

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 172.403 van 19 juni 2007
in de zaak A. 181.096/X-13.190.**

In zake :

1. Paul VANHONSEBROUCK,
2. Roger ROLAND,
die woonplaats kiezen bij
advocaat A. COPPENS,
kantoor houdende te 8800 ROESELARE,
Westlaan 358

tegen :

1. de gemeente KNOKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat Y. FRANCOIS,
kantoor houdende te 8790 WAREGEM,
Eertbruggestraat 10.

tussenkommende partij :

de tijdelijke handelsvereniging ORLY, met als leden de n.v. LUC GOETHALS PROMOTOR en de c.v.b.a. MEDISTRIM,
die woonplaats kiezen bij
advocaat F. VANDEN BERGHE,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 4a.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Paul VANHONSEBROUCK en Roger ROLAND op 16 februari 2007 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van :

1. het besluit van 15 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de t.v. ORLY voor het bouwen van een appartementsgebouw na afbraak van de bestaande toestand op percelen gelegen te Knokke-Heist, Zeerobbenlaan 8-10, kadastraal bekend sectie E, nrs. 151 en 157, en

2. het daaraan voorafgaand gunstig advies van 29 november 2006 van de gemachtigde ambtenaar;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 maart 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 april 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat A. COPPENS, die verschijnt voor de verzoekers, van advocaat J. GOETHALS, die loco advocaat A. LUST verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat Y. FRANCOIS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat F. VANDEN BERGHE, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Rechtspleging

Overwegende dat de tijdelijke handelsvereniging ORLY, met als leden de n.v. LUC GOETHALS PROMOTOR en de c.v.b.a. MEDISTRIM met een verzoekschrift van 9 maart 2007 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

2. Feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak zich in de huidige stand van het geding als volgt aandienen :

2.1. De tussenkomende partijen, die zich verenigd hebben in een

tijdelijke handelsvereniging ORLY (hierna: t.v. ORLY), willen aan de Zeerobbenlaan 8-10 te Knokke-Heist een nieuw appartementsgebouw oprichten, residentie “Beauvallon” genaamd, en dit na afbraak van een villa en van een ter plekke bestaand appartementsgebouw van vijf verdiepingen hoog.

2.2. De Zeerobbenlaan is een zijstraat van de zeedijk.

Het betrokken terrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust gelegen in woongebied.

Voor het gebied is volgens de eerste verwerende partij een bijzonder plan van aanleg “Duinbergen-Kust” in opmaak, dat ter plaatse zeven bouwlagen met een hellende dakvorm zou mogelijk maken. Dit ontwerp van bijzonder plan van aanleg zou dienen te worden hernomen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, nu de gemeente Knokke-Heist inmiddels beschikt over een definitief goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

2.3. In de loop van 2005 heeft de t.v. ORLY een eerste aanvraag ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw na afbraak van het bestaande gebouw langs de Zeerobbenlaan te Knokke-Heist.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 8 bezwaarschriften ingediend, waaronder ook door de huidige verzoekers.

Op 14 juni 2006 heeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies uitgebracht, onder meer overwegende dat het project naar het hinterland toe in een afbouw qua aantal bouwlagen zou moeten voorzien naar maximaal vijf bouwlagen, teneinde een overgang te bewerkstelligen met de aldaar bestaande villatypebouw.

Bij besluit van 7 juli 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist de stedenbouwkundige vergunning.

2.4. Inmiddels had de t.v. ORLY reeds aangepaste plannen ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist. Deze plannen tonen een ontwerp met 27 woongelegenheden (in het eerste ontwerp waren dit er nog 31), verdeeld over 7 bouwlagen, die ditmaal inderdaad landinwaarts aflopen tot 5 bouwlagen. Voorts heeft de kelder drie verdiepingen waarin vooral ondergrondse garages worden ondergebracht.

Het aanvraagdossier bevat o.m. een fotodossier van de omgeving, een dieptesonderingstudie, een mobiliteitsimpactrapport, en een zon- en daglichtstudie voor de gebouwen in de omgeving, waaronder ook de woongelegenheden aan de overzijde van de Zeerobbenlaan.

2.5. Tijdens het openbaar onderzoek worden ditmaal drie bezwaarschriften ingediend, waaronder één uitgaande van de huidige verzoekers.

In zitting van 22 september 2006 bevindt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist de bezwaren ongegrond.

2.6. Op 29 november 2006 brengt de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies uit, daarbij o.m. vaststellende dat tegemoet gekomen wordt aan de punten die werden weerhouden bij het weigeren van de eerdere plannen.

Dit is de tweede bestreden beslissing.

2.7. Bij besluit van 15 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist wordt de stedenbouwkundige vergunning afgegeven.

Dit is het eerste bestreden besluit.

In het vergunningsbesluit worden de eerdere bespreking van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen en het advies van de gemachtigde ambtenaar overgenomen, en wordt nog een eigen motivering van het college opgenomen.

De motivering luidt als volgt :

“Gelet op de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning van 6 juni 2006, ingediend door T .V. ORLY, met als adres Grote Markt 67 te 9100 SINT-NIKLAAS, welke aanvraag tot voorwerp heeft het bouwen van een appartementsgebouw na afbraak van de bestaande toestand op het adres Zeerobbenlaan 8-10 te 8310 KNOKKE-HEIST, kadastraal bekend 85^{ste} afdeling, sectie E, nr. 0151 en 0157, welk project bestaat uit :

- een kelderverdieping (-3) met fietsenberging, 15 bergingen en 25 autostandplaatsen (waarvan enkele boxen, dubbele boxen en standplaatsen);
- een kelderverdieping (-2) met fietsenberging, 16 bergingen en 21 autostandplaatsen (waarvan enkele boxen, dubbele boxen en standplaatsen);
- een kelderverdieping (-1) met fietsenberging, tellers, regenwaterput, electriciteitscabine, vuilnislokaal en 19 autostandplaatsen (waarvan enkele boxen, dubbele boxen en standplaatsen);
- een gelijkvloers met 2 inkomhallen, 4 woongelegenheden en 6 garageboxen ;
- een eerste verdieping met 4 woongelegenheden;

- 2 type-verdiepingen met elk 4 woongelegenheden;
- een vierde verdieping met 4 woongelegenheden;
- een vijfde verdieping in mezzaninevorm met 3 woongelegenheden;
- een zesde verdieping met 2 woongelegenheden;
- een duplex-dakverdieping met 2 woongelegenheden.

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 april 2006 en goedgekeurd door de deputatie in zitting van 31 augustus 2006;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002, in uitvoering waarvan een openbaar onderzoek is georganiseerd van 18 juli tot 17 augustus 2006 dat drie bezwaar-schriften heeft opgeleverd;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 22 september 2006 waarbij de ingediende bezwaren ontvankelijk doch ongegrond werden verklaard om de hiernavolgende redenen :

1. De klagers Van Honsbrouck en Roland, mede-eigenaars in de residentie Ambassade, houden voor dat het ontwerp strijdt met het voorlopig goedgekeurd bpa H-21 Duinbergen - Kust en dat het daarom moet worden geweigerd. Zij stellen dat, ofschoon het alsnog slechts een ontwerp betreft, het wettigheidsbeginsel desalniettemin inhoudt dat er niet mag worden van afgeweken omdat de overheid “niet mag afwijken van de algemene regeling die zijzelf heeft uitgevaardigd”. Hun stelling komt er dus op neer dat een ontwerp van bpa bindende kracht heeft, niet op grond van art. 2, §1 van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, maar wel op grond van het algemeen rechtsbeginsel ‘patere legem quam ipse fecisti’.

Zijnerzijds vraagt notaris Lambrecht hem ‘zwart op wit’ te bevestigen of het project al dan niet strookt met gezegd ontwerp van bpa, van het bestaan waarvan hij nochtans zegt geen kennis te hebben. Hij gaat ervan uit dat, zo er zulk ontwerp bestaat, het zonder meer moet worden toegepast.

Wat het ontwerp van bpa H-21 betreft, wenst het CBS vooreerst aan het volgende te herinneren.

In zitting van de gemeenteraad van 31 augustus 2000 is een ontwerp van bpa H-21 Duinbergen-Kust voorlopig aanvaard. Een ingevolge ingediende bezwaren herwerkt ontwerp, werd voorlopig aanvaard in zitting van 22 september 2002. Na nieuwe bezwaren werd een derde ontwerp voorlopig aanvaard in zitting van 26 januari 2005. Het desbetreffend openbaar onderzoek is beëindigd op 15 juni 2005. Er is nog geen definitieve aanvaarding gebeurd. Het is ook niet meer het inzicht van het bestuur die procedure verder te zetten. Vermits de gemeente Knokke-Heist inmiddels een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan heeft, zal eerlang voor dit gebied een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden uitgewerkt.

Hoewel mag worden aangenomen dat heel wat van wat in die opeenvolgende ontwerpen uiteindelijk vorm en inhoud heeft gekregen, ook in het toekomstig GRUP zal meegenomen worden, ware het vanzelfsprekend volstrekt voorbarig daaromtrent thans uitspraken te doen.

Een ontwerp van bijzonder plan van aanleg heeft per definitie geen verordenende kracht, zodat het op zich alleen nooit een rechtsgrond kan zijn om over een vergunningsaanvraag te beslissen, tenzij desgevallend om deze (tijdelijk) te weigeren zo ze met het ontwerp niet strookt.

Evenmin kan een ontwerp, al is het voorlopig aanvaard, worden aangezien als een regeling die de overheid zichzelf heeft opgelegd en waarvan ze niet zou mogen afwijken zonder het adagium 'patere legem quam ipse fecisti' te miskennen.

Vooreerst is die uitdrukking niet meer dan een rechtsspreuk en geen rechtsregel.

Bovendien is het College van burgemeester en schepenen, dat over een vergunningsaanvraag moet beslissen, de gemeenteraad niet (die wel over de voorlopige aanvaarding van een ontwerp van bijzonder plan van aanleg moet beslissen) en valt er niet mee samen. Het college heeft in het decreet van 22 oktober 1996, dat te dezen nog toepasselijk is, een eigen en autonome opdracht gekregen die het uitvoert onder toezicht van de hogere overheid, die zijn beslissingen kan schorsen, resp. vernietigen. Wanneer het college over een vergunningsaanvraag beslist, moet het zich over de opportuniteit en de legaliteit ervan een eigen opinie vormen, zonder daaromtrent verantwoording te moeten afleggen ten overstaan van de gemeenteraad. Daaruit volgt dan in de weder-omstoot dat het bij die beoordeling geenszins gebonden is door wat de gemeenteraad alsnog enkel voorlopig heeft beslist, beslissing die daarom nog geen verordenende kracht heeft. Het spreekt nochtans voor zichzelf dat niets eraan in de weg staat dat het college zich bij zijn beoordeling aligneert op en/of laat inspireren door de opvattingen betreffende de plaatselijke aanleg, zoals die zijn neergelegd en tot uiting komen in een reeds door de gemeenteraad voorlopig aanvaard bpa (...). Al heeft zulk plan geen verordenende werking, toch kan het CBS het niettemin als richtsnoer hanteren wanneer het van oordeel is zich bij de erin neergelegde visie betreffende de goede plaatselijke aanleg voor het heden en voor de toekomst te kunnen aansluiten.

In de mate de klagers Van Honsebrouck, Roland en Lambrecht ervan uitgaan dat het voorlopig aangenomen ontwerp bpa H-21, zo het bestaat (vraag van de klager Lambrecht), wat het geval is, belet dat een vergunning zou worden verleend die er niet in alle opzichten mee conform is, falen zij in rechte.

De klagers Van Honsebrouck en Roland lijken dit trouwens in te zien vermits zij, ofschoon zij in beginsel stellen dat het wettigheidsbeginsel er zich tegen verzet dat van het voorlopig aanvaard bpa wordt afgeweken, desalniettemin stellen dat de erin opgenomen bouwhoogtebepalingen niet zouden mogen worden toegepast omdat ze onredelijk zouden zijn.

Hun bezwaar mangelt zodoende aan juridische logica. Ofwel is een voorlopig aanvaard ontwerp bindend, en dan staat het niet aan het CBS er - als ware het rechter - over de redelijkheid en de legaliteit ervan een uitspraak te doen. Ofwel is het niet bindend en moet de procedure en de beoordeling geheel verlopen zoals voorgeschreven door art. 43, §1 van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, wat te dezen het geval is, doch niet uitsluit dat een voorlopig aanvaard bpa een inspiratiebron is.

2. De hoofdzakelijke beweegredenen van de klagers Van Honsebrouck en Roland bestaat hierin dat zij thans van op hun reeds in 1963 gebouwd achterterras een weids uitzicht hebben op het hinterland, hetwelk deels zal verloren gaan, en dat het project hen ook van hun winterzon zal

beroven. Zij leggen uit dat de hoogste terrassen van hun residentie in 1963 niet met een wachtgevel maar met zijdelingse inspringende muurvlakken met ramen en een terras zijn gebouwd en dat het volgens hen 'ondenkbaar' is (laatste bladzijde) dat een nieuw project in de Zeerobbenlaan ooit hoger zou komen dan de zesde verdieping van de residentie Ambassade.

- 2.1. Aldus omschrijven de bezwaarmakers de uitzichtmogelijkheden van hun appartementen bijzonder idyllisch, evenzeer als zij de nadelige invloed van het voorgenomen project zwaar overtrekken.

Zij stellen thans de zaken aldus voor als zouden zij destijds hun appartement hebben gekocht uitgerekend omwille van het zicht op het achterland en niet omwille van het uitzicht op zee.

Deze motivering strookt helemaal niet met de basisakte van de residentie Ambassade.

Die basisakte voorziet in blok A op de zevende verdieping slechts één appartement zonder nadere beschrijving en in blok B een appartement met een hoekligging en 'zicht op zee', alsook drie slaapkamers met balkon en 'zicht op zee' en voorts 'een keuken met terras'.

Diezelfde beschrijving vindt men terug voor het appartement in blok B van de achtste verdieping.

Anders derhalve dan de klagers thans willen doen aannemen zijn de kwestieuze appartementen, althans wat de living en de slaapkamers betreft, geheel geconcipieerd om maximaal zicht op zee te hebben en op de wandelboulevard. Het Provinciaal Ruimtelijke Uitvoeringsplan 'Strand en Dijk', goedgekeurd door de Vlaamse regering op 19 september 2005, beschrijft de zee en de zeedijk als 'de belangrijkste ruimte in de badsteden en vormt een uniek gegeven voor de Vlaamse badplaatsen'. De zeedijk wordt erin vernoemd als 'balkon op oneindig, waarop geflaneerd, gekuierd, gekeuveld, gepraat, gegeten en gefeest kan worden' (...). Ondanks het gewijzigd behoeftenpatroon van de kusttoerist blijft de zee op zich belangrijk 'niet alleen als een uniek belevingselement (zicht, geuren, wind), maar ook als unieke omgeving voor recreatieve activiteiten' (...).

De klagers kunnen derhalve in redelijkheid niet hard maken dat zij hun appartement destijds zouden hebben gekocht omwille van het uitzicht vanuit de keuken en het terras op het achterland, laat staan dat de toenmalige promotor hen zou hebben kunnen in de waan laten dat dit achterlanduitzicht onbeperkt en eindeloos in de tijd zou kunnen blijven bestaan. Zij hebben die hoekappartementen toen in de allereerste plaats gekocht omwille van het zicht op zee, zowel vanuit de living als vanuit de slaapkamers. Dat een supplementair zicht op het achterland een meegenomen aangenaamheid kan geweest zijn, betekent niet dat het een recht op behoud zou inhouden. Het feitelijk uitzicht op het achterland creëert geen erfdienstbaarheid op andermans eigendom en kan geen blijvende hypotheek leggen op de evolutie in de bouw- en woongewoonten, die zich in elke samenleving bestendig voordoet noch op de wijziging van het 'behoeftepatroon van de kusttoerist' waarover voormeld GRUP het heeft. Het veroorzaken van een onaangenaamheid of teleurstelling is op zich geen onwettigheid, zeker niet in een hoogdynamisch verblijf- en woongebied als de zeedijkzone.

In het arrest nr. 47.470 van 16 mei 1994 oordeelde de Raad van State 'dat gedeeltelijk verlies van zonlicht en uitzicht inherent is aan een sterk verstedelijkt gebied'. Geen enkele wet, ook niet art. 544 van het burgerlijk wetboek, creëert een onbeperkt recht op vergezicht (...) en ook het eigendomsrecht is niet absoluut.

Zo men de zeedijk met. een knipoog naar de poëzie een ‘balkon op oneindig’ kan noemen, kan dit zeker niet worden gezegd van de keuken van de appartementen van de klagers.

In de zaak die geleid heeft tot het arrest nr. 141.535, Van Bunderen, d.d. 3 maart 2005, bekleogen de verzoekers er zich eveneens over dat zij als het ware in een ‘vuilniskoker’ zouden terechtkomen door het optrekken van een muur van 15 meter hoog op slechts anderhalve meter van hun achterraam. Op advies van de auditeur die stelde dat de verzoekers ‘van bij de aankoop van hun appartement op de hoogte (waren) van de mogelijke realisatie van een dusdanige constructie’ wees de Raad van State de schorsingsvraag af.

- 2.2. Er blijft een afstand van bijna 8 meter tussen de appartementen van de klagers en de zijgevel van de Beauvallon, wat ruim is, rekening houdend met de grote dichtheid waarmee in het hoogdynamisch woon- en verblijfgebied van Knokke-Heist in de regel wordt gebouwd. Zoals uit de door de gemeentelijke administratie aan het dossier toegevoegde omgevingsstudie blijkt, zijn de onderlinge afstanden tussen vrijstaande gebouwen, quod non in casu, zeker van zijterras tot zijterras, vaak aanzienlijk minder. Die afstand is een veelvoud van wat zelfs het napoleonistisch wetboek van 1804 aanvaardbaar heeft geacht, zeker in steden en voorsteden.

Een en ander leidt geenszins tot een soort gevangenisinsluiting (enkel het rechtstreeks zicht op het achterland verdwijnt), noch tot een abnormale vermindering van daglicht in de keuken. En vermits 's zomers de zon hoog staat, zal het ontwerp ook geen abnormale vermindering van de bezonning op het terras veroorzaken, terwijl de winterperiode, zeker op die hoogte, weinig geschikt is om van een buitenterras te genieten. De aangeklaagde vermindering van aangenaamheden zal geheel binnen de perken van de normale buurtlasten vallen die noodzakelijkerwijs verbonden zijn aan een verdichte samenwoning ter hoogte van het kustfront.

3. De bezwaren komen uiteindelijk hierop neer dat het project, ofschoon het aanbouwt aan twee hoogbouwprojecten langs de kant van de pare nummers van de Zeerobbenlaan en ofschoon de ganse overkant van de Zeerobbenlaan uit hoogbouw en appartementering bestaat, op die plaats als hoogbouw niet zou thuishoren. Ofschoon het project, ingaande op het eerder ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 19 juni 2006, thans in belangrijke mate over twee segmenten een afbouw voorziet kant Nellenslaan, handhaven de klagers hun eerdere bezwaren. Meer nog zelfs dan bij het vorig project onderstrepen zij dat er uit de omstandigheid dat de hoogste hoekappartementen van de residentie Ambassade werden gebouwd met een terras en een inspringend muurvlak met raamopeningen, moet worden afgeleid dat toen is beslist in de ganse omgeving nooit gebouwen toe te laten met een hogere nok dan het laagste inspringend terras.

Het college acht dit bezwaar onterecht en ongegrond om de redenen die hierna volgen.

- 3.1. Het project situeert zich in het deelgebied gevormd door de Zeedijk, de Zeerobbenlaan, de Nellenslaan en de Rozenlaan. Behoudens de villa's langs de Nellenslaan, is de bouwtypologie er inmiddels hoofdzakelijk van het hoogbouwtype, met dien verstande dat er vanaf de Zeedijk naar de Nellenslaan toe een afbouw in hoogte is vast te stellen. De site wordt gedomineerd door de in 1963 opgetrokken residentie Ambassade, die het ganse front van het bouwblok inneemt, bestaat uit de blokken A, B, C, D en E, 75 appartementen telt en zelf ook negen

bouwlagen heeft, doch nog met een plat dak, opgetrokken in 1988. Tussen de residentie Ambassade en het bouwperceel is de residentie Sea Tonic gelegen, een gebouw van zeven bouwlagen met plat dak, gebouwd in 1988. De omstandigheid dat beide gebouwen een plat dak hebben heeft hiermee te maken dat de gemeentelijke verordening op de hellende daken eerst is aangenomen op 26 maart 1992 (inmiddels opgeheven doch terug opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening van 27 april 2006, goedgekeurd door de bestendige deputatie in zitting van 31 augustus 2006). Die verordening hield een substantieel andere visie in vanwege het bestuur op de afwerking van de hoogbouw in onze badstad. Thans, veertien jaar later, zijn de positieve effecten van die beslissing steeds meer en meer in het architecturaal stadsbeeld te ervaren. Het ontwerp wordt gepland op twee samengevoegde percelen, waarop thans een appartementengebouw staat van vijf bouwlagen met plat dak en, naar de Nellenslaan toe, een unifamiliale villa.

Het project bestaat uit zeven bouwlagen, en een dakvolume met duplex, behoudens de twee laatste segmenten kant Nellenslaan, die afbouwen naar vijf bouwlagen met duplex in het dak. Het bevat 28 woongelegenheden en laat parking toe, ondergronds op drie niveaus en bovengronds op de binnenkoer, aan 66 voertuigen. Het houdt een afstand van vier meter van de zijperceelsgrens en wordt aan de kant Nellenslaan afgewerkt met een noordboombdak. De bovengrondse garageboxen hebben een diepte van zeven meter met een groen dak. Er is zodoende een ruimere buitenruimte voor de appartementen.

Het is gewis een project van het hoogbouwtype, maar waarachter het college zich echter ten volle kan scharen omdat het de vertaling inhoudt van een hedendaagse goede plaatselijke aanleg van de kustzone, zoals hierna nader toegelicht.

- 3.2. De bezwaarmakers lijken er wel van uit te gaan, niet alleen dat de bestaande toestand de enige is die ook in de toekomst geacht kan worden de vertaling te zijn van de enig juiste opvatting omtrent de goede plaatselijke aanleg, maar ook dat de actuele toestand steeds zo is geweest en dat er nooit een evolutie in de opvattingen omtrent de goede plaatselijke aanleg zou hebben plaats gehad. De werkelijkheid is natuurlijk anders. Grosso modo mag men zeggen dat de eerste generatie van gebouwen te Duinbergen - tot zowat aan de grote oorlog - hoofdzakelijk bestond uit gebouwen met twee bouwlagen, een dakhelling van 45°, een nokhoogte van 11 meter en met een grote aandacht voor tuinen (want nog grote percelen). Tot halverwege de 20^e eeuw stelde men de opkomst vast van nieuwe bouwstijlen zoals het modernisme, de art deco, enz., met een opvallende verdichting door o.m. de opsplitsing van de percelen. De derde generatie gebouwen kenmerkt zich door maximalisatie en schaalvergroting en wijziging van de woontypologie van de unifamiliale villa naar de meergezinswoning. Daarvan is de residentie Ambassade van de klagers, die de gehele hoek van het bouwblok Zeedijk - Zeerobbenlaan - Nellenslaan en Rozenlaan beslaat, een markant voorbeeld.

De druk van steeds meer volume op steeds minder oppervlakte werd alsmaar groter en dreigde tot het Duinbergse binnengebied en de Duinbergse villawijken of het hart van Duinbergen door te dringen. Zoals in het informatief gedeelte van het GRS (...) is opgetekend, heeft het bestuur sedert 1980 een beleid gevoerd van 'concentratie, bundelen, kanaliseren, tweede verblijven, pensioenmigratie (toeristische druk) in meest toeristische zone, verhogen van aantal bouwlagen en voorzien van dakvolume-reglementering (bv bpa's

Lippenslaan, Wijk Stadhuis)'. Dit beleid - dat dus helemaal niet nieuw is - werd mede ingegeven door een opvallende demografische evolutie, de zgn. pensioenemigratie: mensen die hun oude dag aan de kust komen doorbrengen in comfortabele woonomstandigheden, doch zonder de fysische en financiële last te moeten dragen van een grote villa met tuin. Een andere factor was de omstandigheid dat de mensen ook steeds meer 's winters en buiten het seizoen naar de kust afzakken, wat op zijn beurt heeft geleid tot een intensiever gebruik van de infrastructuur (...).

Al die factoren hebben gezorgd voor een tendens van omschakeling van de unifamiliale villa naar de meergezinswoning (...). Ook het RSV zou zeer sterk de nadruk leggen op het principe van de inbreiding, hetwelk 'absolute prioriteit' moet krijgen en o.m. reconversie en hergebruik van bestaande woningen noodzakelijk maakt (...). Het gevaar rees dat de tendens tot verdichting, die zich aanvankelijk heeft vertaald in het concept van het lineair bouwblok (de zgn. atlantic wall) en waarvan de residentie Ambassade een volumineus onderdeel is, via appartementering dreigde op te schuiven naar de villawijken en het binnengebied van Duinbergen. Het is in die explosieve context dat het bestuur een aanvang heeft gemaakt met het opmaken van bijzondere plannen van aanleg die de druk tot ongebreidelde territoriale uitzwerming van de multifamiliale hoogbouw moesten kanaliseren. In dit licht moet de opmaak en aanvaarding worden gezien van de aanlegplannen zoals Wijk Lippenslaan (M.B. 16 juni 1999) en Wijk Stadhuis (M.B. 6 juli 2000).

- 3.3. In dezelfde optiek werd in 2000 gestart met de opmaak van een nieuw bpa voor Duinbergen - Kust, een site van 47 ha. Een belangrijke vuistregel was de differentiatie van woningtypes en het maximaal vrijwaren van het binnengebied en de oorspronkelijke villawijken van Duinbergen. De bedoeling was eveneens te remediëren aan wat het PRS-WV hekelt als de schaalbreuk die is tot stand gekomen 'door de realisatie van één bouwblok hoogbouw langs de dijk, met daarachter een veel lager bouwtype' (...). Wat het PRS-WV een 'knelpunt' noemt, waaraan dus moet worden verholpen, achten de klagers Van Honsebrouck en Roland een ideale en onomkeerbare toestand. Volgens hen moet er vanaf de zeedijk 'onmiddellijk' een afbouw komen naar het binnengebied, zienswijze die zij ongetwijfeld niet zouden huldigen ware meer dan veertig jaar geleden de residentie Ambassade met een wachtgevel gebouwd en niet met inspringende muurvlakken met een raamopening.
- 3.4. Om deze door allerhande maatschappelijke evoluties opgedrongen nieuwe denkbeelden omtrent de goede plaatselijke aanleg in situ ten beste te realiseren en aan de 'schaalbreuk' te remediëren, wordt thans geopteerd om planologisch af te stappen van het lineair bouwconcept langs de Zeedijk - wat trouwens op heel veel plaatsen reeds de realiteit is - en te voorzien in een verruimde zone 1 voor hoogbouw, maar dan met absolute onmogelijkheid om daarbuiten nog hoogbouw te realiseren. Een bundeling dus van de hoogbouw. De andere deelgebieden van Duinbergen werden opgesplitst in de zones 2, 3 en 4, bestemd resp. voor meergezinswoningen met lagere bouwhoogte en beperktere VT-norm, meergezinswoningen van geringe omvang en, uiteindelijk, eengezinswoningen. De bedoeling is zodoende een duidelijk planologisch kader te creëren van mogelijkheden en onmogelijkheden met een hoge graad van rechtszekerheid. Die optie beoogt derhalve het binnengebied van Duinbergen en zijn villawijken, waartoe de bouwplaats door haar aansluiting bij de Zeedijk niet

behoort, zoveel mogelijk te bewaren en toch aan de eis tot inbreiding en differentiatie in woningtypologie en de trend naar meer appartementenbewoning i.p.v. solitaire villa's te beantwoorden. Langs het ganse kustfront voorziet aldus het voorlopig aanvaard ontwerp-bpa een hoogbouwzone, niet alleen langs de Zeedijk zelf, maar - zij het met een reeds dalende hoogte naar de eerste achtergelegen straat toe - ook in het onmiddellijk aansluitend gebied, soms over het gehele bouwblok begrepen tussen de Zeedijk en de eerste zuidwaarts gelegen straat (zoals de Engelsestraat en de Patriottenstraat), doch in andere deelgebieden met uitzondering van de villa's ter hoogte van de eerste zuidwaarts gelegen straat, te dezen de villastrook langs de Nellenslaan (waar de klager Lambrecht een villa heeft).

Het ontwerp van bpa voorziet in de regel langs de Zeedijk acht bouwlagen en een dakvolume (behoudens vanaf de Majoor Caillestraat, waar tien bouwlagen met dakvolume zijn voorzien), steeds met een hellend dakvolume. Achter de Zeedijk verlaagt de hoogte tot zeven, resp. vijf bouwlagen met een dakvolume.

Ofschoon het het inzicht is van het bestuur de lopende procedure te hernemen middels een GRUP (gezien er inmiddels een definitief goedgekeurd GRS is), is het niet de bedoeling aan de opties uit het voorlopig aanvaard ontwerp H-21 substantiële wijzigingen te brengen. Het ingediende project bestaat uit een complex van met vier segmenten. De beide segmenten kant Zeedijk omvatten zeven bouwlagen en een duplexdak met een helling van 45°, zoals is vastgesteld in de gemeentelijke bouwverordening. De beide segmenten kant Nellenslaan omvatten vijf bouwlagen en een duplexdak van het type noordboomdak.

Het college acht die opties, die minder ver gaan dan in het voorlopig vastgesteld bpa H-21 is voorzien, een volledig aanvaardbare vertaling van de hedendaagse opvattingen omtrent goede plaatselijke aanleg ter hoogte van het kustfront. Ze komen tevens tegemoet aan bovenlokale opdracht van de gemeente die, als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied, binnen de kustruimte een verzorgende rol te vervullen heeft op het vlak van verblijfsbehoefte en toeristisch recreatieve infrastructuur (...).

Dat het project 'afbreuk doet aan eerdere stedenbouwkundige doelstellingen', haaks staat op de doelstellingen van het ontwerp bpa H-21 en de ruimtelijke draagkracht overschrijdt, kan derhalve niet worden aangenomen.

4. Het bezwaar ten betoge dat het ontwerp haaks zou staan op een of ander richtinggevend bepaling van het GRS is totaal onterecht, nog daargelaten - zoals de klagers trouwens zelf aanreiken - dat een individuele aanvraag niet mag worden getoetst aan een structuurplan (...).

Als er in het GRS sprake is van de bedoeling de druk op 'de kleinschalige binnengebieden' te doen afnemen, is dit inderdaad correct, met dien verstande echter dat dit gedeelte van de Zeerobbenlaan bezwaarlijk kan worden geacht te behoren tot het 'kleinschalig binnengebied' van Duinbergen en/of deel uit te maken van de in hartje Duinbergen gelegen villawijken! Het behoort evenmin tot wat spraakgebruikelijk deel uitmaakt van het 'hinterland' of het 'achterland' (...).

Zoals hoger toegelicht, wordt door de bundeling van de hoogbouwprojecten in de zone gevormd door de Zeedijk en de erachter gelegen aansluitende zone tot aan de eerstvolgende zuidelijke straat,

bijgedragen tot 'groepering van de diverse zones met meergezinswoningkarakter teneinde deze zones met grootschalig karakter (appartementen-villa's) te beperken en niet meer verder te laten uitbreiden', zoals in het GRS vooropgesteld.

De klagers willen het uit eigen belang houden bij het concept van het lineair bouwblok, waar het bestuur precies 'groepering' beoogt, maar dan binnen een wel omliggende zone, zodat uitwaaiing van de hoogbouwtypologie op rechtzekerere wijze kan worden gestopt en/of vermeden.

5. De kritiek dat de inwilliging van de aanvraag het gelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel zou miskennen, wordt niet begrepen.

- 5.1. Een schending van het gelijkheidsbeginsel houdt in dat gelijke gevallen ongelijk en ongelijke gevallen gelijk worden behandeld zonder dat daarvoor vanuit het nagestreefde doel van algemeen belang een redelijke verantwoording bestaat.

Maar de klagers Van Honsenbrouck en Roland, als eigenaars van een appartement in een nog veel groter complex (met vijf afdelingen) en van negen bouwlagen, zijn wel bijzonder slecht geplaatst om zich door het bestreden project gediscrimineerd te achten. Op welke rechtsgrond kunnen zij eisen dat de aanpalende eigenaars minder bouw-mogelijkheden zouden hebben dan zichzelf? Om de enkele reden dat zij de eersten waren en dat de promotor van hun gebouw in 1963 voor de hoogste bouwlagen met inspringende muurvlakken heeft gewerkt, wat ongetwijfeld door mercantiele bedoelingen zal ingegeven geweest zijn? Maar dan had men de vissershuisjes uit het 19e eeuwse Duinbergen moeten in stand houden!

En doordat elke normwijziging, innovatie of evaluatie impliciet doch noodzakelijk inhoudt dat de situatie van diegenen die onderworpen waren aan de vroegere regeling verschilt van de situatie van diegenen die aan de nieuwe regeling onderworpen worden, kan er ook geen sprake zijn van schending van het gelijkheidsbeginsel (...).

- 5.2. Waar een miskenning van het vertrouwensbeginsel zou kunnen worden onderkend, valt niet in te zien.

De Raad van State omschreef het vertrouwensbeginsel als 'één der beginselen van behoorlijk bestuur krachtens hetwelk de burger moet kunnen betrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in het concrete geval heeft gedaan' (...). De Raad van State herinnerde er noch zeer recent aan 'dat in zoverre de verzoekende partijen doen gelden dat het beginsel dat het bestuur het door haar gewekte vertrouwen niet mag beschamen - i.e. het vertrouwensbeginsel - geschonden is, ter zake drie voorwaarden dienen vervuld te zijn, te weten het bestaan van een vergissing vanwege het bestuur, het ten gevolge van die vergissing verlenen van een voordeel aan een rechtsonderhorige en de afwezigheid van gewichtige redenen om de rechtsonderhorige dat voordeel te ontnemen; dat de verzoekende partijen niet aantonen dat te dezen aan deze voorwaarden is voldaan' (...).

Hoe en wanneer het college aan de klagers bij vergissing ooit enig voordeel heeft verleend of met zekerheid in het vooruitzicht heeft gesteld waaraan de eventuele inwilliging van de onderwerpelijke aanvraag zonder gewichtige reden weer afbreuk zou doen, wordt niet toegelicht.

- 5.3. De bezwaarmakers koppelen het vertrouwensbeginsel ('annex') ook aan het rechtszekerheidsbeginsel.

Dit beginsel heeft niet de draagwijdte die zij er menen te kunnen aan geven en heeft met name niet voor gevolg dat eenmaal genomen

stedenbouwkundige voorschriften en opties als het ware onveranderlijk zouden ingebetonneerd zijn. Rechtszekerheid heeft niets te maken met een stand-still met betrekking tot de grondwettelijke, wettelijke en reglementaire beleidsnormen en -opties of met het handhaven van een bestaande toestand, resp. regelgeving. Rechtsonzekerheid heeft te maken met de complexiteit van de rechtsbronnen, de onvermijdelijke lacunes en de techniciteit van termen en concepten die in de regelgeving worden gebruikt. De rechtsnorm is immers niet gericht op conservatie van wat is, of wat ook vroeger steeds zo is geweest.

Opgevat in een absolute zin, zoals de bezwaarmakers doen, zou het rechtszekerheidsbeginsel elke wijziging van de regelgeving of het beleid per definitie uitsluiten en onmogelijk maken.

Het past integendeel eraan te herinneren dat goede plaatselijke aanleg niet gelijk staat met immobilisme en behoud van het statu quo, zoals de bezwaarmakers schijnen te denken. Er kan niet zomaar worden voorbij-gegaan aan een aanzienlijk gewijzigd behoeftenpatroon van de kusttoerist.

Sinds lang herinnert de Raad van State in zijn rechtspraak aan die evidente regel, stellende 'dat de eisen welke een behoorlijke plaatselijke aanleg stelt naargelang van de omstandigheden kunnen evolueren; dat de bevoegde overheid bij het afgeven en weigeren van bouwvergunningen met die evolutie rekening mag en moet houden' (...).

- 5.4. Geen van de ingeroepen beginselen noodzaken het bestuur in het verleden ingenomen standpunten of beleidslijnen zonder meer te blijven aanhouden. Niets staat eraan in de weg dat de overheid van een gedragslijn, die zij eerder of zelfs tot dan toe heeft ontwikkeld, afwijkt, mits zij zich daarvoor op in redelijkheid aanvaardbare motieven (kan) beroepen, wat te dezen gewis het geval is.

Dit alles nog daargelaten dat in concreto en in feite het voorgestelde project helemaal geen abrupte cesuur inhoudt met de in het verleden door het bestuur aangenomen beleidslijn. Zoals toegelicht in randnummer 3.2. heeft het bestuur sedert 1980 gestreefd naar een grotere bundeling, groepering en beperking van de hoogbouwprojecten tot het kustfront, begrepen als de zone gelegen tussen de zeedijk en de eerste zuidwaartse parallelstraat.

Toen het CBS van Brugge op 29 juli 2005 een vergunning verleende om op de historische site van het Prinsenhof-Moerstraat een luxehotel van meer dan negentig kamers met een ondergrondse garage van circa 150 wagens te bouwen, trok de buurt naar de Raad van State omwille van de beweerde schending van een trits van algemene rechtsbeginselen die de klagers ook thans als geschonden aanduiden. Ook zij vonden in de allereerste plaats dat die vergunning inging tegen een eerder vastgesteld mobiliteitsplan, een besliste hotelstop en het 'patere legem' beginsel. In het reeds aangehaalde arrest nr. (...) wees de Raad van State die kritiek af op de beschouwing 'dat het middel, zoals in het verzoekschrift wordt toegelicht, op het eerste gezicht geen schending lijkt in te houden van het rechtszekerheidsbeginsel, dat inhoudt dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, dat de rechtzoekende moet kunnen uitmaken welke gevolgen een bepaalde handeling naar redelijkheid zal hebben en dat de overheid niet zonder objectieve en redelijke verantwoording mag afwijken van de beleidslijnen die zij bij de toepassing van de reglementering aanhoudt; dat de kritiek van de verzoekende partijen zich immers lijkt te beperken tot de grief dat de vergunningverlenende overheid 'flagrant haar eigen beleidslijnen met de voeten treedt en aldus de aangehaalde rechtsregels schendt', alsook

dat deze ‘flagrant’ of ‘radicaal’ van haar beleidslijnen is afgestapt, c.q. in tegenspraak mee is en zich “bij de alhier bestreden individuele beslissing niet gehouden heeft aan haar eigen reglementaire normen en beleidslijnen; dat de verzoekende partijen inzonderheid niet aannemelijk maken dat de overheid bij deze, naar verzoekende partijen stellen, ‘flagrante’ miskennen van haar beleidslijn, er in redelijkheid niet van mocht afwijken zonder het rechtszekerheidsbeginsel te miskennen en dit daargelaten de vraag of de bestreden stedenbouwkundige vergunning wel degelijk afwijkt van de door de verzoekende partijen aangehaalde beleidslijnen’.

Wat in het bijzonder het ‘patere legem’-beginsel betreft overwoog de Raad van State: ‘dat wat het “radicaal” afstappen betreft van de vroegere beleidslijn waarvan de inhoud van een aantal vroegere vergunningsaanvragen zou duiden, dit ‘afstappen’ het door de verzoekende partijen aangehaalde ‘patere legem’-beginsel niet lijkt te miskennen; dat daargelaten de vraag of het adagium patere legem quam ipse fecisti enkel een rechtsspreuk lijkt te zijn en geen algemeen rechtsbeginsel, waarvan de miskennen alleen aanleiding kan geven tot schorsing of vernietiging als daardoor een wet of verordeningsbepaling waarin zij is neergelegd wordt geschonden, verzoeker zich op het eerste gezicht niet op deze uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeiende ‘patere legem quam ipse fecisti’-regel, die betekent dat de overheid de door haarzelf uitgevaardigde rechtsregels moet respecteren, kan beroepen aangezien de volgens de verzoekende partijen miskende inhoud van eerdere (individuele) beslissingen inzake vergunningsaanvragen geen rechtsregels blijken te bevatten’.

De klagers Van Honsebrouck en Roland verwijzen derhalve volkomen ten onrechte naar wat in 1963 m.b.t. hun residentie is vergund geweest.

6. In het algemeen zijn ook de bezwaren omtrent beweerd abnormaal genotsverlies, respectievelijk uitzichtverlies, ongegrond.

De intensiteit van het woongenot wordt immers mede bepaald door de omgeving te dezen gekenmerkt door een zeer hoge graad van verdichting. Zo moeten de klagers Van Honsebrouck en Roland ook nu reeds de inkijkmogelijkheid ondergaan van de bewoners van de zevende, achtste en negende verdieping van de aan de overkant gelegen residentie Sunbeach. De Raad van State beslist dat ‘bovendien wonen in een binnenstad, zoals in casu, uiteraard met zich meebrengt dat gebouwen dicht bij elkaar worden opgetrokken’ (...), redenering die vanzelfsprekend ook opgaat voor onze kuststad, waar het verschijnsel van inbreiding en verdichting al lang een feit was vooraleer het als principe van goede ruimtelijke ordening in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen decretaal werd verankerd. Daarbij mag niet al te vlug worden geoordeeld dat een bouwproject dient aangemerkt te worden als een aantasting van het privé-leven in de zin van art. 8 EVRM, ook niet wanneer het gebouw opgetrokken wordt in de nabijheid van een ander of wanneer vanuit die bebouwing het aanpalend erf of tuin ervan kunnen bekeken worden, vermits de vergunningverlenende overheid zich eveneens moet laten leiden ‘door de zorg de eigendomsrechten (van de aanvrager) te eerbiedigen, wat even zo goed door het EVRM is opgelegd’ (...). Zo kan niet met elke onaangenaamheid rekening worden gehouden, zoals met enig verminderd uitzicht of vermindering aan privacy, wanneer zulke beperking ‘eigen is aan de omstandigheid dat verzoekers woning zich in een woonwijk bevindt’ (...), te dezen een residentiële omgeving met reeds meerdere multifamiliale gebouwen, die allen onvermijdelijk op elkaar enige repercussie hebben wat betreft zicht, privacy, bezonning

en rust, op voorwaarde dat die wederkerigheid de grenzen van wat redelijkerwijs van dichte naburen mag worden verwacht, niet overschrijdt, wat te dezen kennelijk niet het geval is.

In strijd met wat de bezwaarmakers aanvoeren, zal de realisatie van het project geenszins voor gevolg hebben dat hen meerdere ongemakken worden opgelegd dan in vergelijkbare woonzones van onze kustgemeente het geval is. Van kennelijk overdreven hinder die de maat van de gewone buurtongemakken overschrijdt, is geen sprake. Zoals in het richtinggevend gedeelte van het GRS reeds is vastgesteld, maakt de site, gelegen op een steenworp van de as Casino - Réserve, deel uit van een hoogdynamisch verblijf- en woongebied waar uit zichzelf een wederkerig hogere tolerantiedrempel geldt.

Dit geldt onverkort voor de klagers Van Honsbrouck en Roland, wiens appartementen door het inspringend muurvlak en de aanwezigheid van de residentie Sea Tonic zich op een veel ruimere afstand van het ingediende project bevinden dan veel in de onmiddellijke omgeving opgerichte gebouwen zich t.a.v. mekaar verhouden, zoals dit blijkt uit de reeds eerder aangehaalde omgevingsstudie, zodat het project niet laat blijken van een opvatting omtrent de goede plaatselijke aanleg die onredelijk zou zijn. Of desalniettemin het project 'een abnormale burenhinder in de zin van art. 544 B.W. (uitmaakt), zoniet een quasi-delictuele fout in de zin van art. 1382/83 8. W', zoals de klagers Van Honsbrouck en Roland stellen, is een bewering waaromtrent het CBS niet bevoegd is een uitspraak te doen vermits het college bij het al of niet verlenen van een stedenbouwkundige vergunning een politiebevoegdheid uitoefent die buiten verband is met burgerlijke zaken, eensdeels, en vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten van de belanghebbenden, anderdeels (...).

7. Dat het hellend duplexdak uitsteekt boven het plat dak van de residentie Sea Tonic vindt zijn oorsprong in de omstandigheid dat de Sea Tonic in 1988 werd gebouwd toen er nog geen verplichting was hoogbouwen af te werken met een hellend dak. Die verplichting is opgenomen in de stedenbouwkundige verordening van 26 maart 1992 en heropgenomen in de nieuwe verordening van 27 april 2006, goedgekeurd door de bestendige deputatie in zitting van 31 augustus 2006. Dat ingevolge daarvan thans een blinde gevel zal ontstaan, is dus slechts een tijdelijke toestand. Overigens zal ook bij een eventuele herbouw van de reeds oude residentie Ambassade - op zich een getuigenis van de trend tot banalisering van de architectuur van de hoogbouw in de zestiger jaren - met dit verordenend voorschrift, dat nu reeds veertien jaar in de praktijk zeer strikt wordt toegepast, rekening moeten houden.

8. Dat de realisatie van het project tot een toename van het aantal autobewegingen zal leiden, is natuurlijk evident, maar dat dit aanleiding zal geven tot een mobiliteitsprobleem van buitensporige omvang is gewis niet aannemelijk.

In de Zeerobbenlaan is niet zozeer het verkeer op zich problematisch maar wel, zoals dit tijdens het hoogseizoen voor gans onze kuststad het geval is, de parkeer-problematiek. Te dezen kan er van een negatieve invloed bezwaarlijk sprake zijn vermits het project slechts 28 woongelegenheden telt, maar wel voorziet in 66 ondergrondse en bovengrondse garages en/of standplaatsen, zodat er zelfs een overschot zal zijn dat voor buurtparking in aanmerking kan komen.

Hoezeer ook hier de klagers door overdrijving ontsponen blijkt uit de bij de aanvraag toegevoegde mobiliteitsstudie van het gespecialiseerd

bureau Tritel. Uit die studie blijkt hoe uiterst beperkt de verkeersintensiteit is in de Zeerobbenlaan, zelfs tijdens de spitsuren, tijdens dewelke de metingen gebeurden. Uitgaande van die metingen, van bestaande studies omtrent het verplaatsingsgedrag in Vlaanderen verricht door de Vlaamse gemeenschap en van de door het NIS ter beschikking gestelde socio-demografische gegevens omtrent de gemeente Knokke-Heist en haar gemiddelde gezinsgrootte, komt de studie tot het besluit dat, na uitvoering van het project, er tijdens de avondspits in beide richtingen van de Zeerobbenlaan 26 bewegingen van personenauto's-equivalenten mogen worden verwacht. Als dan blijkt dat een lokale weg een belasting tot 600 autobewegingen per spitsmoment kan tellen, is meteen duidelijk hoe uiterst relatief en schromelijk overdreven het ingebrachte bezwaar is. Van 'nefaste proporties' ingevolge de toename van de verkeersdruk, is totaal geen sprake.

9. Wat de perceelsafstand betreft, houdt het project thans een afstand van vier meter in acht, waar het vorige tot drie meter naderde.

Dit spoort met het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omtrent de vorige aanvraag en is één meter meer dan is voorzien in het voorlopig aanvaard bpa H-21, zodat het CBS geen grond ziet om op dit bezwaar in te gaan.

Uit een aan het administratief dossier toegevoegde nota van de technische dienst blijkt dat in de omgeving van de Zeerobbenlaan talloze gebouwen opgericht zijn op een perceelsafstand die varieert tussen 3 tot 5 meter. Ook in het plan Stübben bedroegen de afstanden tot de perceelsgrenzen op veel plaatsen slechts 2 tot 3 meter. In de aanlegplannen van de jaren 60 (Duinbergen-West, Center en Oost) werd de 5-meter regel opgenomen, maar dan wel met de mogelijkheid om open balkons van 1 meter in de bouwvrije strook te realiseren, waarop dan nog talloze afwijkingen werden toegestaan. Het laatste voorlopig aanvaard ontwerp neemt, zoals gezegd, de 3-meter regel aan, maar dan zonder de minste afwijkingsmogelijkheid.

10. Klaagster Van Besien voert nog aan niet in te zien waarom er drie ondergrondse garageniveau's zouden nodig zijn. Ze sluit niet uit dat dit ooit voor technische problemen zou kunnen zorgen o.m. ingevolge de stijging van het peil van de zee, de klimatologische veranderingen en de opwarming van de planeet. Ze verwijst naar de residentie Zeerobben die slechts twee garageniveaus heeft.

De omstandigheid dat de residentie Zeerobben slechts twee ondergrondse niveaus heeft, kan op zich uiteraard geen beletsel zijn om er thans drie te voorzien en aldus een supplementaire bijdrage te leveren aan het algemeen parkeerprobleem binnen onze kuststad, zeker tijdens het hoogseizoen. Ook op andere sites van de stad worden actueel ondergrondse garages gebouwd tot op het niveau min 3 (Lichttorenplein en Ijzerplein). Een project langst de Kustlaan gaat zelfs tot min 5. Ingevolge de technische vooruitgang biedt dit geen noemenswaardige problemen meer. Eventuele effecten van klimatologische veranderingen zijn louter hypothetisch.

Wat nog het garagecomplex en zijn toegang betreft, wenst het CBS aan te stippen :

- dat er geen enkel stedenbouwkundig motief is dat zich er tegen verzet dat de ingang naar de ondergrondse garage wordt genomen ter hoogte van de scheidslijn tussen de beide erven, temeer er ook nog een beveiligend en bufferend groenscherm is voorzien;
- dat het bestuur niet bevoegd is om uitspraken te doen over de vraag of al dan niet tot tegen andermans muur mag worden gebouwd - wat

te dezen trouwens niet het geval is - dan wel of er bepaalde afstanden moeten worden in acht genomen, althans van zodra daar geen specifiek stedenbouwkundig bezwaar tegen ingebracht wordt, zoals te dezen het geval is.

11. Waar de klaagster Van Besien verwijst naar mogelijke schade n.a.v. de uitvoering van de werken, brengt ze geen stedenbouwkundig bezwaar naar voor doch een zuiver uitvoeringsprobleem, dat niet tot de bevoegdheid van het college behoort en dat in de eerste plaats van privaatrechtelijke aard is.

Zowel de uitvoerder van de werken, als de bouwheer en de nabuur hebben er alle belang bij vooraf een goede plaatsbeschrijving op te maken, maar ook daaromtrent is het bestuur niet bevoegd om bindende voorschriften op te leggen, ook niet bij wege van voorwaarden als bedoeld door art. 105, § 2 van het decreet van 18 mei 1999, vermits de opmaak van een voorafgaandelijke tegensprekelijke staat van bevinding afhankelijk is van de wederzijdse wil van de belanghebbenden, die zich zonodig steeds tot de rechter kunnen wenden.

12. De klagers Van Besien en Lambrecht wijzen ook op een beperking van hun privacy wegens inkijkmogelijkheid in hun tuinen.

Het CBS verwijst hier allereerst naar wat reeds hoger omtrent dit aspect aangemerkt en wat mutatis mutandis ook voor die klagers geldt. Inzonderheid moet er echter worden op gewezen dat enkel de vergelijking tussen de bestaande en de toekomstige toestand onder ogen mag worden genomen. Daarvan vertrekkend kan men niet omheen de vaststelling dat er thans ook veel appartementen van de residentie Ambassade én de overige appartementen kant Rozenlaan zicht nemen op de tuin van de klagers, zodat de inkijkmogelijkheid kwantitatief zelfs aanzienlijk zal verminderen.

Mitsdien beslist het College :

Artikel 1

De ingediende bezwaren zijn ongegrond om de redenen voormeld.

Artikel 2

Het College geeft gunstig advies aan het ontwerp.

Artikel 3

Het College beveelt dat een eensluidend verklaard afschrift van dit besluit samen met de stukken als bepaald door art. 1, §1, tweede lid en art. 7 van het KB van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van bouwaanvragen, aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zal worden overgemaakt.

Gelet op het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 29 november 2006, hetwelk luidt als volgt :

Overwegend gedeelte

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Het betreft hier de sloop van een woning, garageboxen en een appartementsgebouw en het herbouwen van een appartementsgebouw (27 appartementen, 3 ondergrondse lagen voor parkeergarages, 7 bouwlagen waarvan 1 mezzanine + 2 bouwlagen onderdaks) en deels 5 bouwlagen + 2 bouwlagen onderdaks) + bovengrondse garageboxen ter hoogte van de achterperceelsgrens. Meer bepaald gaat het hier om een gewijzigde aanvraag in functie van de eerder geweigerd stedenbouwkundige vergunning d.d. 7/07/06 gebaseerd op ons ongunstig advies d.d. 14/06/06.

Het ontwerp is aangepast op basis van de ruimtelijke opmerkingen geformuleerd in ons bovenvermeld ongunstig advies.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge- Oostkust (KB 07/04/1977) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art . 5.1 .0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt :

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag ligt in een gebied waarvoor een BPA Duinbergen Kust (wijz. 2) wordt opgemaakt.

Dit ontwerp-BPA situeert de aangevraagde werken/handelingen in een ontwerp BPA dat voorlopig is aanvaard door de gemeenteraad, meer bepaald deels (gebouw) in een zone voor 7 bouwlagen en hellende dakvorm, deels (voortuin) in een bouwvrije zone.

In deze zone worden volgende stedenbouwkundige voorschriften voorzien: zie motivering uitgebracht door het college van burgemeester en schepenen.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aangevraagde werken/handelingen zijn niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een verkaveling. Wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan dient de voorliggende aanvraag bijgevolg geëvalueerd te worden aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerende gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is conform de geldende bestemmingsvoorschriften gezien het hier gaat om het bouwen van een woongebouw. Wat betreft de conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften: zie verder 'afwijkingen- en uitzonderingsbepalingen' en 'beoordeling'

Afwijkingen- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

Het college van burgemeester en schepenen wordt geacht, voor de afgifte van de vergunning, de aanvraag te toetsen aan de gemeentelijke / gewestelijke/ provinciale stedenbouwkundige bouwverordeningen en aan de Watertoets. Indien de aanvraag in strijd is met deze, moeten de gepaste voorwaarden opgelegd worden of moet de aanvraag geweigerd worden.

Andere zoneringsgegevens

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

Externe Adviezen

Er werden geen adviezen van externe instanties aangevraagd of ontvangen.

Het Openbaar Onderzoek

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en bij besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend.

Evaluatie bezwaren

De bezwaarschriften worden als volgt geëvalueerd door het College van Burgemeester en Schepenen ontvankelijk maar ongegrond.

Ons bestuur sluit zich aan met deze evaluatie en vindt de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond ook voor wat betreffende de bouwhoogte kant Nellenslaan en de bouwvrije afstand ten opzichte van het villaperceel kant Nellenslaan. Hier volgt de bijkomende motivatie :

- het gebied is overeenkomstig het van toepassing zijnde gewestplan gelegen in een woongebied. Het is niet gelegen binnen de perimeter van een BPA, noch van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. Het gebied is wel begrepen in de perimeter van het ontwerp-BPA (Duinbergen), dat vooralsnog enkel voorlopig is aangenomen door de gemeenteraad, zodat de verordenende kracht er van beperkt is als bepaald door art.2.2 coördinatiedecreet 22 oktober 1996, hetgeen betekent dat het enkel rechtsgrond zou kunnen opleveren om een vergunning, die er niet mee bestaanbaar is, te weigeren, maar op zich alleen geen rechtsgrond kan bieden om een bouwvergunning, die er wel mede bestaanbaar is, te verlenen. De aanvraag dient dus behandeld te worden overeenkomstig de bepalingen van art.43 coördinatiedecreet 22 oktober 1996 en art. 19 van het gewestplannenbesluit van 28 december 1972, die inhouden dat over de aanvraag moet worden beslist op grond van een discretionaire appreciatie van de eisen welke een behoorlijke plaatselijke aanleg stellen, wat de overheid verplicht zich een opvatting te vormen omtrent de bestemming van het gebied en die van de buurt waarin het goed gelegen is, opvatting die in zekere zin in de plaats treedt van die welke tot uiting komt in de voorschriften van een BPA, waar dit bestaat en verordende werking heeft, of van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. Het spreekt daarbij echter voor zich dat niets eraan in de weg staat dat het college van burgemeester en schepenen zich bij de beoordeling aligneert op de opvattingen betreffende de plaatselijke aanleg, zoals die zijn neergelegd en tot uiting komen in een reeds door de gemeenteraad voorlopig aanvaard BPA. Al heeft zulk plan, onder voorbehoud van het bepaalde in art.2 2, coördinatiedecreet 22 oktober 1996, geen verordende werking, toch kan het college van burgemeester en schepenen het niettemin als richtsnoer hanteren wanneer het van oordeel is zich bij de erin neergelegde visie betreffende de goede plaatselijke aanleg voor het heden en voor de toekomst te kunnen aansluiten, wat in deze het geval is, hetgeen dan echter alweer niet betekent dat het project aan alle detailvoorschriften van het ontwerp- BPA zou moeten voldoen. Wanneer derhalve hierna verwezen wordt naar het voorlopig aanvaard ontwerp-BPA, moet dit begrepen worden als een verwijzing naar regels waarvan het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat zij met de goede plaatselijke ordening en de vereiste van ruimtelijke kwaliteit overeenstemmen, doch niet als een verwijzing naar regels die toegepast zouden worden omdat zij reeds verordenende kracht hebben, en er daarom niet kan aan voorbijgegaan worden.

- er dient opgemerkt dat wederrechterlijke constructies niet kunnen aangegrepen worden als referentiekader

- de ontworpen bouwhoogte kadert in de visie van het voorlopig aanvaard BPA en werd in de overgangszone naar de villatypebouw (ontwerp-BPA voorziet hier 2 bouwlagen, dak) langs de Nellenslaan herleid tot 5 bouwlagen met dak. Dit komt niet alleen de leef- en woonkwaliteit van de ruimere omgeving ten goede maar zorgt tevens voor een zachte ruimtelijke afwerking van de 'atlantic wall' naar het hinterland. Deze aanpassing werd gesuggereerd in ons eerder ongunstig advies (zie hoger).

- de afstand van de effectieve zijgevel van het gebouw (alle niveaus) tot de zijperceelsgrens kant villabouw Nellenslaan is herleid tot 4.00m in functie van

de leef- en woonkwaliteit van de directe omgeving. Deze aanpassing werd gesuggereerd in ons eerder ongunstig advies (zie hoger).

Richtlijnen en Omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

Historiek

De volgende relevante (stedenbouwkundige) vergunning(en) werd(en) recent verleend (geweigerd) op dezelfde projectsite :

- op 7/07/06 : weigering voor het bouwen van een woongebouw en de afbraak van bestaande bebouwing.

Beschrijving van de bouwplaats de omgeving en de (aan)vraag

Zie motivering uitgebracht door het college van burgemeester en schepenen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Zie motivering uitgebracht door het college van burgemeester en schepenen.

Het betreft hier de sloop van een woning, garageboxen en een appartementsgebouw en het herbouwen van een appartementsgebouw (27 appartementen, 3 ondergrondse lagen voor parkeergarages, 7 bouwlagen waarvan 1 mezzanine + 2 bouwlagen onderdaks) en deels 5 bouwlagen (+ 2 bouwlagen onderdaks) + bovengrondse garageboxen ter hoogte van de achterperceelsgrens. Meer bepaald gaat het hier om een gewijzigde aanvraag in functie van de eerder geweigerd stedenbouwkundige vergunning d.d. 7/07/06 gebaseerd op ons ongunstig advies d.d. 14/06/06 . In dit advies hebben we voornamelijk gesteld dat er kant Nellenslaan een belangrijke afbouw diende te gebeuren naar 5 bouwlagen (ook qua dakvorm) en dat er kant buurperceel Nellenslaan een bouwvrije afstand van 4.00m dient gerealiseerd te worden.

Het voorliggende ontwerp is in die zin aangepast. Ook werd gezorgd voor het gebruik van groene daken op de platte daken gelegen achter het hoofdgebouw en een ruimere buitenzone op het gelijkvloers.

Al deze aanpassingen zorgen ervoor dat het voorgestelde bouwproject zowel qua bouw- als inplantingsvorm kadert in de ruimtelijke visie die zowel vervat zit in het voorontwerp-BPA als in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en waarbij de overgangszone naar de villabouw kant Nellenslaan een ruimtelijke afbouw krijgt die maximaal rekening houdt met het bestaande en beoogde stedelijk weefsel. De aangepaste bouwvolumes zijn qua volumewerking analoog met deze aan de overzijde van de Zeerobbenlaan wat de ruimtelijke consistentie in deze omgeving enkel maar ondersteunt.

Het is duidelijk dat de projectsite zich situeert in een hoogdynamisch verblijfs- en woongebied waarbij een hogere tolerantiedrempel geldt. De schaalbreuk tussen de hoge monoliete dijkbebouwing en het hinterland (villa's en villa-appartementen) wordt door de voorgestelde ontwerp en specifiek de overgangszone naar 5 bouwlagen verzacht. Het beperkt binnenbrengen van deze dijkbebouwing in de dwarse straten, zijnde een gedeeltelijk gesloten bebouwingsstructuur op gelijkaardige bouwhoogtes, weliswaar afgebouwd, beoogt een stedenbouwkundig verantwoorde overgang van deze plaatselijk overheersende stedelijke structuur (de 'atlantic wall' + overzijde Zeerobbenlaan) naar de verderliggende vrijstaande bouwtypes. Door dit ontwerp wordt dit monoliet kustfront op een volwaardige manier afgewerkt waarbij de esthetisch onaantrekkelijke achterzijde (balkongevels) van de dijkbebouwing ingekapseld wordt zonder abnormale bijkomende hinder qua zicht, zonlicht en privacy voor de directe omgeving gezien het specifiek wonen in deze verdichte stedelijke omgeving en de daarbij horende woon- en leefkwaliteit.

Via een bijgevoegde inhoudelijke mobiliteitsnota wordt het project qua verkeersgenererend effect geduid binnen dit stedelijk gebied. Het meer-aantal garages in relatie gezien met het voorliggende project is niet van die aard dat

er in deze zone een abnormale afwijkende verkeerscirculatie ontstaat die de draagkracht van deze buurt (wonen, 2/verblijf, toerisme) hinderlijk overstijgt. Het project vrijwaart de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen zowel kant Nellenslaan als kant dijk en dit binnen de hedendaagse stedenbouwkundige visies.

De bouwvolumes zijn verschaald naar deze dichte (gevarieerde) woonomgeving en kunnen gezien worden als een overgangsarchitectuur in deze omgeving zonder noemenswaardige storende ruimtelijke impact waarbij maximaal wordt rekening gehouden wordt met het specifieke van het terrein gesitueerd tussen de sterk stedelijk dijkarchitectuur en de verderop liggende villa-architectuur. Dit appartementsgebouw beantwoordt bij gevolg qua schaal en inplantingsvorm aan de wensen van een dergelijke woonstraat.

Zowel wat bouwdiepte, vormgeving, bouwhoogtes als dakuitbouwen betreft, ligt het ontwerp in de lijn van de ruimtelijke visies die door het gemeentebestuur vertaald is in verschillende BPA's binnen het grondgebied van Knokke-Heist. De gevraagde handelingen zijn verenigbaar met de gewestplanvoorzieningen en met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving. Overwegend het gunstig advies, eventueel met opgelegde voorwaarden, van het College van Burgemeester en Schepenen; overwegend het resultaat van het openbaar onderzoek en de evaluatie ervan (zie hoger) is het project ruimtelijk, planologisch en juridisch aanvaardbaar.

Algemene Conclusie

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Beschikkend gedeelte

Advies

Gunstig

Voorwaarden

- Het college van burgemeester en schepenen wordt geacht, voor de afgifte van de vergunning, de aanvraag te toetsen aan de gemeentelijke/gewestelijke/provinciale stedenbouwkundige bouwverordeningen en aan de Watertoets.
Indien de aanvraag in strijd is met deze, moeten de gepaste voorwaarden opgelegd worden of moet de aanvraag geweigerd worden.
- de riolering als gescheiden stelsel aan te sluiten op het openbaar rioleringsstelsel via het bestaande net of na aanvraag van een nieuwe aansluiting
- in uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden (bv. grondbemaling)
- naakt blijvende gemene muren moeten met volwaardige en esthetische materialen afgewerkt worden
- alle aspecten van het burgerlijk wetboek dienen nageleefd te worden, meer bepaald waterhuishouding en eigendomsstructuren (vrijwaren, beschermen, ...).

Gelet op het advies van de Riooldienst d.d. 1 augustus 2006 kenmerk 06/151;

Gelet op het advies van de Brandweer d .d. 24 augustus 2006 Pr 06/377;

Gelet op de zon- en daglichtstudie Residentie Beauvallon Zeerobbenlaan - Knokke - verslag aanpalende villa, opgemaakt door het technisch bureau Arcade;

Gelet op de zon- en daglichtstudie Residentie Beauvallon Knokke-Heist - verslag tegenoverliggende appartementen, opgemaakt door het technisch bureau Arcade;

Gelet op de mobiliteitsstudie van juli 2006, opgemaakt door het technisch bureau Tritel uit Mechelen;

Overwegende dat, zoals reeds vastgesteld in het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar, de aanvraag ingevolge het vigerend gewestplan gelegen is in woongebied, als bedoeld door artikel 5, 1.0 van het gewestplannenbesluit van 28 december 1972 ; dat de aanvraag niet gelegen is binnen de perimeter van een bijzonder plan van aanleg, noch van een goedgekeurde en niet vervallen verkavelingsvergunning; dat op grond van art. 43, §1 van het coördinatie-decreet van 22 oktober 1996, zolang er voor het gebied geen bijzonder plan van aanleg bestaat of geen verkavelingsvergunning is verleend, de vergunning-verlenende overheid ertoe gehouden is geval per geval te onderzoeken of de vergunning de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt; dat art. 19, laatste lid, van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening (...);

Overwegende dat het zaak is te onderzoeken of het beoogde multifamiliaal hoogbouwproject, dat op zich bestemmingsconform is, ook verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat het college bij het onderzoek van de ingediende bezwaren reeds zeer uitvoerig de stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten van het ingediend ontwerp heeft onderzocht en het conform heeft geacht met zijn actuele visie omtrent de goede plaatselijke ordening in en rond die site; dat het college korthedshalve naar die beschouwingen, die een essentieel onderdeel van onderhavig besluit uitmaken en die het hierbij uitdrukkelijk bevestigt, verwijst;

Overwegende dat het college kennis heeft genomen van het gunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat uitvoerig is toegelicht en gemotiveerd; dat het college die overwegingen geheel bijvalt en eveneens, tot de hare maakt; dat geen van de vaststellingen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in strijd is met de redenen waarom het college in zitting van 08 september 2006 de ingediende bezwaren heeft afgewezen;

Overwegende dat, wat nog betreft de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, een vaste rechtspraak beslist dat uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten; dat niets eraan in de weg staat dat bij die beoordeling ook de stedenbouwkundige visie wordt betrokken zoals die in voorkomend geval is neergelegd in een inmiddels voorlopig aanvaard bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, althans wanneer het college van oordeel is zich bij die visie, die in de eerste plaats deze van de gemeenteraad is, te kunnen aansluiten; dat zulke visie, al is ze slechts voorlopig en al heeft ze alsnog geen verordenende kracht, door het college mede als, rechtssnoer in zijn beoordeling mag worden betrokken; dat uit de behandeling van de bezwaren en het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat er voor het gebied een in zitting van 20 januari 2005 voorlopig aanvaard bijzonder plan van aanleg H-21 bestaat, dat echter onder de vorm van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient te worden hernomen; dat het college zich desalniettemin achter de in dat ontwerp

neergelegde stedenbouwkundige visie schaarst en vaststelt dat het ontwerp er zich heeft op gealigneerd, doch zonder steeds de maximale mogelijkheden ervan te benutten (bv. perceelsafstand : 4 m i .p .v. 3 m voorzien in het ontwerp; twee segmenten kant Nellens met slechts vijf bouwlagen i .p .v. zeven zoals mogelijk in het ontwerp; ook minder hoge nokhoogte);

Overwegende dat de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats noordwaarts wordt gekenmerkt door multifamiliale hoogbouw (residentie Sea Tonic, opgetrokken in 1988 en bestaande uit zeven bouwlagen met plat dak en de residentie Ambassade, die het ganse front van het bouwblok inneemt, dat bestaat uit de blokken A, B, C, D en E, 75 appartementen telt en negen bouwlagen heeft met een plat dak) en zuidwaarts door villabouw; dat thans reeds de volledige overzijde van de Zeerobbenlaan, gaande van de Zeedijk tot aan de Nellenslaan, bestaat uit multifamiliale hoogbouw, die echter naar de Nellenslaan toe in aantal bouwlagen vermindert;

dat het ontwerp, zoals ook vastgesteld door de stedenbouwkundige ambtenaar, daarmee geheel spoort; dat, zoals uitvoerig uiteengezet in de weerlegging van de bezwaren, en zoals dit ook tot uiting is gebracht in het ontwerp van het bijzonder plan van aanleg H-21, het de visie is van het bestuur de hoogbouw te bundelen tussen de Zeedijk en de eerstvolgende straat, te dezen de Nellenslaan, doch met afbouw naar die straat toe;

dat het ontwerp derhalve niet alleen in overeenstemming is met het vigerend gewestplan, maar ook met de goede ruimtelijke ordening in de zin van art . 4 van het decreet van 18 mei 1999 en art. 19, derde lid, van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972; dat het mede zal bijdragen tot het doorbreken van de schaalbreuk die in het verleden is tot stand gekomen door de geleidelijke realisatie van de lineaire atlantic wall; dat het ontwerp, doordat het naar de Nellenslaan toe afbouwt tot vijf bouwlagen, een ideaal overgangproject naar het Duinbergse binnengebied kan worden genoemd; dat het, zoals uiteengezet in randnummer 3.2. van het bezwarenbesluit, bovendien door zijn multifamiliaal karakter tegemoetkomt aan de aldaar beschreven behoefte aan toeristische en verblijfsinfrastructuur binnen een hoogdynamisch woongebied;

Overwegende dat een goede plaatselijke aanleg ook inhoudt dat de gebouwen derwijze t.o.v. mekaar worden opgericht dat ze voor de bewoners en de burens geen kennelijke overdreven hinder meebrengen; dat echter ook dit aspect moet worden beoordeeld vanuit de concrete omstandigheden van tijd en plaats, te dezen een sterk verdichte samenwoning ter hoogte van, het kustfront, deel uitmakend van een hoogdynamisch verblijf- en woongebied waar uit zichzelf een wederkerig hogere tolerantiedrempel geldt; dat in zulke concrete omstandigheden de goede plaatselijke aanleg niet vereist dat elke inkijkmogelijkheid absoluut onmogelijk wordt gemaakt; dat een ongemak, een minder comfort of een verloren gegane verwachting in een sterk verdichte samenwoning op zich geenszins gelijk staat met kennelijk onredelijke hinder; dat bij de weerlegging van de bezwaren voorts is aangetoond dat er ook in concreto, d.w.z. t.a.v. geen enkele nabuur, sprake is van meerdere ongemakken dan in vergelijkbare woonzones van onze kustgemeente het geval is; dat het college naar die beschouwingen - inzonderheid de randnummers 6, 7 en 9 - verwijst en alhier herneemt ; dat zij worden bevestigd door de aan het dossier toegevoegde zon- en daglichtstudies en eveneens zijn onderschreven door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;

Overwegende dat heden ten dage het mobiliteitsaspect onmiskenbaar een belangrijk element van de goede plaatselijke aanleg is, zeker wanneer het gaat om projecten van een zekere omvang; dat echter aan de hand van de door Tritel in uitvoering van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opgemaakte mobiliteitsstudie in randnummer 8 van het hierbij opgenomen bezwarenbesluit is aangetoond dat het project geen meetbare nadelige mobiliteitseffecten zal veroorzaken; dat het integendeel door zijn groot aantal

ondergrondse en bovengrondse parkeerplaatsen eerder zal bijdragen tot een vermindering van de omringende parkeerdruk;

Overwegende dat art. 8, §1, eerste lid, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid o.m. bepaalt dat de overheid die, zoals te dezen, over een vergunning moet beslissen, er zorg voor draagt, door het weigeren van de vergunning of door het opleggen van gepaste voorwaarden, dat geen schadelijk effect ontstaat of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in te dezen niet relevante gevallen, gecompenseerd; dat uit deze bepaling moet worden afgeleid dat de watertoets niet verder gaat dan het onderzoek of een voorgenomen vergunning 'schadelijk effect' in de zin van art. 3, §1, 17/, van het decreet van 18 juli 2003 doet ontstaan, doch niet inhoudt dat ook wordt onderzocht hoe de voorgenomen vergunning kan c.q. moet remediëren aan een eventueel reeds bestaande ongunstige toestand; dat de watertoets m.a.w. strekt tot het onderzoeken van het causaal verband tussen de aan te nemen, c.q. goed te keuren vergunning en de schadelijke effecten in de zin van voornoemd art. 3, §1, 17/; dat het decreet enkel maatregelen vereist in geval van 'betekenis-vol nadelig effect op het milieu' ingevolge een verandering van watersystemen of bestanddelen ervan op o.m. de gezondheid van de mens en de veiligheid van de woningen en bedrijfsgebouwen gelegen buiten overstromingsgebieden en/of o.m. het duurzaam gebruik van water door de mens; dat uit de bijzondere motiveringsplicht van art. 8, §2, tweede lid van het decreet volgt dat uit de vergunning moet blijken hetzij dat uit het vergunde project geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in art. 3, §2, 17/ van het decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld (...);

dat uit het onderzoek van de aanvraag, gevoerd in het licht van de voorschriften van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de watertoets, is gebleken dat het gebouw niet bloot staat aan overstromingsgevaar en dat, uitgaande van de actueel reeds grotendeels verharde toestand, geen duurzame betekenisvolle nadelen aan het milieu zullen ontstaan, inzonderheid aan het oppervlakte- en grondwater; dat het project, dat gedeeltelijk ondergronds wordt uitgevoerd, niet behoort tot een perceel dat deel uitmaakt van een overstromingsgevoelig gebied en verenigbaar is met het watersysteem; dat het ontwerp voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van 1 oktober 2004, die dwingend moeten worden nageleefd; dat door de uitvoering van de werken zelf ook geen betekenisvolle noch duurzame schade aan de grondwatertafel zal worden veroorzaakt mits correcte naleving van de onder de hierna opgelegde voorwaarden in herinnering gebrachte voorschriften;

Overwegende dat het project evenmin blijvende schade aan de natuur zal veroorzaken, begrepen als de levende organismen, hun habitats, de ecosystemen waarvan zij deel uitmaken en de daarmee verbonden en uit zichzelf functionerende processen; dat immers de bestaande omgeving reeds grotendeels, verhard en bebouwd is; dat er nergens gewag wordt gemaakt van andere waardevolle natuurelementen die in het gedrang zouden komen; dat ingaande op de suggestie van de gewestelijke stedenbouwkundige is voorzien in de aanleg van groene daken en een ruimere buitenzone op het gelijkvloers;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 27 april 2006 en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van 31 augustus 2006, behoudens wat het aantal fietsenbergingen betreft; dat de plannen 62 fietsenrekken voorzien, wat minder is dan opgelegd door art. 2.5.4. van de verordening; dat echter gelet op de hoofdzakelijke vakantiebestemming van het gebouw en zijn ligging onmiddellijk bij de zeedijk en het strand, er naar

redelijkheid een minder intensief fietsgebruik mag worden verwacht, zodat er voor het meerdere van het formeel verordeningvoorschrift kan worden afgeweken zonder aan de vereiste van de goede plaatselijke aanleg te kort te doen; dat de conceptie van het gebouw overigens probleemloos toelaat meer fietsenrekken in te richten mocht daar behoefte aan blijken te bestaan”;

3. Ontvankelijkheid

Overwegende dat de verwerende en de tussenkomenende partijen opwerpen dat de vordering, in zoverre ze is gericht tegen de tweede bestreden beslissing, niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is;

4. Gegrondheid van de vordering

4.1. Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

4.2.1.1. Overwegende, wat de eerste voorwaarde betreft, dat de verzoekers een eerste middel aanvoeren dat luidt als volgt :

“5.1.1. Eerste middel : ‘schending van art. 3-11 BVR 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen juncto onbehoorlijk bestuur door miskenning van (1) het zorgvuldigheidsbeginsel en (2) het vertrouwensbeginsel’

Zowel de tweede als de eerste verweerder hebben zich bezondigd aan onbehoorlijk bestuur en inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden. Het zorgvuldigheidsprincipe kan herleid worden tot volgende drie categorieën:

- (1) een gebrek aan een zorgvuldige voorbereiding van de beslissing wegens een gebrek aan behoorlijke feitengaring of voorlichting;
- (2) een tekort schieten door een gebrek aan zorgvuldige afweging van de bij het besluit betrokken belangen;
- (3) een gebrek in de zorgvuldige kennisgeving van de beslissing, of ruimer beschouwd, een gebrek in de op de overheid rustende informatie-, bijstand- of begeleidingsplicht (...).

Om hun tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren ongegrond te verklaren, gaat eerste verweerder er in de voorbeslissing dd. 22 september 2006 van uit dat verzoekers hun appartement destijds enkel aankochten omwille van het zeezicht en dat het zicht op het achter liggende landschap louter 'een meegenomen aangenaamheid' was (...).

Zo schrijft eerste verweerder op p. 3 onderaan:

'Anders derhalve dan de klagers thans willen doen aannemen zijn de kwestieuze appartementen, althans wat de living en de slaapkamers betreft, geheel geconcipieerd om maximaal zicht op zee te hebben en op de wandelboulevard. Het Provinciaal Ruimtelijke Uitvoeringsplan 'Strand en Dijk', goedgekeurd door de Vlaamse regering op 19 september 2005, beschrijft de zee en de zeedijk als 'de belangrijkste ruimte in de badsteden en vormt een uniek gegeven voor de Vlaamse badplaatsen'. De zeedijk wordt erin vernoemd als 'balkon op oneindig, waarop geflaneerd, gekuierd, gekeuveld, gepraat, gegeten en gefeest kan worden' (blz. 13). 'niet alleen het uniek belevingselement (zicht, geuren, wind), maar ook als unieke omgeving voor recreatieve activiteiten' (blz. 9).

De klagers kunnen derhalve in redelijkheid niet hard maken dat zij hun appartement destijds zouden hebben gekocht omwille van het uitzicht vanuit de keuken en het terras op het achterland, laat staan dat de toenmalige promotor hen zou hebben kunnen in de waan laten dat dit achterlanduitzicht onbeperkt en eindeloos in de tijd zou kunnen blijven bestaan. Zij hebben die hoekappartementen toen in de allereerste plaats gekocht omwille van het zicht op zee, zowel vanuit de living als vanuit de slaapkamers. Dat een supplementair zicht op het achterland een meegenomen aangenaamheid kan geweest zijn, betekent niet dat het een recht op behoud zou inhouden. (...)'

In het eensluidend gunstig advies van tweede verweerder wordt daar niet nader op ingegaan en beperkt deze zich in zijn evaluatie van de bezwaarschriften tot volgende opmerking op p. 3 bovenaan:

'Ons bestuur sluit zich aan met deze evaluatie en vindt de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond ook voor wat betreffende de bouwhoogte kant Nellenslaan en de bouwvrije afstand ten opzichte van het villaperceel kant Nellenslaan.'

Deze overwegingen vertrekken van totaal verkeerde premissen. In tegenstelling tot wat verweerders vermoeden, vormen de appartementen van verzoekende partijen geen hoek met de zeedijk en de Zeerobbenlaan. Residentie Ambassade bevat twee achter elkaar opgetrokken bouwblokken. De appartementen in het bouwblok B zijn hoekappartementen, aan de voorkant met zeezicht en aan de zijkant met zicht op de Zeerobbenlaan. De appartementen in het bouwblok A zijn geen hoekappartementen. Aan de voorzijde hebben zij zicht op het achterliggende landschap en aan de zijkant op de Zeerobbenlaan. De vensters aan de kant van de Zeerobbenlaan kunnen niet opengemaakt worden en er is evenmin een balkon (in tegenstelling tot de lagere verdiepingen). Hoogstens hebben zij aan de zijkant een schuin en onrechtstreeks zicht op de zee (...).

Het gebouw is aan de bovenkant geconcipieerd als een piramide. Bouwblok B heeft tien bouwlagen en bouwblok A negen. De hoogste (negende) bouwlaag van bouwblok A is kleiner dan de achtste, die op haar beurt kleiner is dan de zevende. Op deze wijze werd de afbouw vanaf de zeedijk in de richting van het achterland al in de structuur van het bouwwerk zelf gerealiseerd, een stedenbouwkundige optie die sindsdien consequent zou worden nagevolgd bij het oprichten van Residentie Sea Tonic, Zeerobbenlaan 6, in 1988 (...).

Dat de basisakte van Residentie Ambassade de zaken anders zou voorstellen en zou proclameren dat ook de appartementen van verzoekers 'zicht op zee'

hebben, is daarbij niet relevant en technisch alleszins onjuist. Hoogstens is er vanuit de zijramen van de leefruimte een onrechtstreeks zicht.

Vanuit ruimtelijk oogpunt moet enkel rekening worden gehouden met de werkelijke toestand ter plaatse. Daaruit blijkt dat de appartementen van eerste en tweede verzoeker niet geconcipeerd zijn in functie van dijk, strand en zee, maar in de tegenovergestelde richting naar het achterliggende hinterland toe.

Om hun beslissing te motiveren zijn verweerders derhalve vertrokken van verkeerde uitgangspunten en een onnauwkeurige feitengaring (eerste categorie van het zorgvuldigheidsbeginsel). Daardoor zijn ze tekort geschoten in hun plicht tot zorgvuldige afweging van de bij het besluit betrokken belangen (tweede categorie van het zorgvuldigheidsbeginsel).

Nochtans hadden verzoekers in hun bezwaarschrift dd. 17 augustus 2006 (stuk 3) de aandacht van eerste verweerder daarop zeer duidelijk gevestigd, toen hun raadsman op p. 2 van zijn brief schreef:

‘Mijn cliënten zijn bijzonder belanghebbenden m.b.t. de huidige (tweede) aanvraag voor het bouwproject ‘Beauvallon’, gezien zij een appartement betrekken in residentie ‘Ambassade’, Dokter en Mevrouw Van Honsebrouck-Hendrickx op de achtste verdieping, Meester Roland op de zevende verdieping, en hun resp. panden worden in de zuidelijke richting volledig omgeven door een open terras. Beide appartementen zijn ook op deze wijze ingericht en gebruikt. De ganse dag en hoofdzakelijk langs daar vallen licht en zon binnen.’ (...)

En verder op p. 3:

‘Ik kan niet genoeg benadrukken dat de constructie van residentie ‘Ambassade’ in 1963 al een duidelijke ruimtelijke keuze inhield, m.n. de onmiddellijke geleidelijke afbouw vanaf de zeedijk naar de in zuidelijk gelegen villawijk toe. De afbouw van de ‘Atlantic wal’, waarnaar de gemachtigde ambtenaar in zijn advies verwijst, was toen al - minstens embryonaal - opgezet en is nadien consequent nagevolgd. De bouwhoogte van het naastgelegen appartementsgebouw ‘Sea Tonic’ bewijst dat ten overvloede, alsook het appartementsgebouw gelegen Zeerobbenlaan 8, waarvoor thans de sloping wordt gevraagd.’ (...)

Meteen wordt ook de stelling van de eerste verweerder ontkracht dat verzoekers er geenszins op konden rekenen dat het achterlanduitzicht onbeperkt en eindeloos in de tijd zou kunnen blijven bestaan, in tegenstelling tot de zeedijk die in de voorbeslissing dd. 22 september 2006 op het midden van p. 4 ‘met een knipoog naar de poëzie een ‘balkon op oneindig’ kan noemen’ (...).

Als men aan de kant van de zeedijk niet mag bouwen voor Residentie Ambassade, dan zal het verbod eerder steunen op de aanlegplannen c.q. Duinendecreet, die het gebied beheersen, eerder dan op de poëzie. Idem wat de achterzijde betreft. Gelet op het feit dat de drie bovenste bouwlagen van het appartementsgebouw van verzoekende partijen, dat van 1963 dateert, zijdelings in achteruitbouw werden gerealiseerd met (zij)terras en zuidelijk georiënteerd gevelzicht, houdt een stedenbouwkundige beleidskeuze in om het gehele bouwblok in hoogte af te bouwen t.o.v. de aanpalende villawijk.

Het appartementsgebouw Sea Tonic (Zeerobbenlaan 6), dat naderhand werd gebouwd en een lagere bouwhoogte heeft (20,8 meter), alsook het appartementsgebouw gelegen Zeerobbenlaan 8 (waarvoor de eerste bestreden akte vergunning tot afbraak verleent), bevestigen nog eens dat het bestuur van toen al de ruimtelijke optie had genomen om een onmiddellijke geleidelijke afbouw vanaf de zeedijk naar de in zuidelijke richting gelegen villawijk te realiseren. De afbouw van de zogenaamde Atlantic Wall was toen al opgezet en is sindsdien consequent nageleefd.

De bewering van eerste verweerder met verwijzing naar het arrest R.v.St, nr. 141.535, Van Bunderen, dd. 3 maart 2005, dat ‘de verzoekers’ van bij de aankoop van hun appartement op de hoogte (waren) van de mogelijke realisatie

van een dusdanige constructie', is dan ook volkomen onterecht en in casu niet toepasbaar.

Overeenkomstig het vertrouwensbeginsel hadden verzoekende partijen nochtans moeten kunnen rekenen op wat in concreto door hen niet anders had kunnen worden opgevat dan een vaste gedrags- of beleidsregel van het bestuur op grond waarvan dat bestuur de door hen opgewekte gerechtvaardigde verwachtingen niet mocht beschamen. Meteen hebben verweerders ook het redelijkheids- en het gelijkheidsprincipe geschonden. Ingevolge het vertrouwensprincipe is het optreden minder vrijblijvend naar de rechts-onderhorige toe. Minstens ontberen de bestreden bestuurshandelingen de noodzakelijke belangenafweging tussen enerzijds de ruimtelijke gedragsregel - minstens de rechtmatige verwachtingen (P. Popelier, 'De rechtszekerheid en het vertrouwensbeginsel vs. het legaliteitsbeginsel voor het Hof van Cassatie', noot onder Cass. 14 juni 1999, Rec. Cass. 2000, p. 70) - van de stedenbouwkundige overheid, waarop verzoekers hadden kunnen betrouwen, en de (hoofdzakelijk pecuniaire) belangen van de belanghebbende partij.

(...)

In huidig dossier ontwikkelt zich volgende chronologie:

- 1963: bouwvergunning voor Residentie Ambassade waarbij de afbouw naar het binnenland toe al ingebakken zit door de piramidale bovenstructuur van het appartementsgebouw zelf ingevolge het concept van meerdere bouwblokken waarbij het eerste bouwblok A (Zeerobbenlaag 4) een bouwlaag minder heeft dan het tweede bouwblok B; de twee hoogste bouwlagen zijn telkens kleiner opgevat om de gradatie naar de Zeerobbenlaan toe te accentueren;
- 1988: bouwvergunning voor Residentie Sea Tonic (Zeerobbenlaan 6) dat opnieuw twee bouwlagen minder heeft dan bouwblok A van Residentie Ambassade; waarbij dan nog dient opgemerkt dat bovenop de bovenste bouwlaag een opstandmuurtje is opgericht om aan te sluiten bij de terras op zevende verdieping van de Ambassade (zijnde het appartement van tweede verzoeker).

Toen eerste verzoeker zijn appartement kocht in 1966 en tweede verzoeker in 1980, konden zij er in alle redelijkheid van uitgaan dat recht voor hun pand op een afstand van zeven meter nooit een appartementsgebouw zou worden opgericht met opnieuw een bouwhoogte van 28,29 meter die in werkelijkheid correspondeert met tien bouwlagen. Dat deze verwachting legitiem was, bleek overigens uit de bouwvergunning die eerste verzoeker op 28 november 1988 verleende voor de Residentie Sea Tonic, Zeerobbenlaan 6 (nr. 307188).

Ook het door de gemeenteraad van eerste verzoeker op 31 augustus 2000 voorlopig goedgekeurde BPA H-21 Duinbergen-Kust, ook al heeft hij thans niet meer de intentie om de administratieve procedure verder te zetten, bevestigde verzoekers nog eens in hun verwachtingen. Verzoekers kunnen u daaruit inderdaad geen rechtsgrond putten om de bestreden akten onwettig te horen verklaren, doch het is duidelijk dat de twee verweerders met de bestreden akten totaal willekeurig tewerk gaan, enkel in functie van punctuele speculatieve en financiële belangen van bouwpromotoren. Dit alles heeft niets meer te maken met duurzame ruimtelijke ordening en stedenbouw, doch louter met het maximaal valoriseren en renderen van gronden aan de kust.

Ten overvloede kan worden opgemerkt dat het appartementsgebouw met huisnummer 8 (dat thans zou moeten gesloopt worden) nog een bouwlaag minder kent (vijf bouwlagen of vier verdiepingen) en perfect kadert in het beleidsinzicht van geleidelijke afbouw waarvan eerste verzoeker de voorbije vijftig jaar blijkt heeft gegeven en thans om onduidelijke en alleszins aan de goede ruimtelijke ordening vreemde redenen wil omkeren”;

4.2.1.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota onder meer betoogt dat het college van burgemeester en schepenen de bezwaarschriften “op zeer uitvoerige wijze” heeft behandeld, dat de verzoekende partijen hun zicht op het hinterland bewust overdrijven en hun zicht op zee dan weer minimaliseren, dat de verzoekende partijen beogen hun standpunt over de vergunbaarheid van het project in de plaats te stellen van het oordeel van de overheid, en dat zij er allerminst konden en mochten op vertrouwen dat op die plek geen hoogbouw meer gerealiseerd kon worden;

4.2.1.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota onder meer betoogt dat de verzoekende partijen zich zouden bezondigen aan een “woordspeling” door hun zijgevel als voorgevel voor te stellen, en dat de bestreden beslissing kadert in het stedenbouwkundig beleid van de gemeente Knokke-Heist;

4.2.1.4. Overwegende dat de tussenkomende partijen in hun verzoekschrift tot tussenkomst onder meer stellen dat de verzoekende partijen ten onrechte hun zicht op zee bagatelliseren, dat het zicht op het achterland helemaal niet zo uitzonderlijk is, dat in het raam van het vertrouwensbeginsel in de buurt even goed voorbeelden kunnen aangehaald worden van situaties waarvan het vergunde project een verderzetting vormt, en dat het middel uitnodigt tot het uitoefenen van een “verkapte beleidstoezicht” door de Raad van State;

4.2.2. Overwegende dat de verzoekers de schending aanvoeren van “artikel 3-11 BVR 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen”; dat zij niet preciseren welke van deze bepalingen geschonden worden en in welk opzicht zij geschonden worden;

4.2.3. Overwegende dat de door het college van burgemeester en schepenen van Knokke-Heist in het eerste bestreden besluit aangegeven overwegingen en elementen op het eerste gezicht de afwijzing van de bezwaren van de verzoekers voldoende verantwoorden; dat het bestreden besluit omstandig gemotiveerd lijkt te zijn en op meerdere motieven lijkt te steunen; dat het college van burgemeester en schepenen zijn beslissing onder meer als volgt motiveert :

“Overwegende dat de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats noordwaarts wordt gekenmerkt door multifamiliale hoogbouw (residentie Sea Tonic, opgetrokken in 1988 en bestaande uit zeven bouwlagen met plat dak en de residentie Ambassade, die het ganse front van het bouwblok inneemt, dat

bestaat uit de blokken A, B, C, D en E, 75 appartementen telt en negen bouwlagen heeft met een plat dak) en zuidwaarts door villabouw; dat thans reeds de volledige overzijde van de Zeerobbenlaan, gaande van de Zeedijk tot aan de Nellenslaan, bestaat uit multifamiliale hoogbouw, die echter naar de Nellenslaan toe in aantal bouwlagen vermindert.

dat het ontwerp, zoals ook vastgesteld door de stedenbouwkundige ambtenaar, daarmee geheel spoort; dat, zoals uitvoerig uiteengezet in de weerlegging van de bezwaren, en zoals dit ook tot uiting is gebracht in het ontwerp van het bijzonder plan van aanleg H-21, het de visie is van het bestuur de hoogbouw te bundelen tussen de Zeedijk en de eerstvolgende straat, te dezen de Nellenslaan, doch met afbouw naar die straat toe;

dat het ontwerp derhalve niet alleen in overeenstemming is met het vigerend gewestplan, maar ook met de goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 en art. 19, derde lid, van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972; dat het mede zal bijdragen tot het doorbreken van de schaalbreuk die in het verleden is tot stand gekomen door de geleidelijke realisatie van de lineaire atlantic wall; dat het ontwerp, doordat het naar de Nellenslaan toe afbouwt tot vijf bouwlagen, een ideaal overgangproject naar het Duinbergse binnengebied kan worden genoemd; dat het, zoals uiteengezet in randnummer 3.2. van het bezwarenbesluit, bovendien door zijn multifamiliaal karakter tegemoetkomt aan de aldaar beschreven behoefte aan toeristische en verblijfsinfrastructuur binnen een hoogdynamisch woongebied”;

dat daaruit blijkt dat de stedenbouwkundige vergunning verleend wordt op grond van motieven die verband houden met de goede plaatselijke aanleg en dat dit een determinerend motief lijkt te vormen; dat dergelijk motief de bestreden beslissing lijkt te kunnen dragen; dat de reden waarom de verzoekers destijds hun respectievelijke appartementen hebben aangekocht veeleer een overtollig motief lijkt te vormen; dat een eventuele onregelmatigheid in een overtollig motief zonder invloed is op het afdoend karakter van de motivering;

4.2.4. Overwegende dat het kwestieuze bouwproject volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust gelegen is in woongebied; dat het niet gelegen is binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat in die omstandigheden de vergunning moet worden verleend met toepassing van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat in dat geval het de taak is van de vergunningverlenende overheid geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening; dat zij daarbij niet gebonden is door vroegere stedenbouwkundige opties, mits uit de beslissing blijkt op welke gronden zij tot haar besluit is gekomen; dat de bestreden beslissing prima facie op omstandige wijze lijkt te zijn gemotiveerd en niet op foutieve uitgangspunten lijkt te steunen; dat het wettigheidsstoezicht dat de Raad ter

zake vermag uit te oefenen slechts een marginale toetsing mogelijk maakt; dat de verzoekers niet aannemelijk maken dat het college, op grond van de door haar uitgedrukte motieven, niet in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

4.2.5. Overwegende dat het middel derhalve in zijn geheel niet ernstig is;

4.3.1.1. Overwegende dat de verzoekers een tweede middel aanvoeren dat luidt als volgt :

“5.1.2 Tweede middel: ‘schending van de art. 2-3 Wet Motivering Bestuurshandelingen 29 juli 1991 en art. 4 DRO 18 -mei 1999’

De art. 2-3 van de Wet Motivering Bestuurshandelingen van 29 juli 1991 bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking, die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze motivering afdoende moeten zijn.

Eerste Onderdeel

Eerste verweerder heeft als vergunningverlenende overheid de plicht om zelf de zaak te onderzoeken en in de beslissing de eigen motieven tot het verlenen of het weigeren van een bouwvergunning te vermelden. De eigen motieven, die in het instrumentum van de stedenbouwkundige vergunning moeten worden opgenomen, dienen het resultaat te zijn van de samenspraak annex besluitvorming in de schoot van het college van burgemeester en schepenen.

(...)

De eerste bestreden bestuurshandeling is bijzonder omvangrijk gemotiveerd (21 pagina's!), zodat men prima facie zou denken dat aan de voorwaarden van de art. 2-3 Wet 29 juli - 1991 is voldaan. Bij nazicht van het administratief dossier moet evenwel worden vastgesteld dat de motivering opgemaakt is door het Advocatenkantoor Lust & Partners te Brugge (af te leiden uit o.m. stuk 19).

Verzoekers verwijzen ten overvloede naar volgende opgaven in het dossier van de gemeente waarbij moet opgemerkt worden dat de verzoekers niet de toestemming kregen om een afschrift te bekomen van alle stukken:

- door Meester Lust is op 8 december 2006 voorgesteld om het vergunningsbesluit nog meer te motiveren;
- door Meester Lust werd ons op 12 december 2006 een aangepast besluit overgemaakt;
- extern document dat op 15 december 2006 is gewaarmerkt en gevoegd bij de eerste bestreden akte (stuk 19).

Ook blijkt uit het administratief dossier van eerste verweerder dat de eerste bestreden handeling eigenlijk al op 8 december 2006 is goedgekeurd. Wellicht werd die voor een week uitgesteld ‘voor sluiting van debatten’ om de supplementaire motivering van advocaat Lust nog te kunnen opnemen.

Nog daargelaten dat dit advocatenkantoor te Brugge-Sint-Andries gelegen is en derhalve minder vertrouwd met de situatie ter plaatse, moet worden opgemerkt dat de stedenbouwwetgeving nergens de tussenkomst voorziet van een advocaat. Door de eigen bevoegdheid uit handen te geven, heeft het college van burgemeester en schepenen van eerste verweerder een onwettige delegatie gedaan in strijd met art. 33 G.W., waardoor de eerste bestreden akte onwettig

wordt. De eerste bestreden akte gaat niet uit van eerste verweerder, maar van een advocatenkantoor.

De administratieve overheid die slechts de bevoegdheid heeft welke haar door de Grondwet en de wet is toegewezen, moet die bevoegdheid uitoefenen op de wijze die door de Grondwet en de wet is voorgeschreven (art. 33 G.W.). Wanneer een administratief orgaan een bevoegdheid toegewezen krijgt, wordt daarbij in het algemeen belang een functie georganiseerd en wordt aan dit orgaan geen subjectief recht verleend op de uitoefening van de opgedragen bevoegdheid. Het administratief orgaan zou derhalve de door de grondwetgever of de wetgever gevestigde bevoegdheidsregeling schenden zo het over de hem toegekende bevoegdheid beschikte. Alleen een particulier kan het beheer van eigen zaken toevertrouwen aan een lasthebber (Cass. 6 februari 1891, Pas. 1, p. 54, concl. proc.-gen. Mesdach de ter Kiele).

Ook uw Raad veroordeelt delegatie omdat bij de aanstelling van een publiekrechtelijk orgaan maatregelen genomen worden met het oog op de vrijwaring van het algemeen belang. Wanneer het bestuur een derde belast met het vervullen van zijn opdracht, is het daarentegen de gemeenschap die voor de nadelige gevolgen van het slecht beheer moet instaan. Eerste verweerder is intuitu personae aangesteld om een publiekrechtelijke bevoegdheid uit te oefenen. Hij kan deze niet overdragen naar een ander publiekrechtelijk lichaam, laat staan een privaat bedrijf (...).

Verzwarende omstandigheid daarbij is dat de eerste bestreden akte blijkbaar reeds op 8 december 2006 werd goedgekeurd, doch dat eerste verweerder op deze zitting van het schepencollege besliste om de formele beslissing uit te stellen totdat de bijkomende motieven van meester Lust binnen zouden zijn. Uiteraard kan ook een publiekrechtelijke overheid zich laten bijstaan of voorlichten door een raadsman, doch deze bijstand mag niet zover reiken dat zij eigenlijk neerkomt op een substitutie van bevoegdheidsuitoefening.

Bovendien werden daarbij de regels geschonden dat het college van burgemeester en schepenen als beraadslagend lichaam zijn bevoegdheden slechts op een collectieve wijze uitoefenen, d.w.z. dat geen enkel lid van het college in die hoedanigheid een persoonlijke bevoegdheid heeft, en dat de vergaderingen van het college van burgemeester en schepenen niet openbaar zijn (art. 104, derde lid, N. Gem. W.). De regeling in het nieuwe Gemeentedecreet, dat op 1 januari 2007 in werking trad, heeft dienaangaande niets veranderd.

Tweede Onderdeel

De tweede bestreden akte motiveert nergens waarom het bouwproject de toets van de goede plaatselijke ruimtelijke aanleg doorstaat aan de kant van de zeedijk, en meer in het bijzonder ten opzichte van de appartementsgebouwen Sea Tonic (Zeerobbenlaan 6) en Ambassade (Zeerobbenlaan 4).

De motivering is uitsluitend gewijd aan de afbouw richting J. Nellenslaan en dit ter verbetering van een eerder geweigerde stedenbouwkundige aanvraag waarvoor tweede verwerende partij op 14 juni 2006 een ongunstig advies verstrekke.

Verzoekende partijen citeren uit de tweede bestreden akte:

‘Al deze aanpassingen zorgen ervoor dat het voorgestelde bouwproject zowel qua bouw- als inplantingsvorm kadert in de ruimtelijke visie die zowel vervat zit in het voorontwerp-BPA als in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en waarbij de overgangszone naar de villabouw kant Nellenslaan een ruimtelijke afbouw krijgt die maximaal rekening houdt met het bestaande en beoogde stedelijk weefsel. De aangepaste bouwvolumes zijn qua volumewerking analoog met deze aan de overzijde van de Zeerobbenlaan wat de ruimtelijke consistentie in deze omgeving enkel maar ondersteunt.’

Nergens wordt in het advies evenwel met één woord gerept over de ruimtelijke afbouw van de zeedijk naar het bestreden bouwwerk toe.

En verder wordt in de tweede bestreden akte gesteld:

‘Het is duidelijk dat de projectsite zich situeert in een hoogdynamisch verblijf- en woongebied waarbij een hogere tolerantiedrempel geldt. De schaalbreuk tussen de hoge monoliete dijkbebouwing en het hinterland (villa's en villa-appartementen) wordt door het voorgestelde ontwerp en specifiek de overgangszone naar 5 bouwlagen verzacht. Het beperkt binnenbrengen van deze dijkbebouwing in de dwarse straten, zijnde een gedeeltelijk gesloten bebouwingsstructuur op gelijkaardige bouwhoogtes, weliswaar afgebouwd, beoogt een stedenbouwkundig verantwoorde overgang van deze plaatselijk overheersende stedelijke structuur (de ‘atlantic wall’ + overzijde Zeerobbenlaan) naar de verderliggende vrijstaande bouwtypes. Door dit ontwerp wordt dit monoliet kustfront op een volwaardige manier afgewerkt waarbij de esthetisch onaantrekkelijke achterzijde (balkongevels) van de dijkbebouwing ingekapseld wordt zonder abnormale bijkomende hinder qua zicht, zonlicht en privacy voor de directe omgeving gezien het specifiek wonen in deze verdichte stedelijke omgeving en de daarbij horende woon- en leefkwaliteit.’

Vooreerst is hierboven al aangetoond dat de terrasgevels van de appartementen van verzoekende partijen niet de achterzijde van hun pand betreffen, maar de voorzijde. Vervolgens wordt in deze motivering geenszins rekening gehouden met de bouwhoogte van het tussenliggende appartementsgebouw Sea Tonic, dat maar zeven bouwlagen (zes verdiepingen) telt. Ook blok A van Residentie Ambassade in de Zeerobbenlaan 4 heeft een bouwlaag minder dan blok B op de zeedijk (incl. de piramidale afbouw). Hoe kan hier dan sprake zijn van een geleidelijke en verantwoorde afbouw van de ‘Atlantic Wall’? Het geheel vanaf de zeedijk zal meer het uitzicht hebben van de kantelen van een middeleeuwse burcht. Na de geleidelijke afbouw met blok A van de Ambassade (van tien naar acht bouwlagen) en de Sea Tonic (zeven bouwlagen), volgt dan een opbouw met het nieuw op te richten gebouw ‘Beauvallon’ (opnieuw tien bouwlagen want de mezzanine op de vijfde verdieping heeft een dubbele hoogte). Zie de doorsnede van de aansluiting der gebouwen, opgemaakt door het studiebureau Sum Project dd. 16 augustus 2006 (...).

Wat de eerste bestreden bestuurshandeling betreft, kan eveneens worden gesteld dat zij de toets van de Wet Motivering Bestuurshandelingen niet doorstaat. Bij het onderzoek van de bezwaarschriften, ingediend tijdens het openbaar onderzoek (...), vertrekt de eerste verweerder van de verkeerde uitgangspunten om te besluiten dat het bezwaar van verzoekende partijen ongegrond is (...). Het spreekt voor zich dat de motivering niet deugdelijk kan zijn indien zij berust op een verkeerde feitelijke toestand. Naast het feit dat hij ervan uitgaat (...) dat ‘anders derhalve dan de klagers thans willen doen aannemen (...), de kwestieuze appartementen, althans wat de living en de slaapkamers betreft, geheel geconcipieerd (zijn) om maximaal zicht op zee te hebben en op de wandelboulevard’ (hierboven al ten overvloede weerlegd), stelt eerste verweerder op p. 6 bovenaan dat de Residentie Ambassade een volumineus onderdeel is van het concept van het lineair bouwblok en dat de schaalbreuk tussen enerzijds hoogbouw op de dijk en anderzijds daarachter een veel lager bouwtype (gehekeld als knelpunt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan) door het bestreden bouwproject geremedieerd wordt. Vooreerst is in de Residentie Ambassade zelf al het concept van een geleidelijke afbouw ingebakken, terwijl het goedgekeurde bouwproject een bouwhoogte van 28, 29 meter in het vooruitzicht stelt. Zoiets kan toch niet beschouwd worden als het ‘kanaliseren van de druk tot ongebreidelde territoriale uitzwerming van de multifamiliale hoogbouw’ (...). Verzoekers vragen geenszins dat ‘vanaf de zeedijk ‘onmiddellijk’ een afbouw (zou) komen naar het binnenland’, zij vragen enkel dat achter de zeedijk niet opnieuw een gebouw zou worden opgericht dat ruim acht meter hoger is dan het voorgaande. Deze vraag spoort volledig met

het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, waarvan eerste verweerder zelf op p. 6 (...) stelt dat het de opties van het ontwerp-BPA H-21 wil hernemen waar het achter de zeedijk voorziet in een verlaging tot zeven, resp. vijf bouwlagen met een dakvolume.

Verzoekers verwijzen ten overvloede naar het extern document, dat zij gevonden hebben in het administratief dossier van eerste verwerende partij, en dat een aantal interessante plannen en foto's bevat (...). Het bestreden ontwerp maakt deel uit van bouwblok 4 (tussen de Rozenlaan en Zeerobben-laan). Op foto 6 (...) ziet men duidelijk de geleidelijke afbouw die begint met de Residentie Ambassade en doorloopt tot de twee villa's. De villa op de hoek van de J. Nellenslaan en Zeerobbenlaan zal behouden blijven, terwijl de tweede villa afgebroken wordt. De toestand zal na de werken zo zijn dat onmiddellijk achter Residentie Sea Tonic de bouwhoogte opnieuw met acht meter stijgt (10 bouwlagen, zij het gecamoufleerd met mezzanine en dakappartementen) om vervolgens een afbouw te kennen tot vijf verdiepingen. Daarop volgt dan de villa op de hoek. Op foto 11 ziet men de overzijde van de Zeerobbenlaan waar de geleidelijke afbouw bruusk verstoord wordt door Residentie Sun Beach waarvan de hoogste verdiepingen zonder vergunning zijn gebouwd en een bouwmisdrijf vormen (...)

Wat het beweerde abnormale genotsverlies betreft, stelt eerste verweerder dat verzoekers nu al een inkijk van de bewoners van de zevende, achtste en negende verdieping van Residentie Sun Beach moeten tolereren (...). Hij voegt er wel niet bij dat deze verdiepingen niet vergund zijn en een bouwmisdrijf uitmaken. De overige appartementsgebouwen aan de overzijde van de Zeerobbenlaan hebben zes, maximum zeven bouwlagen (...). Ook stelt eerste verweerder dat de te verwachten onaangenaamheid voortvloeit uit de residentiële omgeving met reeds meerdere multifamiliale gebouwen, dat deze onaangenaamheid wederkerig is en de grenzen van de redelijkheid niet overschrijden. Opnieuw gaat eerste verwerende partij eraan voorbij dat het nieuwe gebouw frontaal voor de appartementen van verzoekers komt, dat de stedenbouwkundige hinder de maat van de gewone ongemakken op onevenredige wijze zal overschrijden en dat het evenwicht tussen de naburige erven op onevenredige wijze wordt geschonden. Eerste verweerder lijkt er zelfs van uit te gaan (toppunt van cynisme) dat Residentie Ambassade en Residentie Sea Tonic toch maar goed zijn voor de sloophamer! Het behoud van het evenwicht tussen naburige erven geldt nochtans als een element van een goede ruimtelijke ordening en een ernstige verstoring van dat evenwicht, zoals door het bouwproject 'Beauvallon', brengt de onwettigheid van de stedenbouwkundige vergunning met zich (...). Een muur van 8 meter hoog en ruim 20 meter breed op een afstand van nauwelijks 7 meter van de terrassen van verzoekers aan de voorzijde van hun appartementen kan toch niet beschouwd worden als 'een gewoon ongemak'!?

In de eigen motivering van eerste verweerder (...) wordt daaraan niets nieuws toegevoegd. Heel algemeen wordt gesteld dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving. Residentie Sea Tonic en Residentie Ambassade worden omschreven als multifamiliale hoogbouw, zonder de minste nuancering of verwijzing naar de dalende bouwhoogte van deze appartementsgebouwen en de vaststelling dat daarin reeds de schaalbreuk verweven is die eerste verweerder thans blijkbaar een tweede keer wil bewerkstelligen met het nieuwe ontwerp.

Wat de onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder voor de omwonenden betreft, ontgaat het eerste verweerder compleet dat door het nieuw op te richten bouwwerk een muur voor de voorgevel van verzoekers zal worden gebouwd van 8 meter hoog, incl. de inkijkmogelijkheid door het aanbrengen van voor- en achterterrassen. Verzoekers zullen met deze muur geconfronteerd worden

voor hun keuken, voor hun leefkamer en voor hun slaapkamer, zijnde aan de voorzijde van hun appartement. Het behoud van het evenwicht tussen naburige erven is een element van de goede ruimtelijke ordening en een ernstige verstoring van dat evenwicht kan volgens de rechtspraak van uw Raad een geldig vernietigingsmotief uitmaken (...). Ook op hun terras zullen ze geen enkele privacy meer hebben. Naast verlies van zon en uitzicht zullen zij onophoudelijk onderworpen worden aan de al dan niet discrete blikken vanuit Residentie Beauvallon, die ook zullen kunnen binnengluren aan de voorzijde in de woonkamer, de keuken en de slaapkamer. Een dergelijke impact overschrijdt de graad van gewone ongemakken. Er is ook geen enkele reciprociteit, gelet op het feit dat het bouwproject 8 meter boven de voorgevel van verzoekers uitsteekt”;

4.3.1.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota onder meer antwoordt dat het vergunningsbesluit zeker formeel gemotiveerd is, dat artikel 4 van het decreet ruimtelijke ordening niet van toepassing is in het raam van vergunningsprocedures, dat het middelonderdeel dat betrekking heeft op de bijstand door een extern advocaat kennelijk ongegrond is, dat de residentie “Sun Beach” volledig vergund is, en dat burenhinder geen stedenbouwkundig relevant gegeven is;

4.3.1.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota de ernst van het middel betwist, met een aantal argumenten die gelijklopen met de redenering van de gemeente;

4.3.1.4. Overwegende dat de tussenkomende partijen in hun verzoekschrift tot tussenkomst onder meer stellen dat het in hoofde van de gemeente precies getuigt van zorgvuldigheid om zich reeds in een vroeg stadium van de procedure te laten bijstaan door een raadsman, dat de verzoekende partijen een “NIMBY-reflex” vertonen en “wereldvreemd” ageren, en dat het evenwicht tussen naburige erven ontsnapt aan de bevoegdheid van de Raad van State;

4.3.2. Overwegende, wat het eerste onderdeel betreft, dat een bestuurlijke overheid ervoor dient te zorgen dat zij met volle kennis van zaken beslissingen neemt; dat zij daarvoor, indien nodig, een beroep mag doen op een juridisch raadsman en hem de opdracht mag geven een ontwerp van motivering van die beslissing op te stellen; dat te dezen blijkt dat de eerste verwerende partij, na kennis te hebben genomen van en na beraadslaagd te hebben over de motieven die haar raadsman ter staving van de eerste bestreden beslissing had voorgesteld, deze motieven heeft onderschreven en tot de hare heeft gemaakt; dat zij alzo haar verplichting tot uitdrukkelijke motivering lijkt te zijn nagekomen; dat geheel niet

valt in te zien dat daaruit een “onwettige delegatie” van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist aan haar raadsman voortvloeit; dat het middel, in zoverre dit het eerste onderdeel betreft, niet ernstig is;

4.3.3. Overwegende, wat het tweede onderdeel betreft, dat waar de verzoekers met betrekking tot de eerste bestreden beslissing stellen dat “de eerste verweerder (vertrekt) van de verkeerde uitgangspunten om te besluiten dat het bezwaar van verzoekende partijen ongegrond is” en dat “het voor zich (spreekt) dat de motivering niet deugdelijk kan zijn indien zij berust op een verkeerde feitelijke toestand”, de verzoekers zich op het eerste gezicht beperken tot de herneming van een grief die reeds werd geformuleerd in het eerste middel; dat in zoverre dan ook kan worden verwezen naar hetgeen hiervoor is uiteengezet;

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn; dat aan de door voornoemde wetsbepalingen voorgeschreven motiveringsplicht is voldaan, wanneer de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de aanvrager of belanghebbende derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen; dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij wel bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen; dat zowel de eerste als de tweede bestreden beslissing op het eerste gezicht op omstandige wijze lijken te zijn gemotiveerd wat betreft de verenigbaarheid van het bouwproject met de goede plaatselijke ordening; dat bij die beoordeling zowel de kenmerken van het

bouwproject als van de onmiddellijke omgeving lijken te zijn onderzocht; dat uit de motivering van het college van burgemeester en schepenen van Knokke-Heist een zekere beleidskeuze blijkt om de hoogbouw te bundelen van de zeedijk tot de eerstvolgende parallelstraat, “doch met afbouw naar die straat toe”; dat deze beleidskeuze niet kennelijk onredelijk lijkt te zijn; dat de verzoekers in de huidige stand van het geding niet aannemelijk maken dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening de grenzen van de redelijkheid te buiten is gegaan;

Overwegende, wat de schending van het evenwicht tussen naburige erven betreft, dat de verzoekers stellen dat “de stedenbouwkundige hinder de maat van de gewone ongemakken op onevenredige wijze zal overschrijden en dat het evenwicht tussen de naburige erven op onevenredige wijze wordt geschonden”; dat het wettigheidstoezicht van de Raad van State in beginsel niet het evenwicht tussen de erven betreft; dat de vraag of de vergunde constructie kennelijk overdreven hinder voor de burens zou veroorzaken, waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens wordt overschreden, en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbroken zal worden, principieel behoort tot het domein van het burgerlijk recht; dat dit onderdeel van het middel, zoals de verzoekers het formuleren, in wezen is afgeleid uit de schending van een subjectief recht; dat het derhalve niet behoort tot de bevoegdheid van de Raad van State;

Overwegende dat het middel, in zoverre dit het tweede onderdeel betreft, niet ernstig is;

4.4.1.1. Overwegende dat de verzoekers een derde middel aanvoeren dat luidt als volgt :

“5.1.3 Derde middel : ‘schending van de art. 4 en 43, C, DRO 18 mei 1999, art. 19, derde lid, Inrichtingenbesluit 28-december 1972, art. 43, §1, DROG 22 oktober 1996 en de art. 2-3 Wet Motivering Bestuurshandelingen 29 juli 1991’

De bestreden akten hebben betrekking op het perceel, dat beheerst wordt door het Gewestplan Brugge-Oostkust dd. 7 april 1977 en dat als bestemming woongebied heeft.

Art. 19, lid 3, KB 28 december 1972 stelt: ‘De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.’

Art. 4 DRO 18 mei 1999 bepaalt dat de ‘ruimtelijke kwaliteit’ voorop dient te staan in het ruimtelijk ordeningsbeleid, hetgeen meebrengt dat acht moet worden geslagen op de ‘ruimtelijke draagkracht (...), de culturele (...) en sociale

gevolgen'. Art. 4 DRO streeft naar een zo goed mogelijke coëxistentie van maatschappelijke activiteiten en behoeften binnen een breder perspectief van duurzame ruimtelijke ontwikkeling, een coëxistentie die ook op perceelsniveau moet worden verzekerd. De vergunningverlenende overheid moet derhalve vermijden dat de aangevraagde werken, handelingen, wijzigingen of het gebruik de reeds aanwezige of nog te realiseren legale (ruimtelijk relevante) activiteiten en functies op de naburige percelen in het gedrang brengen of bovenmatig storen.

• WAT INZONDERHEID DE TWEEDE BESTREDEN BESTUURSAKTE BETREFT

De tweede bestreden bestuurshandeling onderzoekt hoofdzakelijk op welke wijze de belanghebbende partij haar eerder geweigerde aanvraag heeft aangepast aan het ongunstige advies van tweede verweerder dd. 14 juni 2006 om te besluiten:

'In dit advies hebben we voornamelijk gesteld dat er kant Nellenslaan een belangrijke afbouw diende te gebeuren naar 5 bouwlagen (ook qua dakvorm) en dat er kant buurperceel Nellenslaan een bouwvrije afstand van 4.000m dient gerealiseerd te worden.

Het voorliggende ontwerp is in die zin aangepast. Ook werd gezorgd voor het gebruik van groene daken op de platte daken gelegen achter het hoofdgebouw en een ruimere buitenzone op het gelijkvloers'.

Wat de kant zeedijk betreft stelt tweede verweerder:

'Het is duidelijk dat de projectsite zich situeert in een hoogdynamisch verblijf- en woongebied waarbij een hogere tolerantiedrempel geldt. De schaalbreuk tussen de hoge monoliete dijkbebouwing en het hinterland (villa's en villa-appartementen) wordt door het voorgestelde ontwerp en specifiek de overgangszone naar 5 bouwlagen verzacht. Het beperkt binnenbrengen van deze dijkbebouwing in de dwarse straten, zijnde een gedeeltelijk gesloten bebouwingsstructuur op gelijkaardige bouwhoogtes, weliswaar afgebouwd, beoogt een stedenbouwkundig verantwoorde overgang van deze plaatselijk overheersende stedelijke structuur (de 'atlantic wall' + overzijde Zeerobbenlaan) naar de verderliggende vrijstaande bouwtypes. Door dit ontwerp wordt dit monoliet kustfront op een volwaardige manier afgewerkt waarbij de esthetisch onaantrekkelijke achterzijde (balkongevels) van de dijkbebouwing ingekapseld wordt zonder abnormale bijkomende hinder qua zicht, zonlicht en privacy voor de directe omgeving gezien het specifiek wonen in deze verdichte stedelijke omgeving en de daarbij horende woon- en leefkwaliteit.'

Zoals hierboven al ten overvloede gesteld, is deze motivering niet correct. De monoliete dijkbebouwing kan niet 'beperkt worden binnengebracht in de dwarse straten' gezien het appartementsgebouw Ambassade op de hoek van de zeedijk en de Zeerobbenlaan in zich al door het werken met bouwblokken een geleidelijk afbouwende structuur heeft en geenszins 'monoliet' is (...). De afbouw wordt op continue wijze verder gezet in de daarop volgende appartementsgebouwen in de Zeerobbenlaan met huisnummers 6 (zeven bouwlagen) en 8 (vijf bouwlagen). De 'balkongevels' (in werkelijkheid zijn het terrasgevels!) aan de achterzijde van de dijkbebouwing, die ingevolge het nieuwe bouwproject zullen 'ingekapseld' worden, vormen in werkelijkheid de voorzijde van de appartementen op de zevende (tweede verzoeker) en achtste verdieping (eerste verzoeker). Stellen dat deze inkapseling geen abnormale bijkomende hinder zal berokkenen indien het effectief om de achterzijde van de dijkbebouwing gaat, is een overweging waarvan mogelijks kan gesteld worden dat zij niet kennelijk onredelijk is. Nu het in werkelijkheid om de voorzijde van de appartementen van verzoekers gaat en hun leefklimaat compleet determineert, is de motivering wel kennelijk onredelijk. Zoals tweede verweerder zelf toegeeft, zal het bouwwerk een ingrijpende impact hebben wat

betreft zicht, zonlicht en privacy. Gelet op de verdichte stedelijke omgeving kan zoiets misschien nog gedoogd worden voor de achterzijde van appartementen op de zeedijk, maar toch niet voor de voorgevel van appartementen zonder rechtstreeks zeezicht! Ook de vooropgestelde 'gedeeltelijk gesloten bebouwingsstructuur op gelijkwaardige bouwhoogtes, weliswaar afgebouwd,' strijdt met de toestand ter plaatse. Er kan geen sprake zijn van 'gelijkwaardige bouwhoogtes' omdat de afbouw al begint met de Residentie Ambassade zelf die bovenaan een piramidale structuur heeft, die verder gezet wordt met de Residentie Sea Tonic en het zich thans nog bevindende appartementsgebouw op huisnummer 8, terwijl met het nieuw op te richten bouwwerk opnieuw drie etages hoger zal worden gebouwd.

Wat de overzijde van de Zeerobbenlaan betreft, moet de aandacht gevestigd worden op het feit dat zich recht tegenover het op te richten appartementsgebouw de Residentie Sun Beach, bevindt, op het adres te 8301 Knokke-Heist, Zeerobbenlaan 5. De bouwhoogte van dit pand vindt zijn oorsprong in een stedenbouwkundig misdrijf (geen rechtsgeldige bouw-vergunning om zo hoog te bouwen). Zoals tweede verweerder terecht stelt op p. 3 van de tweede bestreden akte kunnen 'wederrechtelijke constructies niet (...) aangegrepen worden als referentiekader'. Ondanks dit terechte uitgangspunt wordt in de akte voormelde stedenbouwkundige inbreuk evenwel niet in aanmerking genomen en beperkt tweede verweerder zich tot de verder niet gemotiveerde optie van 'een stedenbouwkundig verantwoorde overgang van deze plaatselijk overheersende stedelijke structuur (de 'atlantic wall' + overzijde Zeerobbenlaan) naar de verderliggende vrijstaande bouwtypes' (...). Geen enkel appartementsgebouw aan de overzijde van de Zeerobbenlaan heeft een bouwhoogte van meer dan zeven verdiepingen.

De plaatselijke ordening wordt in de allereerste plaats gedetermineerd door de ordening in de onmiddellijke omgeving.

Het onderzoek naar de verenigbaarheid van een ontwerp met de onmiddellijke omgeving moet in concreto gebeuren, hetgeen betekent dat algemene vaagheden en stijlformules niet relevant zijn (...).

(...)

Tweede verweerder heeft de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving richting J. Nellenslaan, onderzocht. Inzonderheid werd nagegaan in welke mate belanghebbende partij tegemoet kwam aan de grieven in zijn eerste ongunstig advies dd. 14 juni 2006. Wat de bebouwing aan de overzijde van de Zeerobbenlaan betreft, beperkt tweede verweerder zich tot vaagheden en wordt niets concreet gezegd i.v.m. het bouw misdrijf dat aan de Residentie Sun Beach kleeft. Wat de onmiddellijke omgeving aan de rechterzijde van het project betreft (richting zeedijk) vertrekt tweede verweerder van verkeerde premissen door te stellen dat het toch maar gaat om de afwerking van een monoliet kustfront op een volwaardige manier met inkapseling van de esthetisch onaantrekkelijke achterzijde van de dijkbebouwing. Het betreft overduidelijk een motivering 'pour les besoins de la cause', waarbij louter wordt gepoogd om de bouwhoogte van 28,29 meter aan deze zijde van het project goed te praten.

(...)

Ook in de tweede bestreden bestuursakte worden beschouwingen geventileerd die geenszins concreet zijn, laat staan dat de motivering afdoende zou zijn, en dat de aangewende stijlformules hanteerbaar zijn voor elke bouwvraag: 'de bouwvolumes zijn verschaald naar deze dichte (gevarieerde) woonomgeving en kunnen gezien worden als een overgangs-architectuur in deze omgeving zonder noemenswaardige storende ruimtelijke impact waarbij maximaal wordt rekening gehouden wordt met het specifieke van het terrein gesitueerd tussen de sterk stedelijk(e) dijkarchitectuur en de verderop liggende villa-architectuur. Dit appartementsgebouw beantwoordt

bijgevolg qua schaal en inplantingsvorm aan de wensen van een dergelijke woonstraat.'

Ook de twee hierna geciteerde volzinnen houden geen enkele concrete motivering in van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht en het behoud van de goede plaatselijke ordening:

'Zowel wat bouwdiepte, vormgeving, bouwhoogtes als dakuitbouwen betreft, ligt het ontwerp in de lijn van de ruimtelijke visies die door het gemeentebestuur vertaald is in verschillende BPA's binnen het grondgebied van Knokke-Heist. De gevraagde handelingen zijn verenigbaar met de gewestplanvoorzieningen en met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving.'

Dergelijke vage algemeenheden, die geenszins verband houden met de concrete situatie ter plaatse, inzonderheid ten opzichte van de appartementsgebouwen naast het op te richten bouwwerk richting zeedijk, en waarbij moet vastgesteld worden dat zij deze situatie niet correct inschatten, tonen aan dat de tweede bestreden akte de toets van de art. 19, derde lid, KB 28 december 1978 juncto art. 4 DRO 18 mei 1999 en de art. 2-3 Wet 29 juli 1991 niet doorstaat. Het eensluidend advies van tweede verweerder dd. 29 november 2006 is derhalve kennelijk onwettig en het kan door eerste verwerende partij niet aangewend worden als zijnde 'eensluidend gunstig' om de eerste bestreden akte goed te keuren. Minstens is de eerste bestreden bestuursakte verleend met miskenning van art. 43, § 1, eerste lid, DROG 22 oktober 1996.

● WAT INZONDERHEID DE EERSTE BESTREDEN BESTUURSHANDELING BETREFT

De eerste bestreden akte heeft evenmin op concrete wijze de verenigbaarheid van het bouwwerk met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, inzonderheid de onmiddellijke omgeving, getoetst. In zijn eigen motivering (...) geeft eerste verweerder een aantal theoretische beschouwingen ten beste, gevolgd door een verwijzing naar het onderzoek van de ingediende bezwaren door het college van burgemeester en schepenen en het advies van de tweede verwerende partij.

In het midden van p. 17 schrijft eerste verwerende partij:

'Overwegende dat een goede plaatselijke aanleg ook inhoudt dat de gebouwen derwijze t.o.v. mekaar worden opgericht dat ze voor de bewoners en de burens geen kennelijke overdreven hinder meebrengen; dat echter ook dit aspect moet worden beoordeeld vanuit de concrete omstandigheden van tijd en plaats, te dezen een sterk verdichte samenwoning ter hoogte van het kustfront, deel uitmakend van een hoogdynamisch verblijf- en woongebied waar uit zichzelf een wederkerig hogere tolerantiedrempel geldt; dat in zulke concrete omstandigheden de goede plaatselijke aanleg niet vereist dat elke inkijsmogelijkheid absoluut onmogelijk wordt gemaakt; dat een ongemak, een minder comfort of een verloren gegane verwachting in een sterk verdichte samenwoning op zich (...) geenszins gelijk staat met kennelijk onredelijke hinder; dat bij de weerlegging van de bezwaren voorts is aangetoond dat er ook in concreto, d.w.z. t.a.v. geen enkele nabuur, sprake is van meerdere ongemakken dan in vergelijkbare woonzones van onze kustgemeente het geval is; dat het college naar die beschouwingen - inzonderheid de randnummers 6, 7 en 9 - verwijst en alhier herneemt; dat zij worden bevestigd door de aan het dossier toegevoegde zon- en daglichtstudies en eveneens zijn onderschreven door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;'

Ofschoon eerste verweerder in deze paragraaf alleen al drie keer het woord 'concreet' gebruikt, is de motivering geenszins concreet noch pertinent, laat staan afdoende (d.w.z. evenwichtig én draagkrachtig). De concrete omstandigheden zijn veel genuanceerder dan eerste verweerder wil laten geloven. Zo wordt nergens gealludeerd op de piramidale afbouw, die begint met Residentie Ambassade zelf en consequent wordt verder gezet met Residentie Sea Tonic.

Nergens argumenteert eerste verweerder waarom deze geleidelijke afbouw niet kan gelden als ideaal overgangproject naar het Duinbergse binnengebied en waarom blijkbaar een tweede overgangproject nodig is. Evenmin wordt gemotiveerd op welke wijze twee opeenvolgende afbouwstroken, waarbij de eerste bruusk wordt afgeremd door een nieuwe hoogbouw van 28,29 meter, de plaatselijke ruimtelijke ordening ten goede komt. Evenmin kan de eerste bestreden akte aannemelijk maken dat het bouwwerk, frontaal aan de voorzijde van de appartementen van verzoekers, hoogstens een ongemak, een minder comfort of een verloren gegane verwachting in een sterk verdichte samenwoning kan berokkenen, terwijl het vaststaat dat de leefbaarheid van de appartementen van verzoekende partijen zelf hoogst precair wordt: geen enkel nuttig uitzicht meer van aan de voorzijde van hun appartement, perm(a)nente rechtstreekse inkijk en schending van privacy vanuit het nieuwe bouwwerk. Art. 19, derde lid, Inrichtingenbesluit is nochtans duidelijk. Als vaststaat dat de geplande bouwwerken de goede plaatselijke ordening van de betrokken omgeving in het gedrang brengen, moet de stedenbouwkundige vergunning, ook al is de aanvraag principieel bestaanbaar met de gewestplanbestemming geweigerd worden”;

4.4.1.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota onder meer betoogt dat het middel deels een herneming vormt van het tweede middel, dat de motiveringsplicht niet mag verworden tot “zuivere woordspelerij” of “een soort literaire deskundigheid”, en dat het besluit “doorspekt” is met concrete gegevens m.b.t. de goede plaatselijke aanleg;

4.4.1.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota stelt dat de kritiek die de verzoekende partijen leveren reeds ontmoet werd bij de bespreking van de andere middelen;

4.4.1.4. Overwegende dat de tussenkomende partijen in hun verzoekschrift tot tussenkomst stellen dat de verzoekende partijen “blijven kauwen aan hetzelfde been”, en dat zij “in wezen een tweede opportuniteitstoetsing van de aanvraag” vragen;

4.4.2. Overwegende, wat de schending van artikel 43, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening betreft, dat de verzoekers niet preciseren in welk opzicht deze bepaling geschonden wordt;

Overwegende, voorts, dat daargelaten de vraag in hoeverre artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een bepaling bevat die niet enkel bij het opmaken van plannen van aanleg,

maar ook bij het onderzoek van vergunningsaanvragen in acht genomen moet worden, uit de bestreden beslissingen in elk geval op het eerste gezicht blijkt dat er voor het gebied waarin het vergunde bouwproject gelegen is, geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat en dit gebied evenmin gelegen lijkt te zijn binnen een vergunde verkaveling; dat het in dat geval de taak is van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de goede plaatselijke ordening, zoals kan worden afgeleid uit het te dezen toepasselijke artikel 43, § 2, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat het in het middel ingeroepen artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen een bevestiging inhoudt van het bedoelde beginsel; dat, toegespitst op de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, uit de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, volgt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop het vergunningverlenende bestuur zijn beslissing steunt en dat deze afdoende moeten zijn; dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat zowel de eerste als de tweede bestreden beslissing op het eerste gezicht op omstandige wijze lijken te zijn gemotiveerd wat betreft de verenigbaarheid van het bouwproject met de goede plaatselijke ordening; dat bij die beoordeling zowel de kenmerken van het bouwproject als van de onmiddellijke omgeving lijken te zijn onderzocht; dat de motivering in de twee bestreden beslissingen voldoende concreet lijkt te zijn en lijkt te kunnen volstaan om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te verantwoorden; dat het onderzoek naar de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet lijkt te vereisen dat de vergunningverlenende overheid telkens een uitgebreid exposé zou moeten geven van de bestaande toestand tot op perceelsniveau;

Overwegende dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsonderzoek niet vermag zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur; dat hij wel bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en

of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen; dat de verzoekers vooralsnog niet aannemelijk maken dat de gemachtigde ambtenaar of het college van burgemeester en schepenen onzorgvuldig zijn te werk gegaan bij hun onderzoek van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving enerzijds en van de goede plaatselijke ordening anderzijds; dat, wat meer in het bijzonder de tweede bestreden beslissing betreft, de kritiek van de verzoekers weliswaar blijkt geeft van een andere feitelijke beoordeling van de gegevens van de zaak dan deze door de gemachtigde ambtenaar, maar dat de verzoekers niet aannemelijk maken dat de gemachtigde ambtenaar bij zijn beoordeling van de plaatselijke aanleg is uitgegaan van feitelijke gegevens op grond waarvan hij in redelijkheid niet tot zijn besluit kon komen; dat in deze stand van het geding kan worden aangenomen dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning op voldoende concrete gegevens lijkt te steunen en dat haar motieven de beslissing in redelijkheid lijken te kunnen dragen; dat het derde middel in zijn geheel niet ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan één van de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de tijdelijke handelsvereniging ORLY, met als leden de n.v. LUC GOETHALS PROMOTOR en de c.v.b.a. MEDISTRIM in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negentien juni 2007, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.