtergevel + een hogere dakaanzet in de voor- en achtergevel bij gedeelte op 5 bouwlagen + langs de Koningslaan een gedeelte met plat dak + in de achtergevel bij het gedeelte van 5 bouwlagen deels platte bedaking. Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien men langs de Paul Parmentierlaan in de voorgevel aansluit qua kroonlijsthoogte met de rechterbuur, in de achtergevel is de verhoogde aanzet te wijten aan de beperkte bouwdiepte

en het aspect dat de gemeenschappelijke traphal zich langs de achtergevel bevindt + de verhoogde aanzetten langs de Koningslaan zijn aanvaardbaar gezien de beperkte bouwdiepte, de afstand tot de burens en gezien dit nodig is om voldoende woonkwaliteit te genereren in het dakvolume. De platte bedaking langs de Koningslaan is slechts plaatselijk en geldt enkel voor het gelijkvloers volume waarbinnen de ondergrondse inrit zich bevindt. Het dakvolume ter hoogte van de kop heeft een hogere dakaanzet vanwege het architecturale concept, de 5e bouwlaag bevindt zich reeds deels onder het dak, het aangevraagde volume is dus minder dan het toegelaten gabariet.

**In bijkomende orde en mits zij een architecturale meerwaarde realiseren kunnen beperkte aanvullende dakaccenten worden voorzien, waarbij volgende voorschriften gelden:**

- **ter hoogte van het laagste duplex-niveau dient een combinatie van uitbouwen en insprongen te worden beperkt tot maximum 80% van de betrokken gevelbreedte; het ontwerp voorziet:**
  - In de voorgevel:
    - Ter hoogte van de Koningslaan op een gevelbreedte van 16.23 meter, 15.32 meter of 94.39% dakaccenten (4 bouwlagen). Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien deze plaatselijk is op een brede gevel, in zijn totaliteit bekeken voldoet dit wel. De dakuitbouwen komen ook overeen de verticale ritmiek van de gevel.
    - Ter hoogte van het Pastoor Opdedrinckplein, op een gevelbreedte van 28.28 meter, 27.44 meter of 97.03%. Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien het past binnen het globale architecturale concept, de voorgevel langs het Pastoor Opdedrinckplein en is gelegen langs een ovonde waardoor dit gebouw een belangrijke functie heeft als landmark. Daarnaast is de afwijking grotendeels te wijten aan het uitspringende dakvolume die het ritme volgt van de voorgevel, wat kenmerkend is voor dit type architectuur.
  - In de achtergevel:
    - Ter hoogte van de Paul Parmentierlaan, op een gevelbreedte van 13.67 meter, 13,67 meter of 100% verhoogde achtergevels (3 bouwlagen). Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar, gelet op de motivatie behorende bij het voorschrift betreffende het basispeil.

**Buiten het basisprofiel kunnen sierelementen, beperkte kroonlijstoversteken onder het niveau basispeil, decoratieve of architecturale accenten of elementen worden toegelaten voor zover deze slechts ondergeschikte woon-, berg- of technische ruimten creëren. Kunnen aldus o.m. toegelaten worden: torentjes, beeldhouwwerk, bekroningen, uitkragende lijsten, luifels, open uitkijken of open zonneterrassen; het ontwerp voorziet verschillende bouwdelen buiten het basisprofiel ter hoogte van het Pastoor Opdedrinckplein. Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar, gelet op de motivatie horen bij het bouwvoorschrift betreffende de dakaccenten langs het Pastoor Opdedrinckplein. Solitaire hoogbouwaccenten op daartoe geschikte strategische plaatsen acht het bestuur niet meer een schaalbreuk dan bv. een kerktoren. Het gebouw situeert zich ter hoogte van het station van Knokke tegenover de nieuwe turbotonde op de Natiënlaan, door de hoogbouwnota als locatie voor het inbouwen van ensembles vooropgezet. Het accent is zijn schaal/omvang gewis niet van een abnormale schaal, zeker niet in vergelijking met bepaalde projecten in binnen- en buitenland.**

**Het is verboden om in de eerste 5 meter van de voortuinstrook, gemeten vanaf het openbaar domein (rooilijn), een toegang aan te brengen die afhelpt ten opzichte van het peil van het voetpad; het ontwerp voorziet een licht afhellende inrit (4%) binnen de eerste**

5 meter. Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien de lichte helling, welke nodig is voor de haalbaarheid van de ondergrondse inrit.

**Afsluitingen:**

- **Afsluitingen tussen verschillende eigendommen zijn slechts toegelaten in de volgende materialen en hoogten:**
  - **bij gesloten en halfopen bebouwing: baksteen met maximumhoogte van 2,00 meter tussen twee aan elkaar palende woningen.**
  - **palen met draad, al of niet met onderplaat van maximum 30 cm boven het hoogste niveau van het maaiveld, met een maximumhoogte van 2,20 meter.**
  - **levende haag of groen met een maximum hoogte van 2,20 meter.**
  - **bovenvermelde bepalingen zijn niet van toepassing in de voortuinstraken.**
    - Het ontwerp voorziet ter hoogte van de achterste perceelgrens op verschillende plaatsen tuinmuren met een hoogte van meer dan 2 meter (Bestaande Toestand)."

**Het ontwerp wijkt af van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid qua:**

...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:**

De gemeente Knokke-Heist is in volle ontwikkeling. Het gemeentebestuur zet in op de verder ontwikkeling van strategische locaties. Een van deze aangewezen locaties is de stationsomgeving van Knokke. Hier is het project Duinenwater in volle ontwikkeling, zijn er visies over de verdere ontwikkeling van de site brandweer en politie, de huidige site waar de kusttram stopt en zijn er visies over de mogelijke ontwikkeling van de site van de Margaretaerk.

Deze 'inkomfoyer' van de stad is aangegeven in de Hoogbouwnota als een zone waar verdere verticale verdichting plaats kan vinden. In het zog van de Hoogbouwnota heeft het gemeentebestuur aan studiebureau BUUR gevraagd om het stedenbouwkundige verhaal van de Hoogbouwnota verder uit te werken.

Hieronder wordt een synthese beeld gegeven van het stedenbouwkundig ontwerp.

...

Onderhavig bouwaanvraag is gelegen op de kop tussen de Parmentierlaan en de Koningslaan, direct aanpalend aan het M. Lippensplein. De site is gelegen in de directe nabijheid van het treinstation van Knokke, het eindpunt van de kusttram en het knooppunt van de buslijnen. Het betreft een strategische A locatie waarvan de potenties momenteel onder benut zijn. Zoals aangegeven in het Witboek Ruimtelijk Beleidsplan Vlaanderen zijn dit aangewezen locaties waar het ruimtelijk rendement dient versterkt te worden.

De huidige situatie wordt gekenmerkt door een onafgewerkt stedelijk bouwblok. Het voorgestelde project wenst dit stedelijke bouwblok af te werken met een accent ten aanzien van het M. Lippenplein. Ter hoogte van de Parmentierlaan en Koningslaan worden de vigerende bouwhoogtes van 3 bouwlagen met dak volume gehanteerd, opgaand naar de kop waarbij vijf bouwlagen worden voorzien samen met de erbij hordende architecturale grandeur die zijn inspiratie vindt in statige gebouwen die men terug vindt langs de kusten van de Cote d'Azur.

Op vraag van het gemeentebestuur moet ter hoogte van deze kop aan het M. Lippensplein op het gelijkvloers een lounge café ingericht worden teneinde de ganse stationsomgeving op een zachte wijze verder te dynamiseren.

*Het gemeentebestuur is dan ook van oordeel dat deze aanvraag volledig kadert binnen de goede ruimtelijke ordening sluit zich volledig aan bij de beoordeling opgemaakt door de stedenbouwkundig ambtenaar.*

...

**Het Schepencollege legt volgende bijzondere voorwaarden op:**

*In de reca-ruimte mag uitsluitend een loungecafé uitgebaat worden, d.w.z. een café met matige en rustige muziek waar dranken en hapjes worden geserveerd, doch geen discotheek noch dansgelegenheid.*

*Het reliëf in de bouwvrije stroken mag enkel gewijzigd worden om aan te sluiten bij het peil van het openbaar domein, bij het bestaande peil op de perceelgrenzen en ten behoeve van toegangen tot garages en/of inkomgedeeltes van het gebouw.*

*Kelders of funderingen, of delen ervan, mogen niet tot onder het openbaar domein geplaatst worden.*

*Gemeenschappelijke gangbreedtes: de breedte van de gang dient minimum 1,20 meter te bedragen, de vrije doorgangsbreedte van de deur bedraagt minstens 0,90 meter.*

*In de voorgevel van het gebouw zijn uitbouwen toegelaten mits:*

- *er ten opzichte van het gevelvlak een vrije doorgangshoogte van minimum 2,50 meter boven het voorliggend voetpad gevrijwaard wordt.*

*In bijkomende orde en mits zij een architecturale meerwaarde realiseren kunnen beperkte aanvullende dakaccenten worden voorzien, waarbij volgende voorschriften gelden:*

- *ter hoogte van het hoogste duplex-niveau zijn enkel dakkapellen die kleinschalig zijn en uitlopers van dakuitbouwen van het laagste duplex-niveau toegelaten. Hier mogen geen balustrades in functie van dakterrassen worden geplaatst. De uitbouwen ter hoogte van het hoogste duplex-niveau dienen beperkt tot maximum 50% van de betrokken gevelbreedte.*

*Opstanden keermuren maximum 0.4 meter hoog.*

*Dakterras dient te voldoen aan wetgeving op lichten en zichten.*

*Huisnummering! De horecazaak krijgt huisnummer Pastoor Opdedrinckplein 3*

*Afwerking achtergevel ter hoogte van de Paul Parmentierlaan dient volledig op eigen perceel plaats te vinden.*

*De vrijblijvende gevel van de Boudewijnlaan 97 dient volwaardig afgewerkt te worden met dezelfde steen als de voorgevel + de pergola grenzend aan dit perceel dient op minimum 0.5 meter van de zijdelingse perceelgrens ingeplant te worden.*

*Voor de gevel mogen uitsluitend kleinschalige materialen aangewend, zoals baksteen en natuursteen. Het bepleisteren, schilderen of kaleien van de gevel is toegelaten. Op voorwaarde dat de bouwheer de esthetische meerwaarde voor de gevel afdoende motiveert, mogen afwijkende materialen, zoals hout of andere volwaardige materialen, gebruikt worden. Het gebruik van betonproducten is evenwel enkel toegelaten voor terraselementen of gevelfragmenten*

**In kader van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid:**

*De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 175 cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuning een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150 cm gegarandeerd wordt. In de aanvraag kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuning en plinten, van minstens 150 cm gegarandeerd wordt. In afwijking van lid 1 en 2 is een versmalling van een dergelijk looppad toegestaan in de volgende gevallen:*

- o 1° bij een versmalling die zich over hoogstens 120 cm uitstrekt: als de breedte van het looppad, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, minstens 115 cm bedraagt, zodat na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten steeds een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90 cm gegarandeerd wordt;*
- o 2° bij een versmalling die zich over meer dan 120 cm uitstrekt: als de breedte van het looppad, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, minstens 145 cm bedraagt, zodat na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 120 cm gegarandeerd wordt. In dit laatste geval moet minstens elke tien meter, alsook aan het begin en het einde van de versmalling, voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd.*

*Er dient voldaan te worden aan het technisch reglement van AGSO waterbedrijf Knokke-Heist.*

*Er moet stipt voldaan worden aan de voorwaarden gesteld in het advies van Brandweerzone 1 West-Vlaanderen - Hulpverleningszone 1 - hulpverleningszone1 (D van 8 februari 2018).*

*Er moet stipt voldaan worden aan de voorwaarden gesteld in het advies van Eandis - Eandis - Brugge (DBA) van 29 januari 2018.*

*Er moet stipt voldaan worden aan de voorwaarden gesteld in het advies van Oostkustpolder - waterbeheer@oostkustpolder.be (DBA) van 6 december 2017.*

*Er moet stipt voldaan worden aan de voorwaarden gesteld in het advies van PROXIMUS - Proximus (DBA) van 26 december 2017.*

*Er moet stipt voldaan worden aan de voorwaarden gesteld in het advies van Riooldienst van 15 januari 2018 met referentie 17/344.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen onder andere de verzoekende partijen op 12 april 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van dit administratief beroep leggen zowel de eerste als de tweede tussenkomende partij respectievelijk op 25 mei 2018 en 1 juni 2018 een toelichtende nota neer, waarin beiden van oordeel zijn het administratief beroep ongegrond moet verklaard worden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 juni 2018 om dit beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:



“ ...

## **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

...

*De aanvraag moet getoetst worden aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Knokke-Heist**.*

...

*De verordening voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van de verordening. Dit kan enkel op verzoek van de bouwheer. Bij deze aanvraag werd dit niet gevraagd.*

*Er kan vastgesteld worden dat er veel afwijkingen zijn ten opzichte van de voorschriften van de verordening. Deze afwijkingen worden in de beslissing van de gemeente vaak aanvaard met de motivatie dat dit eigen is aan het soort architectuur dat toegepast wordt en dat de uitbouwen bedoeld zijn om de grandeur van de gevels te vergroten.*

*Toch kan vastgesteld worden dat er bijvoorbeeld 100% uitgebouwd wordt ter hoogte van de achtergevel die aansluit bij de naastliggende bebouwing in de Paul Parmentierlaan. Dit zorgt ervoor dat de aansluiting achteraan niet harmonisch is en dat de achtergevel, die zich ook op de perceelsgrens bevindt hierdoor nog verhoogd wordt.*

*De dakaanzet is op veel plaatsen hoger dan het peil van de hoogste bouwlaag. De verordening laat zeer veel dakuitbouwen toe. Het kan dan ook niet de bedoeling zijn om hier nog verder van af te wijken.*

*Bovendien zorgen al deze afwijkingen inzake het dakvolume en de dakuitbouwen ervoor dat er toch meer woongelegenheden kunnen voorzien worden dan wanneer alle voorschriften zouden gerespecteerd worden. Al deze afwijkingen zorgen voor een maximalisatie van de bouwmogelijkheden.*

*Alhoewel geen beperking voorzien is voor wat betreft de lengte van de geveluitbouwen of het percentage ten opzichte van de gevellengte, kan er op gewezen worden dat de uitbouwen (zowel gesloten als open type) zowat de volledige gevelbreedte beslaan met uitzondering van de verplichte afstand tot de aanpalende. Dit resulteert ook in een maximalisatie van de bouwmogelijkheden.*

*Het arrest nr. 129.451 dd. 18 maart 2004 van de Raad van State (zoals ook besproken in TROS nr. 34 jg 2004) stelt dat onafhankelijk van de vraag of zeven afwijkingen afzonderlijk, of minstens enkele, geen afbreuk doen aan de essentiële gegevens van een verkavelingsvergunning, de afwijkingen in hun geheel genomen afbreuk kunnen doen aan de algemene strekking van de verkavelingsvergunning. In casu was het bouwwerk volstrekt onuitvoerbaar binnen de perken van de geldende voorschriften.*

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er meer dan 6 woongelegenheden voorzien worden met toegangsdeuren over meer dan 2 niveaus en een publiek toegankelijke handelszaak.*

*De breedte van de sassen op de verdiepingen bedraagt 1,50 m (ruwbouwmaat). De verordening schrijft 1,75 m ruwbouwmaat voor zodat een afgewerkte maat van 1,5 m bekomen wordt (art. 15). Afwijkende oplossingen kunnen volgens de verordening mits aangetoond wordt dat na afwerking de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte hebben van minstens 1,5 m. De sassen zullen te smal zijn na afwerking van de wanden aangezien de ruwbouwmaat maar 1,5 m bedraagt. Bij versmallingen moeten de gangbreedtes een afgewerkte maat hebben van 1,2 m terwijl op het plan ruwbouwmaten van 1,2 m zijn voorzien.*

*In de kelder in het sas nabij de grote fietsenberging snijdt de vrije en vlakke draairuimte door het deurblad. Er is dus onvoldoende plaats om te draaien ter hoogte van de deur.*

*Het toilet in de horecazaak voldoet niet aan de bepalingen van de verordening (art. 30-31). Het toilet heeft ruwbouwmaten die beperkter zijn dan het minimum dat gevraagd wordt. De ruimte is zelfs kleiner dan de afgewerkte maat die zou moeten bekomen worden. Afwijkende oplossingen zijn mogelijk maar nameting op het plan leert dat niet aan alle voorwaarden is voldaan (ruimte naast de toiletput).*

*Bij de verdere inrichting van de horecazaak zal er ook moeten op gelet worden dat er een voldoende breed gangpad is om de toiletten te kunnen bereiken.*

*De aanvraag voldoet op vandaag niet volledig aan de toegankelijkheidsverordening.*

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken en verhardingen vanaf 40 m<sup>2</sup>.*

*Er wordt een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 10.000 liter. Dit water zal hergebruikt worden. Er worden een infiltratiebekken voorzien met infiltratieboxen. Enerzijds is er sprake van 71 infiltratieboxen maar anderzijds zouden deze een inhoud hebben van 112 infiltratieboxen.*

*De schets die gemaakt werd op het kelderplan toont echter aan dat er maar 111 infiltratieboxen voorzien zijn en dat is net te weinig volgens het benodigde infiltratievolume. Bovendien wordt zowat het gehele perceel onderkelderd maar wordt deze oppervlakte niet volledig ingerekend om de infiltratieoppervlakte te berekenen. Er wordt voor een gedeelte een groenaanleg gedaan bovenop de kelder wat zou kunnen ingerekend worden als groendak. Voor deze zone mag de oppervlakte gedeeld worden door 2 voor het berekenen van de infiltratiecapaciteit.*

*De omvang van het infiltratiebekken moet aangepast worden.*

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

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

*Enkel als de aanvraag minstens voldoet aan de bepalingen van de hemelwaterverordening doorstaat de aanvraag de watertoets.*

*Door de beroepers werd opgeworpen bij het openbaar onderzoek dat een **boscompensatievoorstel** ontbreekt. Dit blijkt niet nodig omdat in art. 3 §3 bosdecreet wordt aangegeven dat een park of plantsoen niet onder de toepassing van het bosdecreet vallen. De plaats van de aanvraag kan beschouwd worden als een parkje.*

*Langs het terrein van de aanvraag lopen **buurtwegen** : buurtweg nr. 13 en nr. 2. In het beroepschrift wordt geopperd dat de plaats van de aanvraag misschien zou samenvallen met één van deze buurtwegen. Dit blijkt echter niet uit de kaart van de atlas der Buurtwegen en de projectie van de kaart met kadastrale percelen.*

*In een beroepschrift wordt opgeworpen dat bewoners een uitweg hebben aan de achterzijde van de woning die ze nu zullen verliezen. Er is sprake van een **erfdienstbaarheid van uitweg**. Er wordt echter geen officieel stuk voorgelegd waaruit deze erfdienstbaarheid blijkt. Bovendien wordt een vergunning verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Het oprichten van een meergezinswoning is **functioneel inpasbaar** in de omgeving. Er moet afgetoetst worden of het ontwerp zich inpast in de direct omgeving. Hierbij primeert de onmiddellijke omgeving op de verdere omgeving. Nu er geen planologische initiatieven geweest zijn waaraan de aanvraag kan getoetst worden is het zeer belangrijk dat de aanvraag zich inpast in de onmiddellijke omgeving.

Art. 4.3.1§2 bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

...

In beroepschrift 3 en door aanvrager wordt gediscussieerd over het al of niet opgenomen zijn van de site in de hoogbouwnota. Het betreft hier een visienota wat geen juridisch gekend planinstrument is. Volgens de verweernota van aanvrager werd dit publiek gemaakt op de gemeentelijke website en moet hiermee rekening gehouden worden. Er kan echter op gewezen worden dat art. 4.3.1§2 niet stelt dat 'moet' rekening gehouden worden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen maar wel dat er 'kan' rekening gehouden worden hiermee.

Daarnaast kan er ook rekening gehouden worden met het criterium van ruimtelijk rendement.

Het is bijgevolg kort door de bocht om te stellen dat de aanvraag past omdat deze bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement. Er moet bovendien onderzocht worden of de rendementsverhoging met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving gebeurt en of de rendementsverhoging verantwoord is op die plaats.

Met betrekking tot de hoogbouwnota worden door de aanvrager passages aangehaald waarin gesteld wordt dat het M. Lippensplein potenties heeft voor hoogbouwaccenten als inkomfoyer van de badplaats. Er kan op gewezen worden dat de aanvraag zich echter niet bevindt aan het M. Lippensplein maar aan de meest noordelijke zijde van het Pastoor Opdedrinckplein.

Door beroepers wordt er ook op gewezen dat de site nooit opgenomen werd in een BPA of RUP, onder meer werd in 2016 een RUP Wijk Stadhuis opgemaakt net ten noorden van de plaats van de aanvraag maar werd de plaats van de aanvraag niet meegenomen binnen de contour van het RUP. Door de beroepers wordt er ook op gewezen dat er een Vista-nota werd opgemaakt in 2014 en dat er voor de plaats van de aanvraag geen aanduiding als vista gebeurde.

Het vervolledigen van het bouwblok palend aan het Pastoor Opdedrinckplein is een keuze die verantwoord kan worden. Op die manier komt er een afwerking aan de noordelijke zijde van het plein en wordt het bouwblok gesloten. Een vorm van verdichting is mogelijk op deze plaats maar toch moet het voorziene project rekening houden met de omliggende bebouwing. Het project wordt immers ingepast als afsluiting van een bouwblok.

Naar de aanpalende bebouwing toe wordt afgebouwd naar 3 bouwlagen. Ter hoogte van de Paul Parmentierlaan is de kroonlijst achteraan hoger dan die van de naastliggende woning. Op vandaag bevindt de te slopen woning zich niet volledig op de perceelsgrens en bovendien is de hoogte van de woning even hoog als de naastliggende woning. De nieuwe achtergevel, die een blinde muur vormt waar deze paalt aan de bebouwing in de Boudewijnlaan, is veel hoger en breder dan in huidige toestand. De bewoners van de Boudewijnlaan krijgen zo zicht op een immense gemene muur.

Het ontwerp vervolledigt het bouwblok met een gebouw dat grotendeels 4 of 5 bouwlagen telt en een dak. Dit is hoger dan de omliggende bebouwing die 3 of 2 bouwlagen telt. Tot

*in het dak worden veel uitbouwen voorzien. Bovendien zit er weinig levendigheid in de achtergevel door de lange gevels met veelal quasi identieke gevelopeningen per bouwlaag. Dit zorgt ervoor dat het project een totaal andere grootteorde heeft dan de omliggende bebouwing.*

*Aan de achtergevels worden veel terrassen voorzien. Ter hoogte van de Koningslaan komen deze terrassen dicht bij de perceelsscheiding met de woningen van de Boudewijnlaan. Dit geeft aanleiding tot inkijk in de tuinen en in mindere mate in de huizen. De dichtste terrassen aan de Paul Parmentierlaan bevinden zich meer geïntegreerd in het bouwvolume. Deze terrassen komen echter tot zeer dicht bij de perceelsgrens zodat schuine inkijk mogelijk is in de achtertuinten en dit vanaf de eerste, tweede en derde verdieping. Hierdoor wordt de privacy van de omwonenden aangetast. Door de terrassen meer naar binnen te trekken in de meergezinswoning of nog meer afstand te houden, zou de privacy van de omwonenden beter behouden kunnen blijven. Het is onmogelijk om elke vorm van inkijk uit te sluiten in een stedelijk weefsel. Toch moet nog steeds rekening gehouden worden met de omgeving als men een groot project aanbouwt en hiermee een bouwblok volledig afsluit.*

*Door de nieuwe gebouwen zal er ook een impact zijn op de bezonning. Vooral in de voormiddag en in de late namiddag zal de beïnvloeding het sterkst zijn. Bij het dossier werd een bezonningsstudie gevoegd. Deze studie gaat uit van groenblijvende bomen in de winter wat een vertekend beeld van de werkelijkheid lijkt te zijn, de meeste loofbomen verliezen immers hun bladeren. Bovendien is er geen simulatie van de bezonning in de voormiddag in de wintermaanden.*

*Het project heeft een invloed op de woon- en leefkwaliteit van de directe omgeving en hierdoor is de locatie niet zomaar geschikt voor elke verdichting op basis van ruimtelijk rendement. Het voorgestelde project is te grootschalig. Dit bleek ook al door de vele afwijkingen die er zijn ten opzichte van de voorschriften van de verordening.*

*Bij de aanvraag werd een mobiliteitsstudie gevoegd. Uit deze studie blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn voor een doorsnee-weekenddag rekening houdende met het feit dat de appartementen vooral als tweede verblijven zouden gebruikt worden. Voor de horeca-functie is echter geen enkele parkeerplaats voorzien, noch voor het personeel, noch voor de klanten. Het betreft een grote horecazaak zodat de stelling dat dit geen bijkomende verkeersgeneratie veroorzaakt sterk in twijfel moet getrokken worden. De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en er kunnen klanten per fiets komen of te voet maar ervan uitgaan dat er geen enkele werknemer en geen enkele klant met de wagen komt is niet correct.*

*In realiteit zal de parkeerdruk op het openbaar domein verder toenemen en dit zeker in de drukke weekends, waarbij de mobiliteitsstudie zelf al stelt dat er voor de bewoners en gebruikers van tweede verblijven onvoldoende parkeerplaats zal zijn. Dit doet de druk op het openbaar domein verder toenemen.*

*Met betrekking tot de invulling van de horeca-zaak maken omwonenden ook voorbehoud. Het is niet volledig duidelijk hoe de zaak concreet zal ingevuld worden. Volgens de aanvraag zou het gaan om een lounge-café maar omwonenden vrezen dat er evengoed een dancing zou kunnen komen waarbij gevreesd wordt voor lawaaihinder en overlast. Het CBS heeft een voorwaarde opgelegd bij de vergunning waar gesteld wordt dat er uitsluitend een café met matige en rustige muziek mag uitgebaat worden waar dranken en hapjes worden geserveerd. Een discotheek met dansgelegenheid mag er niet komen volgens de voorwaarden bij de vergunning.*

*Al deze elementen samen doen concluderen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en zich niet inpast in de directe omgeving die kleinschaliger is.*

#### **4D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*De aanvraag voorziet in het oprichten van een nieuwe meergezinswoning aan het Pastoor Opdedrinckplein in Knokke waarbij het bouwblok gevormd door de Koningslaan, het Opdedrinckplein, de Paul Parmentierlaan en de Boudewijnlaan volledig gesloten wordt. Ter hoogte van het plein worden 5 bouwlagen voorzien die afbouwen naar 4 in de aanpalende straten. Ter hoogte van de aansluiting met de bestaande woningen wordt afgebouwd naar 3 bouwlagen en een dak.*

*In tegenstelling tot wat door beroepers beweerd wordt, moet de aanvraag de bijzondere procedure niet volgen omdat het project meer gronden omvat dan louter deze die het voorwerp uitmaken van de PPS-constructie. Voorliggend project vormt 1 geheel, het publiek en privaat deel kan niet afgesplitst worden in afzonderlijke projecten. Er wordt in de verweernota verwezen naar een ministeriële vraag hierover waarbij gesteld werd dat een gemengd project de reguliere procedure volgt.*

*De aanvraag moet getoetst worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Knokke-Heist. Er kan vastgesteld worden dat er op heel wat zaken afgeweken wordt. Onder meer zijn er zeer veel dakuitbouwen en valt het basispeil van het dakvolume op verschillende plaatsen niet samen met het afgewerkte vloerpeil van de vloer boven de hoogste bouwlaag. Er zijn diverse uitbouwconstructies die zich boven de vloer van de hoogste bouwlaag bevinden. Er zijn technische constructies die uitsteken boven de kroonlijst en zijn zichtbaar van buitenaf. De toegang tot de ondergrondse garage bevindt zich in de eerste 5 m van de voortuinstrook. Er zijn ook heel wat sierelementen aanwezig buiten het basisprofiel van het dak.*

*Er kan vastgesteld worden dat er veel afwijkingen zijn ten opzichte van de voorschriften van de verordening. Deze afwijkingen worden in de beslissing van de gemeente vaak aanvaard met de motivatie dat dit eigen is aan het soort architectuur dat toegepast wordt en dat de uitbouwen bedoeld zijn om de grandeur van de gevels te vergroten.*

*De verordening laat al zeer veel dakuitbouwen toe. Het kan dan ook niet de bedoeling zijn om hier nog verder van af te wijken.*

*Bovendien zorgen al deze afwijkingen inzake het dakvolume en de dakuitbouwen en hogere dakaanzet ervoor dat er toch meer woongelegenheden kunnen voorzien worden dan wanneer alle voorschriften zouden gerespecteerd worden. Al deze afwijkingen zorgen voor een maximalisatie van de bouw mogelijkheden.*

*De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. De breedte van de sassen op de verdiepingen bedraagt 1,50 m (ruwbouwmaat). De verordening schrijft 1,75 m ruwbouwmaat voor zodat een afgewerkte maat van 1,5 m bekomen wordt (art. 15). Afwijkende oplossingen kunnen volgens de verordening mits aangetoond wordt dat na afwerking de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte hebben van minstens 1,5 m. De sassen zullen te smal zijn na afwerking van de wanden aangezien de ruwbouwmaat maar 1,5 m bedraagt. Bij versmallingen moeten de gangbreedtes een afgewerkte maat hebben van 1,2 m terwijl op het plan ruwbouwmaten van 1,2 m zijn voorzien.*

*In de kelder in het sas nabij de grote fietsenberging snijdt de vrije en vlakke draairuimte door het deurbblad. Er is dus onvoldoende plaats om te draaien ter hoogte van de deur.*

*Het toilet in de horecazaak voldoet niet aan de bepalingen van de verordening (art. 30-31).*

*De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering. Zowat het gehele perceel is onderkelderd maar deze oppervlakte wordt niet volledig ingerekend om de infiltratieoppervlakte te berekenen. Er wordt voor een gedeelte een groenaanleg gedaan bovenop de kelder wat zou kunnen ingerekend worden als groendak.*

*De omvang van het infiltratiebekken moet aangepast worden.*

*Het oprichten van een meergezinswoning is functioneel inpasbaar in de omgeving.*

*Het vervullen van het bouwblok palend aan het Pastoor Opdedrinckplein is een keuze die verantwoord kan worden. Op die manier komt er een afwerking aan de noordelijke zijde van het plein en wordt het bouwblok gesloten. Een vorm van verdichting is mogelijk op deze plaats maar toch moet het voorziene project rekening houden met de omliggende bebouwing. Het project wordt immers ingepast als afsluiting van een bouwblok.*

*Er moet afgetoetst worden of het ontwerp zich inpast in de direct omgeving. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet afgetoetst worden aan de in de omgeving bestaande toestand maar kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en de verhoging van het ruimtelijk rendement.*

*In beroepschrift 3 en door aanvrager wordt gediscussieerd over het al of niet opgenomen zijn van de site in de hoogbouwnota. Het betreft hier een visienota wat geen juridisch gekend planinstrument is. Er kan echter op gewezen worden dat art. 4.3.1§2 niet stelt dat 'moet' rekening gehouden worden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen maar wel dat er 'kan' rekening gehouden worden hiermee.*

*Daarnaast kan er ook rekening gehouden worden met het criterium van ruimtelijk rendement.*

*Het is bijgevolg kort door de bocht om te stellen dat de aanvraag past omdat deze bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement. Er moet bovendien onderzocht worden of de rendementsverhoging met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving gebeurt en of de rendementsverhoging verantwoord is op die plaats.*

*Met betrekking tot de hoogbouwnota worden door de aanvrager passages aangehaald waarin gesteld wordt dat het M. Lippensplein potenties heeft voor hoogbouwaccenten als inkomfoyer van de badplaats. Er kan op gewezen worden dat de aanvraag zich echter niet bevindt aan het M. Lippensplein maar aan de meest noordelijke zijde van het Pastoor Opdedrinckplein.*

*Door beroepers wordt er ook op gewezen dat de site nooit opgenomen werd in een BPA of RUP, onder meer werd in 2016 een RUP Wijk Stadhuis opgesteld net ten noorden van de plaats van de aanvraag waarin de plaats van de aanvraag niet werd opgenomen. Door de beroepers wordt er ook op gewezen dat er een Vista-nota werd opgesteld in 2014 en dat er voor de plaats van de aanvraag geen aanduiding als vista gebeurde.*

*Ter hoogte van de achterzijde aan de Paul Parmentierlaan wordt gebouwd tot op de perceelsgrens en ontstaat er een blinde gevel die veel hoger en breder is dan in de bestaande toestand. De bewoners van de Boudewijnlaan krijgen zo zicht op een immense gemene muur.*

*Het ontwerp vervolledigt het bouwblok met een gebouw dat grotendeels 4 of 5 bouwlagen telt en een dak. Dit is hoger dan de omliggende bebouwing die 3 of 2 bouwlagen telt. Tot*

*in het dak worden veel uitbouwen voorzien. Bovendien zit er weinig levendigheid in de achtergevel door de lange gevels met veelal quasi identieke gevelopeningen per bouwlaag. Dit zorgt ervoor dat het project een totaal andere grootteorde heeft dan de omliggende bebouwing.*

*Aan de achtergevels worden veel terrassen voorzien. Ter hoogte van de Koningslaan komen deze terrassen dicht bij de perceelsscheiding met de woningen van de Boudewijnlaan. Dit geeft aanleiding tot inkijk in de tuinen en in mindere mate in de huizen. De dichtste terrassen aan de Paul Parmentierlaan bevinden zich meer geïntegreerd in het bouwvolume. Deze terrassen komen echter tot zeer dicht bij de perceelsgrens zodat schuine inkijk mogelijk is in de achtertuinten en dit vanaf de eerste, tweede en derde verdieping. Hierdoor wordt de privacy van de omwonenden aangetast. Het is onmogelijk om elke vorm van inkijk uit te sluiten in een stedelijk weefsel. Toch moet nog steeds rekening gehouden worden met de omgeving als men een groot project aanbouwt en hiermee een bouwblok volledig afsluit.*

*Door de nieuwe gebouwen zal er ook een impact zijn op de bezonning. Vooral in de voormiddag en in de late namiddag zal de beïnvloeding het sterkst zijn.*

*Het project heeft een invloed op de woon- en leefkwaliteit van de directe omgeving en hierdoor is de locatie niet zomaar geschikt voor elke verdichting op basis van ruimtelijk rendement. Het voorgestelde project is te grootschalig. Dit bleek ook al door de vele afwijkingen die er zijn ten opzichte van de voorschriften van de verordening.*

*Er kunnen ook vragen gesteld worden bij bepaalde aannames uit de mobiliteitsstudie. Voor de horeca-functie is geen enkele parkeerplaats voorzien, noch voor het personeel, noch voor de klanten. Het betreft een grote horecazaak zodat de stelling dat dit geen bijkomende verkeersgeneratie veroorzaakt sterk in twijfel moet getrokken worden. De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en er kunnen klanten per fiets komen of te voet maar ervan uitgaan dat er geen enkele werknemer en geen enkele klant met de wagen komt is niet correct.*

*In realiteit zal de parkeerdruk op het openbaar domein verder toenemen en dit zeker in de drukke weekends, waarbij de mobiliteitsstudie zelf al stelt dat er voor de bewoners en gebruikers van tweede verblijven onvoldoende parkeerplaats zal zijn. Dit doet de druk op het openbaar domein verder toenemen.*

*Al deze elementen samen doen concluderen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en zich niet inpast in de directe omgeving die kleinschaliger is.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om de beroepen **gegrond** te verklaren en de vergunning te **weigeren**.*

*...*

Voorafgaandelijk aan de hoorzitting en ter repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar legt de eerste tussenkomende partij op 11 juni 2018 een aanvullende nota en aangepaste plannen neer. Ook de verzoekende partijen leggen een replieknota neer op 12 juni 2018.

Na de hoorzitting van 12 juni 2018 richten de verzoekende partijen op 13 juni 2018 een schrijven aan de verwerende partij, waarin zij de door eerste tussenkomende partij voorgestelde planaanpassingen betwisten. De eerste tussenkomende partij reageert hierop op 22 juni 2018 met een nieuwe aanvullende nota en bijkomende planaanpassingen.

De verwerende partij verklaart het beroep op 19 juli 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“...

## **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvrager is ODD-construct die een medecontractant is in een PPS-constructie. In beroepschrift 3 wordt opgeworpen dat de procedure niet correct gevoerd is en dat de bijzondere **procedure** moet gevolgd worden. Er wordt op gewezen dat de gemeente betrokken blijft bij het project en verdient aan het verleende opstalrecht en aan de meeropbrengst van de verkoop van de appartementen. De overeenkomst tussen het stadsontwikkelingsbedrijf en ODD construct steekt bij de stukken van de raadsman van beroeper 3.*

*Volgens de vergunningsbeslissing van Knokke-Heist is de aanvrager een vennootschap van privaat recht en geen publieke persoon en betreft de aanvraag geen handeling van algemeen belang en moet de aanvraag dan ook niet via de bijzondere procedure verlopen.*

*Ingevolge artikels 4.7.1 en 4.7.26 VCRO zijn aanvragen voor **werken van algemeen belang** onderworpen aan de zgn. “bijzondere procedure” die moeten ingediend worden bij de Vlaamse Regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Het besluit van de Vlaamse Regering dd. 5.5.2000 betreffende handelingen van algemeen belang en het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester duidt aan welke zaken vallen onder handelingen van algemeen belang.*

*Volgens art. 2, 7° gaat het onder meer over : de gebouwen en constructies opgericht voor het gebruik of de uitbating door de overheid of in opdracht ervan. De PPS-projecten, zoals bedoeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking.*

*Het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking geeft volgende definitie voor PPS-project : “projecten die door publiek- en privaatrechtelijke partijen, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband worden gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen.”*

*Art. 4.7.1. §2 VCRO stelt echter dat er **uitzonderingen** zijn die toch overeenkomstig de reguliere procedure moeten ingediend en behandeld worden met name als het gaat om aanvragen voor vergunningen waaraan een last verbonden moet worden ingevolge art. 4.2.5. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende grond- en pandenbeleid.*

*In het **decreet grond- en pandenbeleid** van 27 maart 2009 worden maatregelen betreffende betaalbaar wonen opgelegd. Onder meer moet een bescheiden woonaanbod gecreëerd worden. Art. 4.2.1 bepaalt wanneer bij bouw- of verkavelingsprojecten een bescheiden woningaanbod moet gerealiseerd worden. Het gaat om verkavelingen van 10 loten, groepswoningbouw met 10 wooneenheden en meergezinswoningen vanaf 50 wooneenheden.*

*Bijgevolg moet bij voorliggende aanvraag geen bescheiden last opgelegd worden aangezien er maar 43 appartementen voorzien zijn en geldt de uitzonderingsbepaling van art. 4.7.1 §2 VCRO niet.*

*Er moet dus geconcludeerd worden dat er een bijzondere procedure moest gevolgd worden aangezien het om een PPS-constructie gaat tenzij kan aangetoond worden dat de aanvraag niet voldoet aan de definitie van PPS-project.*



*In een verweernota van aanvrager wordt verduidelijkt dat het stuk dat vervat zit in de PPS-constructie niet het volledige terrein van de aanvraag is. Er zou nog een stuk zijn dat eigendom is van ODD-construct zelf, meer bepaald het perceel gelegen langs de Koningslaan met kadastraal nr. 306b.*

*In de verweernota van aanvrager wordt benadrukt dat er bijgevolg maar een gedeelte is dat de bijzondere procedure volgt en dat de bijzondere procedure een uitzonderingsprocedure vormt die restrictief moet geïnterpreteerd worden. Voorliggend project vormt 1 geheel, het publiek en privaat deel kan niet afgesplitst worden in afzonderlijke projecten. Er wordt in de verweernota verwezen naar een ministeriële vraag hierover waarbij gesteld werd dat een gemengd project de reguliere procedure volgt.*

*Op basis van deze verduidelijking moet worden besloten dat de correcte procedure gevolgd is.*

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

*De aanvraag moet getoetst worden aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Knokke-Heist**.*

*Het ontwerp wijkt af van de verordening voor wat betreft de technische constructies die niet zichtbaar mogen zijn van buitenaf en die in het gebouw moeten zitten of binnen het basisprofiel van het gebouw geplaatst moeten worden (art. 2.1.4).*

*De liftkoker steekt achteraan uit boven de kroonlijst en is bijgevolg zichtbaar van buitenaf. Het betreft hier de achterzijde van het gebouw. Dit is zichtbaar voor de omwonenden van het bouwblok.*

*Volgens art. 2.1.5. is het verboden om in de eerste 5 m van de voortuinstrook een toegang aan te brengen die afhelt ten opzichte van het peil van het voetpad. Er wordt een hellend vlak voorzien met een helling van 4% voor de inrit van de ondergrondse garage.*

*De artikelen 2.5.5 en 2.5.6 bepalen welke materialen toegepast mogen worden voor de gevels en daken. Bij de gevels wordt deels wit architectonisch beton gebruikt voor de dakuitbouwen en voor het dak wordt deels koper gebruikt in plaats van ongeglazuurde gebakken aarden pannen.*

*Art. 2.6.1 bepaalt dat in de voor- en achtergevel uitbouwen mogelijk zijn met een maximale overkragende bouwdiepte van 0,8 m en op minstens 0,6 m van de laterale perceelsgrens. Het ontwerp voorziet aan het Pastoor Opdedrinckplein uitbouwen en een luifel met een uitkraging van 1,8 m. In de andere straten en aan de achterzijde zijn de uitbouwen conform de verordening.*

*Het artikel bepaalt ook dat er geen uitbouwconstructies ter hoogte van de vloer boven de hoogste bouwlaag toegelaten zijn. Het ontwerp voorziet in diverse uitbouwconstructies die zich boven de vloer van de hoogste bouwlaag bevinden.*

*Art. 2.8.1 bepaalt dat het basispeil van het dakvolume het afgewerkte vloerpeil is van de vloer boven op de hoogste bouwlaag. Het basisprofiel van het dakvolume wordt bepaald door de gabarietlijn getekend onder een hoek van 45° vanaf de effectieve bouwdiepte op de voor- en achtergevel.*

*Langs het plein is de dakaanzet overal hoger dan het niveau van de vloer van de hoogste bouwlaag.*

*Ook langs de Koningslaan en de Paul Parmentierlaan is de dakaanzet op heel wat plaatsen hoger dan de afgewerkte vloer van de hoogste bouwlaag. Soms is dit voor beide gevels (voor en achter) en soms is dit enkel het geval aan één van beide gevels.*

*Art. 2.7.1. bepaalt ook nog de mogelijkheden om beperkte aanvullende dakaccenten te voorzien. Het laagste duplexniveau kan maximaal voor 80% voorzien zijn van uitbouwen en insprongen. Het hoogste duplexniveau kan enkel voorzien worden van dakkapellen die kleinschalig zijn en uitlopers van dakuitbouwen van het laagste duplexniveau. Op het hoogste niveau zijn de uitbouwen tot maximum 50% beperkt.*

*In de Koningslaan is er voor het gedeelte dat bestaat uit 4 bouwlagen en een dak een totaal van 94% van dakuitbouwen en insprongen voorzien. Ter hoogte van het Pastoor Opeddrinckplein komen er dakuitbouwen voor tot 97% van de gevelbreedte.*

*Voor het gedeelte aan de Paul Parmentierlaan met 3 bouwlagen en een dak kan vastgesteld worden dat er achteraan 100% uitgebouwd en ingesprongen wordt.*

*Sierelementen buiten het basisprofiel kunnen toegelaten worden voor zover deze slechts ondergeschikte woon- of bergruimte creëren. Dergelijke sierelementen zijn talrijk aanwezig aan de voorgevel aan het Pastoor Opeddrinckplein.*

*Art. 2.12 bepaalt hoe de afsluitingen er mogen uitzien. Bij gesloten of halfopen bebouwing is baksteen mogelijk met een hoogte van 2 m. In voorliggende aanvraag zijn er vaak tuinmuren met een grotere hoogte. Het betreft hier een bestaande toestand.*

*De verordening voorziet in de mogelijkheid om ervan af te wijken.*

*In dat verband wijst de PSA op het volgende :*

*...*

*Ook het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat de aanvraag afwijkt op een aantal punten van de stedenbouwkundige verordening. In dat verband wijst het college op het volgende :*

*...*

*De deputatie sluit zich volmondig aan bij deze toetsing door het schepencollege aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en maakt ze zich eigen. Voorts meent de deputatie dat de afwijkingen de mogelijkheid bieden om een bouwprogramma nuttig te optimaliseren, waarbij tevens een architecturale meerwaarde wordt gecreëerd met de nodige grandeur en allure, en dit op een zichtlocatie die als toegangspoort voor de gemeente fungeert. Daarnaast bieden de afwijkingen in een optimale verdichting op een strategische projectsite zonder dat hierbij aan woonkwaliteit verder wordt ingeboet. Ook in het licht van de goede ruimtelijke ordening (zoals hieronder verder wordt besproken) zijn de afwijkingen op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dan ook verantwoord.*

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid** gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er meer dan 6 woongelegenheden voorzien worden met toegangsdeuren over meer dan 2 niveaus en een publiek toegankelijke handelszaak.*

*In dat verband wijst de PSA op het volgende :*

*...*

Na de hoorzitting werden aangepaste plannen bezorgd. Aan hoger vermelde opmerkingen van de PSA werd voldaan. Daarnaast kan nog worden gewezen naar het plan “27\_inkom uitvergroting” evenals “35\_uitvergroting verticale circulatiekoker” waar wordt aangetoond dat de maat van 1m50 overeenstemt met een nettomaat. Dit werd ook voor de verschillende ingangen, evenals circulatiekokers aangeduid met de vermelding netto op de plannen. De detailtekeningen verduidelijken ook waarom het hier netto maten betreft. Een materialenlijst werd toegevoegd per wand ter extra verduidelijking. Tevens kan worden gewezen naar een afbeelding betreffende de plaatsing van de plint. Deze wanddiktes zijn representatief voor alle wandopbouwen ter hoogte van een inkom evenals de circulatiekokers in het gehele project. Voor het toilet van de horeca werd de maat aangepast naar 1m60 ter hoogte van de inkom van het sanitaire blok. Mits stipte naleving van de aangepaste plannen, is de aanvraag verenigbaar met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken en verhardingen vanaf 40 m<sup>2</sup>.

In dat verband wijst de PSA als volgt :

...

Na de hoorzitting werden aangepaste plannen bezorgd. Het groendak boven de parkeergarage is thans ook ingerekend voor de dimensionering van het infiltratiebekken. Dit moet maar voor de helft ingerekend worden. Er worden nu 130 infiltratiekratten voorzien of 37.050 liter (zie hemelwaterformulier en plan kelder) wat voldoende is als er 36.715 liter moet geïnfiltreerd worden. Alle kratten liggen 3 lagen dik, behalve een zone van 7 kratten, die 4 lagen dik liggen. Het isometrisch perspectief rechtsboven op het plan verduidelijkt dit alles. Mits stipte naleving van de aangepaste plannen, is de aanvraag verenigbaar met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

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

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

Ingevolge de aangepaste plannen voldoet de aanvraag aan de bepalingen van de hemelwaterverordening. Daarnaast moet worden vastgesteld dat de aanvraag niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Op basis van de beschikbare gegevens moet redelijkerwijs worden besloten dat de aanvraag geen schadelijke effecten op de waterhuishouding zal teweegbrengen.

Beroepsindieners wijzen dat de planaanpassingen niet voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 4.3.1 §1, 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> lid VCRO. Volgens beroepsindieners komen de beperkte planaanpassingen absoluut niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. In het bijzonder wordt gewezen dat het intekenen van een “groenblijvend haagmassief van 1,80m hoog” of “plantenbakken” op enkele van de vele terrassen niet tegemoet komen aan de door de PSA erkende algemene problematiek van inkijk, schending van privacy en wegname van zonlicht. Bovendien wijzen de beroepsindieners dat er bovendien geen enkele garantie is dat dit “haagmassief” op termijn werkelijk behouden blijft.

*De deputatie is met dit standpunt van beroepsindieners niet eens. Vooreerst wordt niet betwist – ook door beroepsindieners niet – dat de planaanpassingen wel degelijk beperkt zijn, zodat aan de eerste voorwaarde is voldaan. Daarnaast komen de planaanpassingen wel degelijk tegemoet aan de adviezen (in dit geval de PSA) en aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden (en meer in het bijzonder wat betreft de afwijkingen op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op hemelwaterputten en toegankelijkheid zoals opgeworpen door de PSA. Ook komen ze tegemoet aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden geuit. Meer in het bijzonder wat betreft de vrees voor inkijk en privacyhinder. Zo worden de terrassen die zich het dichtst bij de aanpalende gebouwen bevinden kant Koningslaan verwijderd. Alle andere overblijvende terrassen (met uitzondering van de inpandige terrassen kan Parmentierlaan) worden beperkt tot 60 cm diepte. Voor wat betreft de inpandige terrassen worden deze voorzien van een verticale spijlenwand om de zijdelingse inkijk te beperken. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de kritiek van beroepsindieners dat het plaatsen van een hoogmassief geen zekerheid verschaft dat deze niet zal afsterven. Daarnaast doen de aanpassingen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Integendeel, zij komen de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder het woon- en leefklimaat (van onder meer de beroepsindieners) ten goede. Er valt dan ook niet in te zien hoe deze beperkte planaanpassingen de rechten van derden zouden schenden.*

*Door de beroepers werd opgeworpen bij het openbaar onderzoek dat een **boscompensatievoorstel** ontbreekt. Dit blijkt niet nodig omdat in art. 3 §3 bosdecreet wordt aangegeven dat een park of plantsoen niet onder de toepassing van het bosdecreet vallen. De plaats van de aanvraag kan beschouwd worden als een parkje.*

*Langs het terrein van de aanvraag lopen **buurtwegen** : buurtweg nr. 13 en nr. 2. In het beroepschrift wordt geopperd dat de plaats van de aanvraag misschien zou samenvallen met één van deze buurtwegen. Dit blijkt echter niet uit de kaart van de atlas der Buurtwegen en de projectie van de kaart met kadastrale percelen.*

*In een beroepschrift wordt opgeworpen dat bewoners een uitweg hebben aan de achterzijde van de woning die ze nu zullen verliezen. Er wordt gewezen op het bestaan van een **erfdienstbaarheid van uitweg**. Er wordt echter geen enkel officieel stuk voorgelegd waaruit deze erfdienstbaarheid blijkt. Overigens moet worden gewezen dat een vergunning steeds wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.*

*Zoals hoger gewezen werden na de hoorzitting aangepaste plannen bezorgd.*

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Art. 4.3.1§2 VCRO bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :*

*...*

*In beroepschrift 3 en door aanvrager wordt gediscussieerd over het al of niet opgenomen zijn van de site in de hoogbouwnota. Het betreft hier een visienota wat geen juridisch gekend planinstrument is. Volgens de verweernota van aanvrager werd dit publiek gemaakt op de gemeentelijke website en moet hiermee rekening gehouden worden. De PSA wijst in dat verband dat art. 4.3.1§2 niet stelt dat 'moet' rekening gehouden worden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen maar wel dat er 'kan' rekening gehouden worden hiermee. Hetzelfde geldt wat betreft het criterium 'ruimtelijk rendement'.*

*Met betrekking tot dit laatste wijst de PSA op het volgende :*

*...*

*De deputatie sluit zich bij deze beoordeling niet aan en motiveert haar standpunt als volgt:*

*Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kan sinds de inwerkingtreding van de codextrein, de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet enkel getoetst worden met in achtneming van de bestaande toestand (zoals dit is gebeurd door de PSA) en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar ook aan de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.*

*Wat dit laatste betreft haalt de PSA ten onrechte de grootschaligheid van het project aan om de goede ruimtelijke ordening negatief te beoordelen. Hierbij gaat de PSA voorbij aan de recent decretaal voorziene notie "bijdrage aan het ruimtelijk rendement".*

*Dit impliceert dat op plaatsen waar dit ruimtelijk aangewezen is omwille van hun hoge voorzieningsniveau en centrale ligging ten aanzien van het openbaar vervoer, er kan worden afgeweken van de bestaande toestand.*

*In dat verband kan niet worden ontkend dat de bouwplaats pal aan de openbaar vervoersknooppunten ligt (NMBS, De Lijn) en dat het centrum van de gemeente goed bereikbaar is te voet en met de fiets. Op deze strategische zichtlocatie die als toegangspoort voor de gemeente fungeert, is een trendbreuk ten aanzien van de bestaande bebouwing aangewezen.*

*Overigens moet worden gewezen op de aanwezigheid van de kerk aan de overzijde van de straat, zodat het grootschalig karakter van de aanvraag op zijn minst moet worden genuanceerd. Het project voorziet in 43 woonentiteiten en maakt het bestaande stedelijk blok rond de Boudewijnlaan, de Koningslaan en de Paul Parmentierlaan volledig af.*

*Daarnaast moet worden vastgesteld dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt gerespecteerd.*

*De kroonlijst en nok werden iets verlaagd bij de aansluiting van het nieuwe gebouw met de bebouwing in de P. Parmentierlaan. De kroonlijsthoogte ligt op 10m boven maaiveld ipv op 10,8 m boven maaiveld. De nok is ongeveer 40 cm lager.*

*De terrassen aan de achterkant van het voorgestelde project zijn hoofdzakelijk noordelijk georiënteerd en liggen meestal aan de slaapkamers, waardoor van bestendige inblik geen sprake is. Gelet op deze oriëntatie is het ook quasi uitgesloten dat leefruimtes in deze slaapruimtes zouden worden ingericht. De terrassen hebben, gelet op deze ligging, eerder een praktisch nut (voor het wassen van de ramen, verluchting) dan dat ze figureren als zonneterrassen.*

*De ramen en de terrassen liggen op voldoende afstanden van de bestaande bebouwing. Een plan wordt overgemaakt waar deze afstanden op vermeld staan. Aan de kant van de Boudewijnlaan ligt het zijraam op de hoekappartementen op minstens 7,28 meter van de perceelsgrens van de woning aan de Boudewijnlaan nr. 95 resp. op minstens 5,53 meter van de Boudewijnlaan nr. 93; de eerste terrassen komen minstens op 3,81 meter van de perceelsgrens van nr. 91, de ramen komen op minstens 5,27 meter van de perceelsgrens van nr. 91. Aan de kant van de Boudewijnlaan komen de verder achterliggende terrassen op minstens 11,54 meter van de perceelsgrens. Aan de kant van het Pastoor*

*Opdendrinckplein komen de ramen op minstens 17,92 meter van de dichtste perceelsgrens.*

*Niettegenstaande daarvan zijn de bouwplannen op een aantal punten aangepast, teneinde tegemoet te komen aan de bezwaren van de beroepers zodat elke inkijk herleid kan worden naar het minimale, zodat dit niet de grens overschrijdt wat toelaatbaar is in een stedelijke context.*

*Met betrekking tot de inkijk wijst de PSA op het volgende :*

*...*

*Aanvrager wijst dat de zij- en directe inkijk die het voorgestelde project genereert ten aanzien van de bebouwing in de Boudewijnlaan hoe dan ook genuanceerd moet worden. De terrassen aan de achterkant van het voorgestelde project zijn hoofdzakelijk noordelijk georiënteerd en liggen meestal aan de slaapkamers, waardoor van bestendige inkijk geen sprake kan zijn. De ramen en de terrassen liggen bovendien op voldoende afstanden. Ter illustratie is een plan overgemaakt waar de afstanden op vermeld staan.*

*Om de hinder verder te beperken, legt aanvrager ook volgende planaanpassingen voor op de hoorzitting van 12 juni 2018:*

- Op de eerste en tweede verdieping wordt aan de 2 terrassen aan de zijde van de Koningslaan een groenblijvend haagmassief geplaatst.*
- Aan de kant van de Parmentierlaan zijn 2 terrassen aan een leefruimte die meer in het gebouw geïntegreerde terrassen betreffen die niet vrij uitkijken. Van zijdelingse uitkijk naar achterliggende panden in de Boudewijnlaan kan slechts sprake zijn als de bewoners over de terrasreling zouden kijken. Plantenbakken worden op het plan ingetekend om deze zijdelingse inkijk te vermijden.*

*Beroepsindieners bekritisieren bij een aanvullende nota na de hoorzitting van 12 juni 2018 deze aangepaste plannen, neergelegd op de hoorzitting. Beroepers voeren concreet aan dat het intekenen van een “groenblijvend haagmassief van 1,80 meter hoog” of “plantenbakken” geen structurele ingrepen betreffen en dus niet tegemoet komen aan de door de PSA erkende algemene problematiek van inkijk, schending privacy en wegname zonlicht.*

*Als antwoord op de kritiek van beroepsindieners worden bijkomende inspanningen geleverd om de inkijk naar de bebouwing aan de Boudewijnlaan tot een minimum te beperken, zodat dit niet de grens overschrijdt wat toelaatbaar is in een stedelijke context. Hierbij wordt de inkijk van de terrassen verder beperkt. Het betreft beperkte structurele ingrepen die volledig tegemoet komen aan de door de PSA aangehaalde kritiek inzake inkijk en schending privacy.*

*De eerste terrassen gelegen aan de achtergevel van de zijde van de Koningslaan – dit zijn de terrassen die het dichtste gelegen zijn bij de achterburen – worden volledig verwijderd. Om de zijdelingse inkijk van op de meer in het bouwvolume geïntegreerde terrassen aan de zijde van de Parmentierlaan tot een minimum te beperken, wordt een verticale spijlenconstructie voorzien die elke zijdelingse inkijk verhindert. Dit is een vaste structureel element die door de bewoners van de woonentiteiten niet kan worden verwijderd. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de kritiek van de beroepsindieners dat het plaatsen van een haagmassief geen zekerheid verschaft dat deze niet zal afsterven.*

*Het terras boven de inrit van de ondergrondse parking aan de kant van de Koningslaan wordt sterk beperkt in diepte. Bloembakken worden bovendien voorzien om het zicht verder*

af te schermen. De deputatie oordeelt dat op deze plaats ook een verticale spijlenconstructie dient te worden voorzien aan de noordzijde op het terras op de eerste verdieping boven de inrit van de garage. Deze constructie dient op dezelfde kwalitatieve wijze te worden afgewerkt als de spijlenconstructie zoals voorzien in de Paul Parmentierlaan. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

Alle andere terrassen gelegen aan de achtergevel worden telkens in diepte beperkt tot 60 cm. Op die manier wordt de levendigheid van de gevel behouden terwijl de functie van de terrassen beperkt blijft tot nuttig gebruik.

Met betrekking tot de bezonning wijst de PSA op het volgende :

...

Samen met de aanvrager moet worden gewezen dat het voorgestelde project inderdaad een impact heeft op de bezonning. Gelet op de locatie van de site, kan die impact moeilijk vermeden worden. Elk toekomstig project dat voorziet in de afwerking van het stedelijk bouwblok zal onvermijdelijk gepaard gaan met een zeker mate van verlies aan bezonning. Evenwel is het verlies aan bezonning in de tuinen niet onredelijk gelet op de ligging van het project binnen een stedelijke context.

Uit dit alles moet worden besloten dat het project past in de woonomgeving en op een zodanige manier is vormgegeven dat de woon- en leefkwaliteit van de omwonenden wordt geëerbiedigd.

Het project zal niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk. Voor elk van de 43 woonentiteiten is op eigen terrein een parkeerplaats voorzien, alsook zijn er op eigen site meer dan 100 fietsenstallingen.

Er zijn inderdaad geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien voor het loungecafé. Dit is, gelet op de locatie, zeker niet abnormaal. In een stedelijke stationsomgeving is het eerder standaard dat bij dergelijk centraal gelegen restaurant en cafés géén aparte parkeerplaatsen worden voorzien. Dit wordt ook onderbouwd door de bestaande horecazaken in de omgeving te bekijken: (bijna) géén van de restaurants of cafés aan de Lippenslaan of de dichte omgeving hebben parkeerplekken op eigen terrein.

Het is zeker verantwoord aan te nemen dat de bezoekers en het personeel van het loungecafé ofwel te voet, ofwel per fiets, ofwel met het openbaar vervoer, ofwel door het gebruik van in de omgeving liggende publieke/private parkings, het loungecafé zullen bezoeken. Het lounge-café zal ook dienst doen als een soort “stationscafé”, gelet op de locatie.

Uit de analyse van de onmiddellijke omgeving blijkt bovendien dat er inderdaad voldoende publieke parking in de onmiddellijke omgeving bestaat.

De site ligt op 1 minuut rijden of 4 minuten wandelafstand (260 meter) van de publieke parking aan het treinstation van Knokke. De site ligt ook op 600 meter rijafstand resp. 500 meter wandelafstand van de publieke parking Stadhuis Knokke-Heist. Deze publieke parking is 24/24u, 7d/7d open en heeft 245 parkeerplaatsen en 28 garageboxen. ([www.parkeren.be/parking/knokke-heist/stadhuys](http://www.parkeren.be/parking/knokke-heist/stadhuys)) De site ligt verder op 5 minuten wandelafstand (500 meter) van de publieke parking aan de Duinenwater

Bovendien zijn er ook op de private markt autostelplaatsen beschikbaar in de onmiddellijke omgeving. Nazicht door vergunninghouder bij één lokale makelaar toont dat vandaag in de onmiddellijke omgeving vandaag minstens 5 parkeerplaatsen (garageboxen dan wel stelplaatsen) te huur zijn en minstens 12 parkeerplaatsen te koop. Zo is er in de

*Gasmeterlaan een garagecomplex, waarvan er momenteel 5 te koop zijn. In het gebouw Le Cygne (een referentieproject op de hoek van Maurice Lippensplein en de Seb. Nachtegaelsestraat) zijn er vandaag 4 parkeerplaatsen te huur. Dit onderbouwt evengoed de vaststelling dat er geen sprake zal zijn van ontoelaatbare mobiliteitsdruk op het openbaar domein door het voorgestelde project.*

*Uit dit alles moet redelijkerwijs worden besloten dat de voorziene loungecafé op de kop van het Pastoor Opdendrinckplein niet tot ontoelaatbare parkeerdruk zal leiden. Er zijn voldoende publieke en private alternatieven in de onmiddellijke omgeving voor bezoekers en/of personeel van het loungecafé, dan wel voor de toekomstige bewoners van de appartementen.*

*Met betrekking tot de invulling van de horeca-zaak maken omwonenden ook voorbehoud. Het is niet volledig duidelijk hoe de zaak concreet zal ingevuld worden. Volgens de aanvraag zou het gaan om een lounge-café maar omwonenden vrezen dat er evengoed een dancing zou kunnen komen waarbij gevreesd wordt voor lawaaihinder en overlast. Het schepencollege heeft een voorwaarde opgelegd bij de vergunning waar gesteld wordt dat er uitsluitend een café met matige en rustige muziek mag uitgebaat worden waar dranken en hapjes worden geserveerd. Een discotheek met dansgelegenheid mag er niet komen volgens de voorwaarden bij de vergunning. De deputatie sluit zich hierbij aan. Het is aangewezen dat de voorwaarde van het schepencollege wordt overgenomen.*

*Ingevolge de beperkte planaanpassingen en mits naleven van de voorwaarden, moet worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

## **5D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het oprichten van een nieuwe meergezinswoning op een zichtlocatie in de gemeente Knokke-Heist; dat op geldige wijze wordt afgeweken van sommige wettelijke en reglementaire voorschriften; dat de aanvraag mits beperkte planaanpassing en mits bepaalde voorwaarden verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;*

*...*

***De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:***

- de beperkt aangepaste plannen dragende als datum 09/07/2018, zijn uitdrukkelijk van toepassing;***
- de voorwaarden opgelegd in de vergunningsbeslissing van het schepencollege zijn uitdrukkelijk van toepassing;***
- op het terras boven de inrit van de ondergrondse parking aan de kant van de Koningslaan, dient een verticale spijlenconstructie te worden voorzien aan de noordzijde. Deze constructie dient op dezelfde kwalitatieve wijze te worden afgewerkt als de spijlenconstructie zoals voorzien in de Paul Parmentierlaan.***

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.



#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De verwerende partij, noch de tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

##### **A. Hoogdringendheid**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat hun huizen van een open en groen zicht op het bestaande parkje op het Pastoor Opdedrinkplein genieten. De bestaande gezonde en volgroeide bomen van het parkje zullen onmiddellijk en onherroepelijk worden gerooid, van zodra de bestreden beslissing ten uitvoer wordt gelegd.

Zij vervolgen dat het volledige groenscherm op minder dan één dag zal verdwijnen en dat een uitzicht ontstaat op een druk bereden kruispunt met een sterke toename van geluids- en lichthinder, waarna in enkele weken tot maanden het volledige bouwblok zal verschijnen en de verzoekende partijen zullen uitkijken op de achterzijde van een enorm nabijgelegen appartementsgebouw, een bron van nieuwe geluids- en lichthinder.

De verzoekende partijen voeren nog aan dat er een onmiddellijk verlies aan zonlicht zal optreden door de voorziene bouwhoogte. Voor de tweede verzoekende partij zal er gedurende de ganse zomer pas zonlicht zijn vanaf de middag en voor de eerste en tweede verzoekende partij zal er in de zomer slechts tot 17u rechtstreekse lichtinval zijn, waarna er een ganse zomer schaduw en duisternis is. De verzoekende partijen zijn dan ook van oordeel dat er een ingrijpende vermindering van bezonning gedurende de rest van het jaar en stellen dat het ontstellend is dat de bouwheer in dergelijk dossier geen “voor” en “na” opstelt.

De verzoekende partijen menen dat het complex op een jaar tijd kan voltooid zijn. De situatie zal onomkeerbaar zijn van zodra de werken worden opgestart en de bomen worden gerooid.

De verzoekende partijen verwijzen naar de gemiddelde doorlooptijd van een vernietigingsprocedure voor de Raad die anderhalf tot twee jaar duurt en stellen dat een vernietigingsbeslissing te laat zal komen, minstens zal het park gerooid zijn en een substantieel deel van het gebouw opgericht zijn.

2.

De verwerende partij heeft geen nota ingediend.

3.

De eerste tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen in gebreke blijven afdoende te onderbouwen dat de vordering tot schorsing hoogdringend is, waarbij zij aanvoert dat er vandaag nog geen (begin van) uitvoering is van de bestreden beslissing. Waar de verzoekende partijen voorhouden dat het vergunde complex *“op enkele weken tot maanden”* kan worden opgericht, is de eerste tussenkomende partij van oordeel dat het loutere feit dat de bestreden beslissing op korte termijn uitgevoerd kan worden en dat een beroep tot nietigverklaring bij de Raad geen schorsende werking heeft, niet volstaat om de hoogdringendheid te onderbouwen.

De eerste tussenkomende partij voert verder aan dat de beweerde nadelen inzake visuele impact, zonlichtverlies, geluids- en lichthinder niet voldoende concreet onderbouwd worden en niet substantieel genoeg zijn om een schorsing te verantwoorden. Zij is van oordeel dat een concrete onderbouwing van de vermeende aanzienlijke persoonlijke nadelen in het voorliggende dossier nog meer noodzakelijk is gezien de stedelijke context waar het wonen hoe dan ook vaak gepaard gaat met een bepaalde mate van hinder, zodat van de bewoners een mate van tolerantie, eigen aan het woongebied, verwacht wordt. Volgens de eerste tussenkomende partij is het niet betwist dat zowel de projectsite als de woningen van de verzoekende partijen gelegen zijn in het centrum van Knokke-Heist, bij een cruciaal knooppunt aan het station.

Wat de visuele impact van het vergunde project betreft, wordt enkel in algemeenheden gesproken in verband met het *“verlies van het open zicht op open groen”*. De eerste tussenkomende partij is van oordeel dat de verzoekende partijen geen recht hebben op het behoud hiervan, gezien de bestemming als woongebied. Zij is van oordeel dat de visuele impact van het vergunde project in een verstedelijkte context, zoals hier voorligt, niet abnormaal te noemen is.

Wat de eerste en de tweede verzoekende partij betreft, stelt de eerste tussenkomende partij dat de inplanting van hun woningen zo is dat redelijkerwijze kan aangenomen worden dat er minstens minder rechtstreeks contact is vanuit de (gelijkvloerse) leefruimte naar de achterliggende groene beplanting, zodat de visuele impact van het vergunde project op de woonbeleving van deze twee partijen dan ook moet genuanceerd worden. De eerste tussenkomende partij vervolgt dat de verzoekende partijen op geen enkele wijze duiding verlenen in verband met de concrete impact op het woongenot en de –beleving voor elk van de respectievelijke verzoekende partijen.

Wat de visuele impact op de woonkwaliteit van de derde verzoekende partij betreft, stelt de eerste tussenkomende partij dat uit het fotodossier blijkt dat de bestaande (te behouden) tuinmuur (van 2,20 meter hoogte) en de (lagere) groene aanplanting op eigen terrein ook al een visuele groenbuffer zal geven.

Tot slot wijst de eerste tussenkomende partij er nog op dat het vergunde woonproject op redelijke afstand(en) van de perceelsgrens wordt ingeplant en dat ook een groene zone voorzien wordt tussen de vergunde constructie en de eigendommen van de verzoekende partijen. De eerste tussenkomende partij voert aan dat de dichtste bebouwing op 10,56 meter van de perceelsgrens van de derde verzoekende partij komt en dat de afstand naar de “kop” op bijna het dubbele van die

afstand komt. De eerste tussenkomende partij is van oordeel dat dergelijke visuele impact niet abnormaal is in de voorliggende context.

De eerste tussenkomende partij vervolgt dat de omvang van de nadelen inzake zonlichtverlies sterk overtrokken zijn en niet afdoende zijn om te spreken van een persoonlijk nadeel dat rechtstreeks gegrond wordt op de bestreden beslissing. De verzoekende partijen geven enkel de ná-studie weer van de bezonningsimpact en belichten niet de vóór-studie. De resultaten van de vóór-studie tonen duidelijk aan dat er in de zomer weinig tot géén impact is op de bezonningsgraad op de woning en de koer/tuin van de verzoekende partijen omwille van het vergunde project. De eerste tussenkomende partij wijst er op dat het bladerdek van de bestaande hoge bomen vandaag ook véél zonlicht afschermt en dat hetzelfde geldt door de schaduwslag van de aanwezige tuilmuren, zowel die van de eigen woningen als die van de naburen.

De eerste tussenkomende partij besluit dat de door de verzoekende partijen geschetste impact inzake het zonverlies niet waarheidsgetrouw is en stelt dat de verzoekende partijen in gebreke blijven aan te tonen op welke wijze ze momenteel in hun woning of tuin/ koer vandaag zonlicht ontvangen en hoe door het vergunde project deze zonlichtinval (substantieel) wordt verminderd.

De eerste tussenkomende partij voert tot slot aan dat de verzoekende partijen allerminst verduidelijken waarin de geluids- en lichthinder zich laat realiseren, laat staan waarom deze dermate hoogdringend zou zijn (zo)dat er géén vernietigingsprocedure kan worden afgewacht. De eerste tussenkomende partij is van oordeel dat het opnieuw bij *gratuite* beweringen, zonder concrete onderbouwing blijft. Volgens de eerste tussenkomende partij wordt opnieuw niet aangetoond of gepreciseerd dat deze hinderaspecten zwaarder zijn dan wat normaal te tolereren valt in een sterk verstedelijkte context.

De eerste tussenkomende partij verwijst ten overvloede naar overheidsstudies, waaruit volgt dat de sluiting van een huizenblok in stedelijk gebied (zoals dit *in casu* het geval is) een gunstig effect heeft op het geluidsniveau in de achterliggende tuinen en dat het omgevingslawaaï afkomstig van het kruispunt zelfs wordt verlaagd. De eerste tussenkomende partij brengt simulatiekaarten van gelijkaardige projecten bij waarop te zien is wat de positieve invloed is van de oprichting van een hoekgebouw tot verdere insluiting van het hoekperceel.

De eerste tussenkomende partij besluit dat de aanvraag géén overmatige hinder met zich zal meebrengen en om die reden perfect aanvaardbaar is in de omgeving, minstens tonen de verzoekende partijen de beweerde overmatige hinder niet concreet aan.

4.

De tweede tussenkomende partij voegt nog toe dat de verzoekende partijen in geen geval een subjectief recht kunnen doen gelden op de aanwezigheid van bomen op de aanpalende (bouw)percelen. De tweede tussenkomende partij voert aan dat voor gelijk welk bouwproject de bomen effectief zouden moeten worden gerooid, zodat geen sprake kan zijn van een zwaarwichtig nadeel dat het relatieve evenwicht verstoort en dat dit des te meer geldt in een stedelijke context, zoals hier het geval is. De tweede tussenkomende partij wijst er op dat het groenscherm in de tuin van één van de verzoekende partijen niet zal verdwijnen. (Dit bevindt zich immers op zijn eigen perceel) Het groenscherm dat wordt gecreëerd door de te rooien bomen staat sowieso op een nog te ontwikkelen bouwperceel en is dus niet blijvend of beschermd.

De tweede tussenkomende partij vervolgt dat de verzoekende partijen zichzelf tegen spreken, aangezien (i) ze er nu wel van uit lijken te gaan dat de bomen het hele jaar door en dus ook in de wintermaanden “groen” zullen blijven en geen bladeren verliezen en (ii) zij zich ook beklagen over

de impact op de bezonning, terwijl het rooien van de bomen in eerste instantie net voor meer (zon)lichtinval zal zorgen.

Volgens de tweede tussenkomende partij zorgt het optrekken van het appartementsblok niet voor een abnormaal of onevenredig hoge hinder en impact op bezonning langs de achterzijde van de woningen van de verzoekende partijen. De tweede tussenkomende partij wijst er op dat er geen rechtstreekse bebouwing is tegen de perceelsgrens, maar wel minstens 10 meter afstand waarbij de hoogte van het gebouw slechts gradueel stijgt en pas op het eindpunt (ten opzichte van de verzoekende partijen) de maximale hoogte van 24 meter bereikt.

De tweede tussenkomende partij haalt verder ook aan dat de verzoekende partijen zelf geen concrete en duidelijke stukken bij brengen, maar dat zij enkel verwijzen naar twee afbeeldingen uit de zonnestudie van de eerste tussenkomende partij. Waar de tweede verzoekende partij voorhoudt dat zij slechts zonlicht zou hebben in de zomer vanaf de middag, is de tweede tussenkomende partij van oordeel dat dit, in een stedelijke context, niet de tolerantie lijkt te verstoren die ten aanzien van dergelijke hinder moet worden opgebracht. De tweede tussenkomende partij wijst er nog op dat de inval van zonlicht thans ook sterk wordt beperkt door de aanwezigheid van bomen op het parkje. Waar de eerste en de derde verzoekende partij voorhouden dat er slechts tot 17 urechtstreekse lichtinval is, is de tweede tussenkomende partij ook hier van oordeel dat zulks geen onredelijke hinder lijkt te zijn in de gegeven context, temeer de woonruimtes van deze woningen aan de voorkant (noordkant) gesitueerd zijn en er achteraan geen tuin, dan wel een bescheiden koertje met hok gesitueerd is.

Tot slot wijst de tweede tussenkomende partij er op dat het woonproject niet tegen de perceelsgrens van de verzoekende partijen wordt gerealiseerd, maar dat er een open, groene binnenzone met duinvegetatie wordt gecreëerd. De tweede tussenkomende partij besluit dat de verzoekende partijen in elk geval niet concreet genoeg aannemelijk maken dat de visuele hinder van het bouwproject de normale lasten in een stedelijke context en op een bouwperceel gelegen in een woonzone manifest te buiten gaat.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

In aanloop naar de zitting van 5 februari 2018 deelt de eerste tussenkomende partij op 4 februari 2018 het volgende mee aan de Raad:

“ ...

*Onze cliënte, ODD CONSTRUCT bevestigt dat zij zich ertoe verbindt deze vergunning niet uit te voeren alvorens uw Raad zich over het tegen de vergunning ingestelde beroep tot vernietiging heeft uitgesproken. Het verzoek tot schorsing is dus overbodig of doelloos geworden.*

... ”

Ter zitting bevestigt de eerste tussenkomende partij bij monde van haar raadsman, op vraag van de kamervoorzitter, vermelde verbintenis in die zin dat zij de bestreden beslissing niet zal uitvoeren tot de Raad zich heeft uitgesproken over de vordering tot vernietiging. In dit licht meent de eerste tussenkomende partij dat er geen sprake is van hoogdringendheid.

De Raad kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevelen wanneer dit voor een verzoekende partij een nuttig effect heeft. Gelet op de verklaring van de eerste tussenkomende partijen, dient vastgesteld te worden dat er op dit ogenblik geen hoogdringendheid voorhanden is.

De verzoekende partijen houden immers voor dat zij als omwonenden zullen geconfronteerd worden met de nadelen die de uitvoering van de bestreden beslissing met zich zal meebrengen, in het bijzonder visuele hinder, verminderde zonlichtinval en geluids- en lichthinder. De belofte van de eerste tussenkomende partij om de vergunde werkzaamheden niet uit te voeren tot zolang er een uitspraak is over het verzoek tot vernietiging voorkomt evenwel de verwezenlijking van het ingeroepen nadeel.

In de mate dat de eerste tussenkomende partij haar belofte niet zou nakomen of in de loop der tijd zou verbreken, kunnen de verzoekende partijen in elke stand van het geding opnieuw de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen.

4.

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

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH