

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 oktober 2016 met nummer RvVb/S/1617/0188
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0670/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Frederic VANDERVLiet2. de heer Bob VALLÉ3. de heer Paul VAN POPPEL <p>vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Rony CALLEWAERT2. mevrouw Anne-Marie PLAETEVOET <p>vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Tim DIERYNCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15</p> <ol style="list-style-type: none">3. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KNOKKE-HEIST <p>vertegenwoordigd door advocaten Antoon LUST en Gilles DEWULF, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 27</p> <ol style="list-style-type: none">4. de heer Stefan DE CLEENE5. mevrouw Benedicte VAN DE VELDE6. jongeheer Bob DE CLEENE7. jongeheer Jack DE CLEENE8. juffrouw June DE CLEENE <p>vertegenwoordigd door advocaat Pieter MATTHEESSENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Lange Lozanastraat 24</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 juni 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 4 december 2015 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste en tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een nieuw appartementsgebouw met zes wooneenheden op een perceel gelegen te 8301 Knokke-Heist, Lentelaan 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie E, nummer 0068.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste en tweede tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 8 augustus 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de eerste en de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 11 augustus 2016 toe in de debatten.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 augustus 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de derde tussenkomende partij met een beschikking van 11 augustus 2016 toe in de debatten.

De vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 5 augustus 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij met een beschikking van 16 augustus 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in maar wel het administratief dossier. 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 6 september 2016.

Advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor de verzoekende partijen, advocaat Frank VANDEN BERGHE voert het woord voor de eerste en tweede tussenkomende partij, advocaat Gilles DEWULF voert het woord voor de derde tussenkomende partij en advocaat Pieter MATTHEESSENS voert het woord voor de vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste 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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Artikel 20 van het DBRC-decreet bepaalt:

*“Elke belanghebbende kan tussenkomen in een hangende procedure.
Het decreet, vermeld in artikel 2, 1°, b), bepaalt welke personen belanghebbende zijn.
De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor tussenkomst.”*

Artikel 4 van het Procedurebesluit bepaalt:

“De verzoekschriften en processtukken moeten op straffe van niet-ontvankelijkheid worden ingediend binnen de termijnen, vermeld in het decreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, het Lokaal en Provinciaal Kiesdecreet van 8 juli 2011, en dit besluit.”

Artikel 60 van hetzelfde besluit stelt:

“Een verzoek tot tussenkomst wordt ingediend bij verzoekschrift, ondertekend door de verzoeker tot tussenkomst of door zijn raadsman.

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat:

1° het opschrift "verzoek tot tussenkomst", met aanduiding dat het verzoek tot tussenkomst alleen geldt in de schorsingsprocedure, alleen in de vernietigingsprocedure, of in beide procedures;

2° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker tot tussenkomst en de gekozen woonplaats;

3° de vermelding van de zaak waarin de verzoeker tot tussenkomst wil tussenkomen, en het rolnummer waaronder de zaak ingeschreven is, als hij dat kent;

4° een omschrijving van het belang van de verzoeker tot tussenkomst;

5° een inventaris van de overtuigingsstukken, die overeenkomstig die inventaris genummerd zijn;

6° in geval van tussenkomst in de procedure van de vordering tot schorsing, de schriftelijke uiteenzetting over de vordering tot schorsing.”

Artikel 61 van het Procedurebesluit bepaalt vervolgens onder meer:

“§ 1. Het verzoekschrift tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervalt termijn van twintig dagen die ingaat op de dag na dag van de betekening van het afschrift van het verzoekschrift, vermeld in artikel 19.

...”

2.

De Raad stelt vast dat de eerste en tweede tussenkomende partij middels een aangetekend schrijven van 18 juli 2016 op de hoogte worden gebracht van de mogelijkheid tot tussenkomst als gevolg van het verzoekschrift tot schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van 10 juni 2016 ingediend door de verzoekende partijen.

De eerste en tweede tussenkomende partij dienen, in overeenstemming met artikel 61, §1 van het Procedurebesluit, op 8 augustus 2016 een verzoekschrift tot tussenkomst in.

Vervolgens dienen de eerste en tweede verzoekende partij op 1 september 2016, voorafgaand aan de openbare zitting van 6 september 2016, een aanvullende nota in die naar eigen zeggen *“wordt opgesteld naar aanleiding van het verzoek van 5 augustus 2016 uitgaande van de consoorten De Cleene om te mogen tussenkomen in de procedure schorsings- en vernietigingsprocedure.... Partij Callewaert ziet zich genoodzaakt huidige nota op te stellen ten einde haar rechten te vrijwaren”*.

De vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij verzetten zich ter zitting tegen het bijbrengen van een aanvullende nota door de eerste en tweede tussenkomende partij.

Aangezien het indienen van een aanvullende nota, zoals in deze het geval, niet is voorzien in de geldende regelgeving wordt de bijkomende nota door de eerste en tweede tussenkomende partij, ingediend op 1 september 2016, uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

De eerste en tweede tussenkomende partij dienen op 24 augustus 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het nieuw bouwen van een appartementsgebouw na afbraak van de bestaande toestand” op een perceel gelegen te 8301 Knokke-Heist, Lentelaan 11.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Duinbergen-Kust’, goedgekeurd op 23 december 2010.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 november 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 4 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en tweede tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Het ontwerp beantwoordt aan het R.U.P. “Duinbergen Kust” met als voornaamste kenmerken:
Het perceel is gelegen in 2 zones namelijk een hoogbouwzone en een bouwvrije zone:

...

Het ontwerp beantwoordt aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met als voornaamste kenmerken:

...

Het ontwerp beantwoordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid met als voornaamste kenmerken:

...

Het ontwerp wijkt af van het vigerende R.U.P. “Duinbergen Kust” qua:

Hoogbouwzone:

➤ GEEN

Bouwvrije zone:

➤ GEEN

Het ontwerp wijkt af van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening qua:

➤ De minimum gevelbreedte van een woongelegenheid bedraagt 4 meter, gemeten tussen de buitenste muren van de woongelegenheden, ongeacht de bestaande perceelbreedte. Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen met een gevelbreedte kleiner dan 4 meter; het ontwerp voorziet een perceel met een gevelbreedte van 5.85 meter en het ontwerp voorziet op het gelijkvloers een woongelegenheid met een breedte van 3.27 meter (AFWIJKING).

Deze afwijking is stedenbouwkundig verantwoord gezien het ontworpen appartement enerzijds voldoet aan de minimale oppervlakenorm van 60m² voor een woongelegenheid, nl. 60,24m², deze woongelegenheid voldoende woonkwaliteit genereert gezien alle bewoonbare lokalen rechtstreeks verlicht en verlucht worden en er ter hoogte van de voorgevel met beperkte breedte van 3,27 m enkel een slaapkamer voorzien wordt terwijl de living zich aan de achtergevel situeert en een breedte heeft van 5,45 m.

➤ De minimum inwendige bouwhoogte gemeten tussen de afgewerkte vloer en de onderkant afgewerkte vloerplaat bedraagt 2,50 meter; het ontwerp voorziet minimum 2.53 meter, maar het ontwerp voorziet in de kelderverdieping slechts 2.47 meter (AFWIJKING). Deze afwijking is

stedenbouwkundig verantwoord gezien deze minimaal is en ook mede gelet op de voorziene functie.

(...)

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 04/12/2015 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 8 januari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 maart 2016 om dit beroep als volgt ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in Knokke, in de Lentelaan 11. Het perceel is gesitueerd in een zone voor hoogbouw van het RUP Duinbergen Kust, waar vijf bouwlagen mogelijk zijn, en een bouwdiepte van 17m.

Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van een nieuw appartementsgebouw met zes woongelegenheden, zonder parkeerplaatsen, met terrassen achteraan.

Het **aanvraagdossier is niet duidelijk** voor wat betreft de situering van het ontwerp ten opzichte van de aanpalende gebouwen. Het inplantingsplan is te onduidelijk. De problematiek inzake zichten wordt geminimaliseerd door de aanpalende gebouwen in een zeer lichte kleur te tekenen, nauwelijks onderscheid te maken tussen gelijkvloerse en hogere verdiepingen van aanpalenden en omliggenden, door de terrassen van de verdiepingen niet aan te duiden op dit plan, en door geen tekening te maken van de zijgevel in gevelsteen. Ook de raamopeningen van aanpalenden worden nergens aangegeven.

De aanvraag voldoet, zoals ook in eerste aanleg gesteld, aan de het **RUP Duinbergen Kust**. Dit is van belang, omdat geen openbaar onderzoek gevoerd werd. Indien er toch een afwijking zou zijn ontstaat een legaliteitsbelemmering in dat geval. Beroeper 1 stelt dat er toch een afwijking zou bestaan inzake minimale oppervlakten, maar toont dit niet aan. Aanvrager maakte wel een gedetailleerde berekening die aangeeft dat de aanvraag binnen de normen van de verordening gesitueerd is.

Het voorstel wijkt in beperkte mate af van de **stedenbouwkundige verordening** omdat op het gelijkvloers een woongelegheden voorkomt van 327cm breedte, wat in feite 400cm zou moeten zijn. Maar ze voldoet aan de oppervlaktenorm, en heeft voldoende woonkwaliteiten. De living zelf is trouwens breder, achteraan. De versmalling vooraan is logisch gevolg van de inkom. Het voorstel wijkt ook af inzake de hoogte inwendig van de kelder, die 247cm zou zijn in plaats van 250cm. Dit is zeer weinig, en verantwoord vanuit de functie. De opgesomde afwijkingen zijn minimaal en aanvaardbaar, en mogelijk volgens art. 3 van de verordening zelf.

Opgemerkt dient worden dat beroeper 1 (Memling) zich uitput in een poging om aan te tonen dat het **RUP Duinbergen-Kust** onwettig zou zijn, waarbij het beroep tegen dit RUP evenwel afgewezen werd bij arrest dd 17.12.12 door de Raad van State.

De **argumenten van beroeper** kunnen weerlegd worden voor wat betreft het ontbreken van parkeerplaatsen. Het klopt dat er geen voorschriften bestaan, noch in het RUP, noch in de verordening. Overigens is het niet evident op dergelijk smal perceel parkeerplaatsen te voorzien en acht de lokale overheid de aanvraag mogelijk op dit punt.

Ook de stelling dat de gebouwen van beroepers, met name de Wishbone en de Memling, elk zonlicht en privacy zullen verliezen dient tegengesproken. Dit is overdreven. De oriëntatie is

immers zodanig dat de zon niet tot deze achter kanten komt, dat kan geen probleem zijn. De terrassen worden afgeschermd door een zichtscherd.

*Wel is het zo dat de zeer grote bouwdiepte van 17m, ten volle uitgeput wordt, zonder enige rekening te houden met de burens aan de achterzijde. Dit nadeel wordt vergroot door het toevoegen van terrassen, die aan deze zijde een zichtscherd krijgen, waardoor het volume bekeken vanuit de hoek- en naastliggende appartementen nog verzwakt wordt. Overigens wordt rechtsachter ter hoogte van de gemene muur een gevelsteen voorzien, wat wijst op het gegeven dat men niet veronderstelt dat hier ooit aangesloten wordt. Dit is een probleem. Men kan nooit aansluiten, en de nu voorziene blinde muur in gevelsteen is tevens massief en **vermindert de woonkwaliteit van de woongelegenheden van beroepers** in hoge mate.*

Bewoners van residentie Memling (beroeper 2) krijgen achteraan, vanop terrassen en door de ramen, een blinde muur voor zich, en dat op korte afstand. Bewoners van residentie Wishbone (beroeper 1) krijgen een blinde muur links, en zijn beperkt qua zicht rechts (door het volume van residentie Memling). Hun zicht zal dus door twee gevelwanden beperkt worden. Overigens zal hierdoor de lichthoeveelheid aanzienlijk verminderen. Een ruimtelijk meer passend voorstel is aangewezen.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De dienst stelt voor om de beroepen gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 5 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 april 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

De deputatie motiveert haar standpunt als volgt:

...

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Knokke, in de Lentelaan 11. Het betreft een perceel op korte afstand van de Zeedijk, waar hoogbouw vanzelfsprekend is. Het perceel is overigens ook gesitueerd in een zone voor hoogbouw van het RUP Duinbergen Kust, waar vijf bouwlagen mogelijk zijn, en een bouwdiepte van 17m.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een nieuw appartementsgebouw met zes woongelegenheden, zonder parkeerplaatsen, met terrassen achteraan. Opvallend aan dit ontwerp is dat het vrij smal is (binnen 515cm vooraan) en zeer diep (17m ook op de verdieping). De PSA stelt dat het aanvraagdossier op sommige punten niet duidelijk zou zijn. Nochtans is het dossier volledig en ontvankelijk verklaard door Knokke en wordt ook door de PSA niet aangegeven aan welke vereiste van dossiersamenstelling niet zou zijn voldaan. Uit het dossier blijkt duidelijk dat niets verborgen of geminimaliseerd is. Dit blijkt ook duidelijk aan de hand van de foto's uit het bouwdoossier. De verschillende stukken in het dossier laten wel degelijk toe om de aanvraag met kennis van zaken te beoordelen.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*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. Dit is in deze het geval, het voorliggend project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte en de aanvraag is niet gesitueerd in effectief overstromingsgevoelig gebied. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van*

afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. De Vlaamse Regering heeft op 5 juli 2013 een nieuwe verordening hemelwater definitief goedgekeurd.

De aanvraag voldoet aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid**.

De aanvraag voldoet, zoals ook in eerste aanleg gesteld, aan de het **RUP Duinbergen Kust**. Dit is van belang, omdat geen openbaar onderzoek gevoerd werd. Indien er toch een afwijking zou zijn ontstaat een legaliteitsbelemmering in dat geval. Beroeper 1 stelt dat er toch een afwijking zou bestaan inzake minimale oppervlakten, maar toont dit niet aan. Onderzoek onder andere op basis van de gedetailleerde berekening van aanvrager geeft aan dat de aanvraag wel degelijk binnen de normen van het RUP is gesitueerd.

Het voorstel wijkt in beperkte mate af van de **stedenbouwkundige bouwverordening** omdat op het gelijkvloers een woongelegenheid voorkomt van 327cm breedte, wat in feite 400cm zou moeten zijn. Maar ze voldoet aan de oppervlaktenorm, en heeft voldoende woonkwaliteiten. De living zelf is trouwens breder, achteraan. De versmalling vooraan is logisch gevolg van de inkom. Het voorstel wijkt ook af inzake de hoogte inwendig van de kelder, die 247cm zou zijn in plaats van 250cm. Dit is zeer weinig, en verantwoord vanuit de functie.

2.4 OPPERVLAKE EN INTERNE BOUWHOOGTE

2.4.2. De minimum gevelbreedte van een woongelegenheid bedraagt 4 meter, gemeten tussen de buitenste muren van de woongelegenheden, ongeacht de bestaande perceelsbreedte. Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen met een gevelbreedte kleiner dan 4 meter.

2.4.3. De minimum inwendige bouwhoogte gemeten tussen de afgewerkte vloer en de onderkant afgewerkte vloerplaat bedraagt 2,50 meter.

Volgens art. 3 van de verordening zelf zijn afwijkingen mogelijk:

Op gemotiveerd verzoek van de bouwheer kan het College van Burgemeester en Schepenen bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op gemotiveerde wijze afwijkingen toestaan op de voorschriften van deze bouwverordening en mits die afwijkingen kunnen verantwoord worden vanuit de doelstellingen van art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en/of de specifieke constellatie van het perceel en/of de functie van het gebouw of de constructie.

Bovenvernoemde afwijkingen zijn aanvaardbaar:

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied

De opgesomde afwijkingen zijn minimaal en aanvaardbaar. Doordat art. 3 van de verordening kan toegepast worden, en het niet nodig is art. 4.4.1 VCRO toe te passen, is een openbaar onderzoek niet vereist.

Beroeper 1 (Memling) werpt op dat het RUP Duinbergen-Kust onwettig zou zijn, waarbij het beroep tegen dit RUP afgewezen werd bij arrest dd 17.12.12 door de Raad van State. De exceptie van onwettigheid van een RUP is totaal irrelevant bij de beoordeling van deze aanvraag. Immers, een administratieve overheid kan in het kader van een administratief beroep een bestaande RUP wegens een vermeende onwettigheid niet ter zijde schuiven. (art. 159 GGW) Overigens moet worden gewezen dat het RUP door de Raad van State de onwettigheidstoets heeft doorstaan.

De aanvraag ligt in het **RUP Duinbergen-Kust** dd. 23.12.10, waaraan het voldoet. Het RUP is echter geenszins zo gedetailleerd dat alle aandachtspunten uit artikel 4.3.1 § 2 1° VCRO behandeld worden, zodat een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk blijft.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De argumenten van beroeper kunnen weerlegd worden voor wat betreft het ontbreken van parkeerplaatsen, wat volgens hem niet aanvaardbaar is in deze omgeving. Hij merkt op dat er slechts een beperkt aantal openbare plaatsen beschikbaar is. Dit neemt niet weg dat de verhoging van het aantal parkeerplaatsen betrekkelijk is in deze omgeving, waarbij het gemeentebestuur als lokale overheid geen probleem ziet. Het klopt dat er geen voorschriften

bestaan, noch in het RUP, noch in de verordening. Overigens is het niet evident op dergelijk smal perceel parkeerplaatsen te voorzien. Het argument van beroeper kan begrepen worden, maar niet bijgetreden op dit punt.

Ook de stelling dat de gebouwen van beroepers, met name de Wishbone en de Memling, elk zonlicht en privacy zullen verliezen dient tegengesproken. De oriëntatie is immers dusdanig dat de zon niet tot deze achter kanten komt, dat kan geen probleem zijn. Het is overdreven om te spreken van inkokering.

Aanvragers kunnen de bouwdiepte van 17 meter niet zomaar inperken. Het betreft een bestaande smal perceel waarvoor de bouwdiepte toegelaten door het RUP noodzakelijk is om de woonoppervlakte te hebben (gemiddeld 70 m² overeenkomstig art.2.2.1 RUP). De PSA suggereert dat "een ruimtelijk meer passend voorstel is aangewezen" maar er is maar één woongelegenheid per bouwlaag en die moet aan de minimumnorm voldoen. Doordat het perceel smal is dienen zij de toegelaten bouwdiepte volledig te benutten. Dit is een vooraf bestaande situatie en er is geen sprake van "doorgedreven bouwhonger" of "maximalisatie" of van toekomstige bewoners in woongelegenheden "duwen" zonder wooncomfort (de PSA is trouwens van oordeel dat de units kwalitatief zijn).

Aanvragers zijn bereid om de uitpandige terrassen aan de achtergevel op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping te laten schrappen. Dit maakt dat er wat meer openheid ontstaat en er tegemoetgekomen wordt aan de opmerking van de PSA waar die stelt "Dit nadeel wordt vergroot door het toevoegen van terrassen, die aan deze zijde een zichtscherm krijgen, waardoor het volume bekeken vanuit de heek- en naastliggende appartementen nog verzaamd wordt. De deputatie treedt dit standpunt bij. Dit kan als voorwaarde bij de vergunning worden opgelegd.

Daarnaast moet samen met de aanvrager worden gewezen met het RUP een duidelijk gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt beoogd

Dat de zijmuur wordt afgewerkt met een gevelsteen kan geen beletsel voor vergunning vormen. De afwerking met gevelsteen gebeurt op vraag van de gemeente Knokke die aan de architect aangaf dat een gevelsteen de voorkeur geniet boven leien. Mits de gevelsteen van de zijmuur wordt afgewerkt Met dezelfde materialen als de voorgevel (handvormgevelsteen/voegwerk, gebroken wit), komt dit de lichtinval ten goede zodat er niet meer hoeft te worden gekeken op een "sombere blinde muur" zoals geponeerd door de PSA. Er is dan ook geen sprake meer van een vermindering van woonkwaliteit zoals geopperd door de PSA. Bovendien wordt de eventuele bouw mogelijkheden (van bv. de residentie Wishbone) tot tegen deze muur (met eventuele overname), voor de toekomst niet onmogelijk gemaakt.

Mits naleving van boven aangehaalde voorwaarden is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een nieuw appartementsgebouw met zes woongelegenheden, zonder parkeerplaatsen, met terrassen achteraan; dat de aanvraag verenigbaar is met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften; dat mits naleving van voorwaarden de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door FLAMEY Advocaten - t.a.v. mrs. VERHELST Gregory, FLAMEY Peter namens VANDERVLIEET MONFORT, PAUVIC MICHELE, BAIJOT ETIENNE, VERMEIRE DOMINIQUE, VALLE - VANDER BORGHT, OPHOFF PAUL VANDECAUTER - POISSON, VAN POPPEL - MAES en het beroep ingesteld door THALES Advocaten namens DE CLEENE STEFAN-VAN DE VELDE en DE CLEENE Bob, Jack, June tegen de beslissing dd. 4/12/2015 van het college van burgemeester en schepenen te KNOKKE-HEIST houdende toekenning van een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de heer en mevrouw CALLEWAERT RONY - PLAETEVOET ANNE-MARIE, Burg. Jos. Lievensstraat 16, 8210 Zedelgem, tot het oprichten van nieuwbouw appartementsgebouw na afbraak bestaande

toestand, gelegen Lentelaan 11 8301 Heist-aan-Zee (Knokke-Heist), wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- *Mits naleving van de voorwaarden opgelegd in de vergunningsbeslissing van het schepencollege;*
 - *Mits schrapping van de terrassen op de achtergevel, waarbij de balustrades zich bevinden ter hoogte van de achtergevel;*
 - *Mits afwerking van de blinde zijgevel in dezelfde gevelsteen als de voorgevel (handvormgevelsteen/voegwerk, gebroken wit);*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

Ook Stefan DE CLEENE, Benedicte VAN DE VELDE, Bob DE CLEENE, Jack DE CLEENE en June DE CLEENE vorderen met een aangetekende brief van 7 juni 2015 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0664/A.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist verzoekt met een aangetekende brief van 8 augustus 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de derde tussenkomende partij met een beschikking van 11 augustus 2016 toe in de debatten.

De derde tussenkomende partij wordt met een aangetekende brief van 12 augustus 2016 verzocht om het verschuldigde rolrecht te betalen. Hierbij wordt tevens meegedeeld dat het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van deze brief, moet gestort worden en dat indien het rolrecht niet tijdig is betaald, het verzoekschrift niet-ontvankelijk wordt verklaard (artikel 21, §5 DBRC-decreet).

2.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer 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, zodat ook het ambtshalve onderzoek met betrekking tot de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst, waartoe de Raad principieel gehouden is, strikt genomen evenmin aan de orde is.

3.

Voorgaande overweging verhindert niet dat de Raad om proceseconomische redenen reeds in de huidige stand van het geding de aandacht van de derde tussenkomende partij wil vestigen op de omstandigheid dat de Raad, na een voorlopig onderzoek van de ontvankelijkheid op grond van de thans beschikbare gegevens, zoals ook meegedeeld ter zitting, redenen heeft om aan te nemen dat het verschuldigde rolrecht laattijdig of niet werd betaald.

De bevestiging van de betaling van het rolrecht, zoals voorop gesteld door de raadsman van de derde tussenkomende partij tijdens de openbare zitting van 6 september 2016, werd tot op heden niet ontvangen.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgt de derde tussenkomen­de partij evenwel de mogelijkheid om in haar schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 75, §2 van het Procedurebesluit toelichting te geven over de redenen van de laattijdige betaling of het gebrek aan betaling van het rolrecht, en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

1.

De eerste en tweede tussenkomen­de partij betwisten het belang van de verzoekende partijen nu het vooreerst niet mogelijk is de door de verzoekende partijen aangehaalde hinder en nadelen exact te beoordelen gezien de verzoekende partijen geen eigendomstitel, attest van woonplaats of enig stuk dat wijst op het tweede verblijf voorleggen.

De verzoekende partijen brengen bovendien geen plan bij waaruit de indeling van het appartementsgebouw blijkt, zodat niet geweten is of er per bouwlaag één of twee appartementen uitkijken op de binnenkoer, welk appartement de verzoekende partijen betrekken en wat het juiste gebruik is van de ruimtes die uitgeven op de binnenkoer.

Bovendien geven de verzoekende partijen een onjuiste en onvolledige voorstelling van zaken aangezien zij nu reeds op een blinde muur kijken, waarbij de achterzijde van de appartementen op heden geen enkel rechtstreeks zonlicht ontvangen gelet op hun noordelijke ligging en aangezien de vertrekken aan de achterzijde slaapkamers zijn, waardoor de drastische vermindering van levenskwaliteit dient te worden genuanceerd,

De verzoekende partijen kunnen eveneens niet met goed gevolg verwijzen naar het bestaan in hun hoofde van een louter procedureel belang.

Daarenboven hebben de verzoekende partijen volgens de eerste en tweede tussenkomen­de partij geen belang gezien bij het nemen van een herstelbeslissing de verwerende partij zal moeten vaststellen dat het initiële administratief beroep van de verzoekende partijen laattijdig werd ingesteld.

2.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de eerste en tweede tussenkomen­de partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VII. 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 is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

1.1

De verzoekende partijen verwijzen naar de memorie van toelichting horende bij de gecoördineerde wetten op de Raad van State waaruit blijkt dat een zaak 'hoogdringend' is wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel ernstige ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure.

1.2

De verzoekende partijen geven aan dat zij, gezien de ligging van hun appartement ten opzichte van het aangevraagde project onmiskenbaar een zeer ernstig nadeel lijden in geval de bestreden beslissing wordt uitgevoerd.

Dit blijkt zowel uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 31 maart 2016, dat stelt dat het aangevraagde project de woonkwaliteit van de woongelegenheden van verzoekende partijen vermindert, als uit de foto's bijgebracht door de verzoekende partijen waaruit moet blijken dat bij verwezenlijking van het aangevraagde project het zicht dat zij nu hebben vanop hun terrassen volledig verdwijnt, zelfs op de vijfde verdieping, doordat de kroonlijst en de nokhoogte van het nieuw te bouwen appartement zal aansluiten bij het bestaande gebouw.

Bovendien stellen zij het grootste deel van hun zonlicht te zullen verliezen wat de bruikbaarheid van hun terrassen zowel als de leefkwaliteit in de vertrekken van het appartement sterk zal verminderen.

Om hun standpunt kracht bij te zetten citeren de verzoekende partijen een aantal volgens hen relevante arresten van de Raad waaruit moet blijken dat een schorsing geënt op ernstige visuele hinder en op een ernstige impact op de woonkwaliteit dient te worden aanvaard.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat de hoogdringendheid van hun verzoek is aangetoond nu de kans zeer reëel is dat de ruwbouwwerken in geval van opstart van de werf op relatief korte termijn een zekere hoogte zullen bereiken. Van zodra de zijmuur wordt opgericht zijn de nadelen voor de verzoekende partijen een feit.

De verzoekende partijen benadrukken dat ook voor de eerste en tweede tussenkomende partij het aangewezen is dat zij zo spoedig mogelijk weten of het thans vergunde, zeer maximalistische bouwprogramma kan worden uitgevoerd.

2.

De eerste en tweede tussenkomende partij betwisten het hoogdringend karakter van de vordering tot schorsing gezien de verzoekende partijen op geen enkel ogenblik aantonen dat de door de hen aangehaalde vermeende schade immanent is, omdat op geen enkel ogenblik wordt gepeild naar de intenties van de eerste en tweede tussenkomende partij wat betreft de aanvang van de werken, en omdat de verzoekende partijen niet aantonen dat de zaak te hoogdringend is om de afhandeling van het vernietigingsberoep af te wachten.

De verzoekende partijen laten bovendien na de ligging van hun appartement te duiden, en zij overdrijven de door hen geschetste nadelen sterk:

- nu de verzoekende partijen de eigenaar van het gelijkvloerse appartement en de eigenaars van het hoekgebouw mee in hun verhaal trachten te betrekken, wat niet kan omdat het geleden nadeel persoonlijk is en het gegeven dat de andere eigenaars afzijdig blijven toont dat de verzoekende partijen een te lage tolerantiedrempel hebben, daar waar men van

bewoners in woongebied een zekere mate van tolerantie mag verwachten ten aanzien van hinder eigen aan het woongebied;

- nu de impact van het project dat slechts op 4,20m wordt opgetrokken van het gebouw waarin verzoekende partijen wonen relatief is en uit de bijgevoegde foto's blijkt dat de afstand tussen het aangevraagde project en residentie Memling respectabel blijft;
- nu de aangehaalde visuele hinder niet kan worden beoordeeld omdat de verzoekende partijen weigeren duidelijk te maken welk appartement zij in residentie Memling betrekken, en zoals reeds bleek uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het project slechts gedeeltelijk voor residentie Memling zal schuiven en enkel het rechtse gedeelte (gezien van aan de achterzijde rechts) zal uitkijken op de muur van het project, maar vermoedelijk dit niet de appartementen van de verzoekende partijen zijn. Dat ook die appartementen rechts niet worden ingekokerd maar zij een schuin zicht op de binnenkoer behouden en dat de appartementen op de eerste verdieping nu reeds uitkijken op de blinde gevel van het bestaande gebouw wat betekent dat het aangevraagde project geen nieuw nadeel voor hen met zich mee brengt, en het bovendien in deze om slaapkamers gaat waarmee de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag geen rekening heeft gehouden;
- nu er geen sprake is van een verlies aan zonlicht in de leefruimtes gezien alle woongelegenheden in de Jozef Nellenslaan aan de achterzijde noordelijk georiënteerd zijn en zij dus geen rechtstreeks zonlicht ontvangen, wat wordt bevestigd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en door de schaduwstudie die ten tijde van het administratief beroep werd gemaakt. Volgens de eerste en tweede tussenkomen partij is dit ook de reden waarom het de slaapkamers zijn die zich aan de achterzijde van het gebouw bevinden;
- nu de verzoekende partijen het in hun schorsingsverzoek ook opnemen voor de bewoners van residentie Wishbone, maar geen van de eigenaars de schorsing van de bestreden beslissing vraagt en de bewoners van residentie Wishbone zelf uitkijken op de blinde muur van residentie Memling die met een afstand van 3,70m dicht staat dan de muur van het aangevraagde project;
- nu de terrassen van de verzoekende partijen nooit bezond zijn en het huidige zicht op de binnenkoer weinig adembenemend is, is het argument van de verzoekende partijen waarbij zij aangeven dat hun terrassen "onaangenaam en onbruikbaar" zijn sterk overdreven. De bestaande gebouwen vormen een panopticon waarbij alle gebouwen principieel zicht hebben op het balkons van de verzoekende partijen;
- nu de verzoekende partijen ten onrechte de voorwaarden opgelegd in de bestreden beslissing aangrijpen om hun nadeel en urgentie aannemelijk te maken;
- en ten slotte, nu de Raad bij de beoordeling van de hoogdringendheid rekening houden dient te houden met de vroegere procedurele houding van de verzoekende partijen. Aangezien de verzoekende partijen stellen dat het RUP Duinbergen Kust op grond waarvan de vergunning is verleend, onwettig is en bovendien een belangrijke kwestie, zijnde de bepalingen met betrekking tot "de hoeken" niet heeft geregeld, valt niet te begrijpen dat de verzoekende partijen geen enkele actie hebben ondernomen tegen het RUP Duinbergen Kust en dit nu jaren later aan de hand van een ingewikkeld middel op basis van de gebrekkige plan-MER reglementering wel doen.

3.

Volgens de derde tussenkomen partij verschaffen de verzoekende partijen niet de minste informatie wat betreft het niet volstaan van de normale doorlooptijd van de vernietigingsprocedure om te kunnen besluiten tot hoogdringendheid. De verzoekende partijen beperken zich tot het aanvoeren van mogelijke nadelen die kunnen voortvloeien uit de bestreden beslissing zonder de koppeling te maken met de normale doorlooptijd van een vernietigingsprocedure. Bovendien

maken de verzoekende partijen ook niet tastbaar dat de bouwwerken zijn gestart of dat zij op korte termijn zullen starten.

De door de verzoekende partijen aangehaalde nadelen vinden hun exclusieve oorzaak niet in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen hebben door hun eigen gedrag bijgedragen aan het ontstaan van de door hen aangehaalde nadelen nu het RUP Duinbergen Kust het stedenbouwkundig en het juridisch kader vormt voor de realisatie van het aangevraagde project en de verleende vergunning enkel een document is waarmee uitvoering wordt gegeven aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De verzoekende partijen weten sinds de goedkeuring en de inwerkingtreding van het RUP Duinbergen Kust (2011) welke de stedenbouwkundige voorschriften zijn voor het perceel. Indien de verzoekende partijen de gehanteerde bouwdiepte en de bouwhoogte als problematisch ervaren hadden zij naar aanleiding van het openbaar onderzoek naar het planinitiatief moeten reageren. Zij hebben ook geen beroep aangetekend bij de Raad van State tegen het uitvoeringsplan. De verzoekende partijen laten echter zes jaar verstrijken alvorens te ageren.

Daarenboven bouwen de verzoekende partijen hun betoog op rond een passage uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waaruit moet blijken dat *“de voorziene blinde muur in gevelsteen tevens massief [is] en de woonkwaliteit van de woongelegenheden van beroepers in hoge mate vermindert”*. Deze passage toont echter niet aan dat de verzoekende partijen een onaanvaardbare vorm van hinder, die de schorsing van de bestreden beslissing rechtvaardigt, kunnen verantwoorden nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij de opmaak van zijn verslag niet met alle relevante gegevens rekening heeft gehouden, aangezien in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt vermeld welke vertrekken van de verzoekende partijen precies zullen uitgegeven op het nieuw te bouwen appartementsgebouw.

De verzoekende partijen geven in hun verzoekschrift geen concrete informatie over de aard van de door nadelen getroffen vertrekken, wat doet vermoeden dat het de slaapkamers zijn van de verzoekende partijen die uitkijken op de geplande blinde muur, wat de ernst van de aangevoerde hinder nuanceert.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft geen bindende waarde en de verwerende partij heeft het verslag in haar besluitvorming betrokken en door middel van het opleggen van voorwaarden geoordeeld dat het project aanvaardbaar is.

De verzoekende partijen brengen bovendien geen argumenten bij die de schorsing van de bestreden beslissing op ernstige wijze kunnen onderbouwen. Er worden geen afstandsmaten opgegeven, er worden geen duidelijke en wetenschappelijk onderbouwde simulaties van de mogelijke hinder voorgelegd,... Het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging bevat geen concrete gegevens die aantonen dat de “woonkwaliteit” van de verzoekende partijen in de door hen aangegeven mate wordt aangetast.

4.

De vierde en vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij stellen dat zij gezien de ligging van hun appartement (op de negende verdieping van de residentie Wishbone) onmiskenbaar een zeer ernstig nadeel zullen lijden bij het ten uitvoerleggen van de bestreden beslissing.

Deze tussenkomende partijen verwijzen op hun beurt naar de passage in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 31 maart 2016 waarin de visuele hinder die zal

ontstaan door de verwezenlijking van het aangevraagde project voor de bewoners van de residentie Wishbone wordt beschreven.

De hoogdringendheid van het verzoek tot schorsing wordt aangetoond nu zeker is dat van zodra het aangevraagde project wordt uitgevoerd, de visuele hinder een feit is.

Tot slot verwijzen de vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij naar de argumentatie van de verzoekende partijen met betrekking tot het hoogdringend karakter van voorliggende vordering en stellen dat deze *mutatis mutandis* van toepassing is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in hun 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.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partijen moeten aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partijen 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 hen 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.

De verzoekende partijen verwijzen, voor wat betreft de door hen aangevoerde nadelige gevolgen die niet kunnen worden opgevangen binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure, in de eerste plaats naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waaruit moet blijken dat er een massieve blinde muur ontstaat die de woonkwaliteit van de woongelegenheden van de verzoekende partijen in hoge mate zal aantasten. Ook de lichthoeveelheid zal aanzienlijk verminderen. Bovendien moet uit foto's van het huidige zicht vanaf de terrassen blijken dat het huidige zicht van de verzoekende partijen zal verdwijnen en dat zij een groot deel zonlicht zullen verliezen.

Vervolgens halen de verzoekende partijen uitgebreid rechtspraak aan die betrekking heeft op visuele hinder en waarbij sprake is van een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wat volgens de verzoekende partijen impliceert dat deze rechtspraak *mutatis mutandis* dient te worden toegepast in voorliggende vordering tot schorsing.

Ten slotte stellen de verzoekende partijen dat de hoogdringendheid is aangetoond nu de kans zeer reëel is dat de ruwbouwwerken in geval van opstart van de werf op relatief korte termijn een zekere hoogte zullen bereiken. Van zodra de zijmuur is opgericht zullen de nadelen gerealiseerd zijn.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde project de afbraak van een bestaand, verouderd gebouw met drie bouwlagen betreft, gevolgd door de nieuwbouw van een appartementsgebouw met zes appartementen. Het perceel is gelegen binnen de perimeter van een hoogbouwzone volgens het gemeentelijk RUP Duinbergen Kust.

Zoals de verzoekende partijen aanhalen, moet in het verzoekschrift met concrete elementen worden aangetoond dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen en dat het verstrijken van de tijd in afwachting van een uitspraak ten gronde schadelijke gevolgen zal meebrengen.

In het verzoekschrift tot schorsing stellen de verzoekende partijen enkel dat de kans reëel is dat de ruwbouwwerken bij het opstarten van de werf op zeer korte termijn een zekere hoogte zullen bereiken.

De verzoekende partijen geven geen concrete toelichting wat betreft de stand van zaken van de werken. De verzoekende partijen geven niet aan of er aanwijzingen bestaan dat de werken op korte termijn zullen worden aangevat of dat deze al begonnen zijn. Het valt aan te nemen dat het feit dat eerst een gebouw met drie bouwlagen dient te worden afgebroken om nadien het terrein voor te bereiden voor de ruwbouwwerken enige tijd in beslag neemt. De loutere verwijzing van de verzoekende partijen naar de kans op een snelle vooruitgang van de werken bij start van de werken kan niet volstaan om de noodzaak tot schorsen te verantwoorden.

Ook met betrekking tot de mogelijke nadelige gevolgen die de verzoekende partijen aanvoeren dient te worden vastgesteld dat de aangebrachte gegevens weinig precies en concreet zijn. De verzoekende partijen verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin gewag wordt gemaakt van een verminderde woonkwaliteit en lichthoeveelheid voor de bewoners van residentie Memling ingevolge de muur die is voorzien. Bovendien stellen zij een groot deel zonlicht te zullen verliezen nu het geplande gebouw op vlak van kroonlijst en nokhoogte zal aansluiten bij het reeds bestaande gebouw links van het bouwperceel.

De verzoekende partijen kunnen zich niet beperken tot het eenvoudig citeren van overwegingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om aan te tonen dat zij ernstige nadelige gevolgen kunnen ondergaan die een schorsing verantwoorden. De verzoekende partijen laten na om in hun verzoekschrift concreet te duiden of hun appartement links of rechts in residentie Memling is gesitueerd. Dit is van belang nu uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de zijgevel van het aangevraagde project enkel voor de linkerzijde van residentie Memling "schuift".

De verzoekende partijen brengen geen enkel stuk bij waaruit de impact van het aangevraagde gebouw op de huidige woonkwaliteit, de lichthoeveelheid en het zonlicht in hun appartementen blijkt. Door onder meer de indeling van de betrokken appartementen ten opzichte van het aangevraagde project niet kenbaar te maken in het verzoekschrift kunnen de aangehaalde nadelen niet concreet worden ingeschat. Het is evident dat het uitkijken op een blinde gevel op 4 m 20 afstand vanuit een bergplaats, badkamer of slaapkamers een andere betekenis heeft dan het uitkijken op een blinde gevel op 4 m 20 afstand vanuit een woonkamer.

Ook het louter aanhalen van rechtspraak van de Raad waarin wordt besloten tot een schorsing omwille van onder andere visuele hinder volstaat niet. Het louter *mutatis mutandis* toepassen van rechtspraak staat haaks op de principes van een rechtssysteem waar rechtspraak gestoeld is op onafhankelijke oordeelsvorming en geen precedentenwerking kent. Het komt aan de verzoekende

partijen toe om hun vordering op een voldoende concrete manier uiteen te zetten met aan de zaak eigen, specifieke gegevens die de hoogdringendheid aantonen.

4.

De gegevens die de vierde en vijfde, zesde, zevende en achtste tussenkomende partij aanbrengen zijn niet van aard om anders te oordelen. Ze sluiten zich aan bij de argumentatie van de verzoekende partijen met betrekking tot het hoogdringend karakter van voorliggende vordering, zonder hieraan bijkomende gegevens toe te voegen die de door de verzoekende partijen gevraagde schorsing kunnen verantwoorden.

De tussenkomende partijen kunnen overigens geen nieuwe of bijkomende elementen van hoogdringendheid aanvoeren dan deze die in het inleidend verzoekschrift werden ontwikkeld door de verzoekende partijen. De figuur van de tussenkomst is immers ondergeschikt aan de hoofdvordering en mag de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen

5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit 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 18 oktober 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO