

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 145.362 van 2 juni 2005
in de zaak A. 156.156/X-12.072.**

In zake : 1. Patrick HEINDERSON,
 2. An MAES,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaat M. DENYS,
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Grotehertstraat 12

tegen :

de stad BRUGGE.

tussenkomen de partij :

de n.v. TER BRUGHE,
gevestigd te 8000 BRUGGE,
Oost Gistelhof 2.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Patrick HEINDERSON en An MAES op 1 oktober 2004 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 23 december 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge waarbij aan de n.v. Ter Brugghe - Strandhotel de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw en hotel met restaurant, na afbraak van de bestaande gebouwen, op een perceel te Brugge, Zeedijk 14, kadastraal bekend 13R625M12;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 14 december 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 januari 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat Ph. VAN WEZEMAEL, die loco Advocaat M. DENYS verschijnt voor de verzoekende partijen, en van Advocaat S. MICHOLT, die loco Advocaat R. MICHOLT verschijnt voor de verwerende partij en voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

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;

Overwegende dat de n.v. TER BRUGHE met een verzoekschrift van 14 oktober 2004 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de n.v. Ter Brugghe - Strandhotel op 21 maart 2003 een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw en hotel met restaurant, na afbraak van de bestaande gebouwen, op een perceel te Brugge, Zeedijk 14, kadastraal bekend 13R625M12; dat het perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, is gelegen in woongebied; dat het tevens is gelegen binnen het bestemmingsgebied van het bijzonder plan van aanleg nr. 28 "Woonwijk", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 10 januari 2000; dat een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 20 augustus 2003 tot 18 september 2003 naar aanleiding waarvan drie bezwaarschriften werden ingediend, onder meer door de verzoekende partijen; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge op 17 oktober 2003 de bezwaren ontvankelijk en deels gegrond heeft verklaard; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge op 23 december 2003 de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat dit de bestreden beslissing is;

Overwegende dat de verzoekende partijen, anticiperend op de exceptie ratione temporis van de tussenkomende partij, in hun verzoekschrift betogen dat de vergunning die werd verleend op 23 december 2003 hen niet werd betekend, dat zij enkel bij brief van 28 oktober 2003 van de burgemeester van de stad Brugge op de hoogte werden gebracht van de behandeling van hun bezwaarschrift door het

college van burgemeester en schepenen; dat zij door de brief van 3 augustus 2004 van hun syndicus, de aanvang van de werken op 8 september 2004 aankondigend, indirect op de hoogte werden gesteld van het bestaan van de stedenbouwkundige vergunning; dat hun raadsman op 21 september 2004 inzage heeft genomen van het aanvraagdossier en op 29 september 2004 per fax een kopie van de vergunning werd bezorgd;

Overwegende dat de tussenkommende partij in haar verzoekschrift tot tussenkomst met betrekking tot de tijdigheid van de vordering uiteenzet wat volgt :

"Verzoekster in tussenkomst heeft deze vergunning permanent uitgeplakt aan de af te breken gebouwen zowel op de Zeedijk te Zeebrugge als in de Harwichstraat, ten einde deze aan derden bekend te maken.

Een werkmaatschappij van verzoekster in tussenkomst, de BVBA STANDHAAN, heeft de aanplakking herhaaldelijk laten vaststellen door gerechtsdeurwaarder Paul DE SMEDT uit Brugge op 10 maart 2004, op 22 april 2004 en op 25 mei 2004 (...).

Het is duidelijk dat de verzoekers tot schorsing door deze aanplakking op de hoogte moeten zijn geweest van de afgeleverde bouwvergunning. Hun appartement bevindt zich in de Residentie Verriest die paalt aan het Strandhotel. Zij gebruiken dit appartement als tweede verblijf en zijn zeker geregeld in Zeebrugge geweest in de maanden van de publicatie.

3. Op 20 april 2004 schrijft de B.V.B.A. EL FASSI (de syndic van de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Verriest) aan advocaat KEIRSMAEKERS :

'De coordinator van het bouwproject Zeedijk 14 (Strandhotel - promotor Dhr. HAENTJES) meldt ons dat hun bouwvergunning (ondanks de verschillende bezwaarschriften?) zou zijn afgeleverd' (...).

In antwoord op deze brief schrijft advocaat KEIRSMAEKERS aan de B.V.B.A. EL FASSI op 18 mei 2004 :

'Navraag bij de bevoegde dienst heeft mij geleerd dat een bouwvergunning werd afgeleverd op 23 december 2003.

...

Voor de goede orde werd kopie van huidig schrijven eveneens overgemaakt aan de N.V. MAES' (...).

De N.V. MAES, Kapelstraat 100 te 9100 Sint-Niklaas is het bedrijf van de vader van tweede verzoekster tot schorsing van de bouwvergunning (nl. Mevrouw An MAES) en waar tweede verzoekster tot schorsing werkt als zelfstandige.

Verzoekster in tussenkomst heeft de kwestieuze brieven (...) gekregen van één andere mede-eigenaar in de Residentie Verriest, die deze zelf van de syndicus, zoals alle andere mede-eigenaars, in kopie heeft ontvangen.

Uit het proces-verbaal van de bijzonder algemene vergadering der mede-eigenaars van de Residentie Verriest, gehouden op 16 september 2004 blijkt dat de inhoud van deze brief van advocaat KEIRSMAEKERS werd besproken. In het vermelde proces verbaal wordt daaromtrent geakteerd :

'De aanvang van de termijn van 60 dagen blijkt voor interpretatie vatbaar. In het schrijven van Meester KEIRSMAEKERS van 18 mei 2004, wordt vermeld dat deze termijn in concreto pas loopt vanaf de aanvang van de werken.' (...)

In dit proces-verbaal wordt verder de aanwezigheid van de huidige verzoekers tot schorsing genoteerd op de algemene vergadering (...).

Dezelfde advocaat KEIRSMAEKERS blijkt voorheen namens de verzoekers tot schorsing, als eigenaars in de RESIDENTIE VERRIEST, bezwaar te hebben ingediend bij de gedaagde, de Stad Brugge, in het kader van een openbaar onderzoek over de gevraagde vergunning. De tussenkomst van deze advocaat staat uitdrukkelijk vermeld in de nota van de collegebeslissing van 17 oktober 2003 (...).

Ook uit het voorgaande moet worden afgeleid dat de verzoekers in schorsing reeds vóór 18 mei 2003 op de hoogte waren van de afgeleverde bouwvergunning meer bepaald door de voormelde brief van advocaat KEIRSMAEKERS van 18 mei 2004 (...).

Verzoekster in tussenkomst voegt verder bij haar stukken ook de copie van het proces-verbaal van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de Residentie Verriest op 26 augustus 2004 (...). Ook op deze vergadering werd de aanwezigheid van de verzoekers tot schorsing genoteerd.

IN RECHTE: LAATTIJDIGHEID.

Uit de voormelde gegevens kan niet anders dan worden besloten dat de verzoekers tot schorsing kennis hebben van de bouwvergunning ingevolge o.m. de brief van advocaat KEIRSMAEKERS, dd. 18 mei 2004 (...) en de permanente aanplakking aan de gebouwen, zoals vastgesteld door de gerechtsdeurwaarder.

Ook andere hiervoor besproken gegevens wijzen op het feit dat de verzoekers tot schorsing vroeger kennis (moeten) hebben gehad.

In elk geval konden de verzoekers tot schorsing van de bouwvergunning kennis nemen lang voor de termijn van 60 dagen te rekenen voor het verzoekschrift op 4 oktober 2004 werd neergelegd. Hun eventuele inertie kan niet worden aanvaard. Zij waren nabij in de zaak betrokken wat o.m. blijkt uit de opmerkingen die zij hebben laten formuleren in het kader van het openbaar onderzoek. In de situatie van de verzoekers tot schorsing was het niet verantwoord te wachten tot de afbraakwerken bij hun geboort werden aangevat.

De termijn van 60 dagen voor het indienen van een vernietigings- en schorsingsverzoek is ruimschoots overschreden bij het indienen van het verzoekschrift bij de Raad op 4 oktober 2004.";

Overwegende dat artikel 4, derde lid, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State, bepaalt dat de beroepen tot nietigverklaring - en dus ook de vorderingen tot schorsing - verjaren zestig dagen nadat de bestreden akten, reglementen of beslissingen werden bekendgemaakt of betekend, en dat, indien ze noch bekendgemaakt, noch betekend dienen te worden, de termijn ingaat met de dag waarop de verzoeker er kennis van heeft gehad;

Overwegende dat de door artikel 52, § 4, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 - dat gelet op het bepaalde in artikel 193, § 2, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening op de bestreden vergunning van toepassing lijkt te zijn - opgelegde aanplakking van een "mededeling die te kennen

geeft dat de vergunning afgegeven is", niet de "bekendmaking" betreft van de vergunning, zoals bedoeld bij bovengenoemd artikel 4 van het besluit van de Regent welke de verjaringstermijn van zestig dagen voor het instellen van een beroep tot nietigverklaring - en dus ook van een vordering tot schorsing - doet ingaan; dat stedenbouwkundige vergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden; dat voor derden belanghebbenden de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalde termijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of geacht moeten worden er kennis van te hebben;

Overwegende dat het zaak is van de partij die als exceptie opwerpt dat verzoeker kennis had van de bestreden beslissing, het bewijs daarvan te leveren of op zijn minst daarvan bewijsmateriaal over te leggen; dat de door artikel 52, § 4, van het stedenbouwdecreet opgelegde aanplakking op het terrein van een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is afgegeven, niet meer lijkt te zijn dan een feitelijk element bij de beoordeling van de vraag wanneer de verzoekende partijen kennis hebben gekregen van de afgifte van de bestreden stedenbouwkundige vergunning; dat de tussenkomen partij niet verder komt dan het bewijs dat de vergunning was aangeplakt op 10 maart 2004, 22 april 2004 en 25 mei 2004 op het moment van de vaststelling gedaan door gerechtsdeurwaarder P. DE SMEDT, zoals vermeld in zijn proces-verbaal van vaststelling van 1 juni 2004; dat de brief van 18 mei 2004 van Advocaat C. KEIRSMAEKERS, waarin het bestaan van de bestreden vergunning wordt vermeld, aan de syndicus van de verzoekende partijen was gericht, en niet aan de verzoekende partijen zelf; dat een kopie van dezelfde brief aan de werkgever van de tweede verzoekende partij, eigendom van haar vader, werd verstuurd, en niet aan haar zelf; dat de verwijzing naar het verslag van 26 augustus 2004 van de bijzondere algemene vergadering der mede-eigenaars van de residentie VERRIEST niet ter zake dienend is, nu de verzoekende partijen erkennen reeds met een brief van 3 augustus 2004 op de hoogte te zijn gebracht van het feitelijke bestaan van de stedenbouwkundige vergunning; dat uit hetgeen voorafgaat op het eerste gezicht blijkt dat niet vaststaat dat de verzoekende partijen sedert meer dan zestig dagen vóór het instellen van het beroep tot schorsing en tot nietigverklaring kennis hadden of redelijkerwijze hadden kunnen hebben van de bestreden beslissing; dat in deze stand van het geding de exceptie niet kan worden aangenomen;

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 akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, de verzoekende partijen in een eerste middel onder meer de schending aanvoeren van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en machtsoverschrijding doordat de stad Brugge de bestreden stedenbouwkundige vergunning heeft verleend op grond van een "tegenstrijdige en nietszeggende motivering" nu zij enerzijds "de bezwaren deels gegrond verklaar(t)", doch anderzijds zonder verdere precisering stelt dat "het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg";

Overwegende dat de verwerende partij en de tussenkomenende partij hierop in essentie repliceren dat de administratie van de stad Brugge ten onrechte van oordeel was dat de plannen afwijken van de BPA-voorschriften inzake bouwdiepte, dat de gemachtigde ambtenaar heeft geoordeeld dat de plannen conform de BPA-voorschriften waren ingediend, dat een vraag tot afwijking van het BPA niet aan de orde was, dat geen openbaar onderzoek diende te worden gevoerd, dat geen bezwaren tegen de vergunning kunnen worden aangevoerd en dat de bezwaren van de verzoekende partijen in elk geval ongegrond zijn;

Overwegende dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt 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 afdoende moeten zijn; dat hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge op 17 oktober 2003 heeft besloten de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschriften ontvankelijk en deels gegrond te verklaren daar het een afwijking van het bijzonder plan van aanleg nr. 28 "Strandwijk" vaststelt; dat de bestreden beslissing de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend op grond van volgende motieven :

"De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Zeedijk 14, 8380 Brugge en met als kadastrale omschrijving 13R625M12

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een appartementsgebouw en hotel met restaurant, na afbraak van de bestaande gebouwen.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de Gemachtigde Ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 10.01.00 bij Koninklijk Besluit of Besluit van de Vlaamse Gemeenschapsminister goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg Strandwijk, niet zijnde een Bijzonder Plan van Aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels in het uitvoeringsbesluit betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen. Er werden drie bezwaarschriften ingediend.

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 29 september 1992 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 20 augustus 1993.

Het College van Burgemeester en Schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

- Gelet op het openbaar onderzoek gehouden van 20.08.03 tot 18.09.03;
- Overwegende dat er drie bezwaarschriften werden ingediend; dat deze bezwaren ontvankelijk en deels gegrond verklaard werden;
- Overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg";

Overwegende dat de motivering van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen op het eerste gezicht steunt op in tegenspraak zijnde motieven, waar enerzijds de ingediende bezwaren tegen de aanvraag ontvankelijk en deels gegrond worden verklaard, doch anderzijds wordt geoordeeld dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg; dat niet wordt verduidelijkt waarom, ondanks het deels gegrond bevinden van de bezwaren, de gevraagde vergunning toch kan worden verleend; dat met de gegevens en motieven

die in dat verband voor het eerst in procedurestukken worden uiteengezet, geen rekening kan worden gehouden; dat deze gegevens en motieven immers niet blijken uit het bestreden besluit; dat het verlenen van de bestreden vergunning op het eerste gezicht niet afdoende is gemotiveerd; dat het middel in de aangegeven mate ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, de verzoekende partijen uiteenzetten wat volgt :

"De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw met 7 bouwlagen en een technisch verdiep. Het gebouw heeft een diepte van 24,90 meter en zodoende komt over een grote diepte een volledig bouwlaag hoger dan het appartement van verzoekers. Dit veroorzaakt een soort kokereffect waardoor verzoekers zich volledig ingesloten zullen wanen door de nieuwbouw.

De twee appartementen van het technisch verdiep zijn daarenboven voorzien van dakterrassen die rechtstreeks uitzicht geven in het appartement van verzoekers, en dit zowel in de kamers van het 6^e verdiep, als deze op het technisch verdiep.

In de buurt staan uiteraard nog enkele appartementsgebouwen, doch door de constellatie van de percelen, alsmede door de hoogte van het gebouw (7 bouwlagen en een technisch verdiep t.o.v. 6 bouwlagen en een technisch verdiep bij verzoekers), de 100% terreinbezetting en de grote diepte van zowel de zeven bouwlagen als het technisch verdiep, is het nadeel dat aan verzoekers zal worden veroorzaakt bijzonder ernstig en inderdaad moeilijk te herstellen.

Het door verzoekers ingeroepen nadeel is dus nauw verbonden met de bouwhoogte en bouwdiepte van het gebouw.

Met de bouw van het appartementsgebouw is op de datum van de indiening van het verzoekschrift nog niet begonnen. De afbraakwerken van het voormalige hotel werden gestart op 8 september 2004. De sloop van de naastgelegen woning zal wellicht spoedig volgen.

- Vooreerst maakt de bouw van het appartementsgebouw door zijn hoogte (één verdieping meer dan bij verzoekers), en gelet op zijn diepte (ook van het 8^e, technisch verdiep) en inplanting op de perceelsgrens onvermijdelijk een ernstige inbreuk uit op de privacy van verzoekers en hun rustig woongenot.

Vanuit de achterzijde van de appartementen en in het bijzonder van op de terrassen van de twee appartementen op het technisch verdiep zal een rechtstreeks zicht kunnen worden genomen op de terrassen aan de achterzijde van het duplexappartement van verzoekers.

Erger nog is dat ook een rechtstreeks inkijk zal ontstaan in de slaapkamers, en dit zowel in deze op de 6^e verdieping, als in deze op het technische verdiep.

Dit blijkt genoegzaam uit de foto's die bij onderhavige verzoekschrift worden gevoegd.

In gelijkaardige gevallen ging de Raad van State steeds over tot de schorsing van de bouwvergunning van een appartementsgebouw omwille van een dergelijke inbreuk op de privacy en het rustig woongenot van de burens (...).

Bovendien moet worden vastgesteld dat in de bouwaanvraag in geen enkele beschermende maatregel wordt voorzien inzake de bescherming van de privacy en het rustige woongenot van verzoekers. De privacy van verzoekers wordt m.a.w. compleet miskend.

Het is immers niet omdat bij het optrekken van het appartementscomplex de burgerrechtelijke bepalingen inzake lichten en uitzichten zullen worden

gerespecteerd - quod in casu certe non -, dat het project ook vanuit een beoordeling van de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening aanvaardbaar kan worden geacht (...).

Ook het feit dat het appartementsblok in een woongebied wordt opgetrokken volgens het gewestplan en binnen het bestemmingsgebied van het vigerende BPA nr. 28 'Strandwijk', en dus in principe conform de bestemming is, betekent niet dat het optrekken ervan zomaar moet worden aanvaard, en geen hinder kan uitmaken voor de omwonenden (...).

Het probleem van de schending van de privacy is des te prangend, nu de burgemeester in zijn schrijven dd. 28 oktober 2003 zelf stelde dat de plannen dienden te worden aangepast om inkijk te verhinderen en de privacy te waarborgen.

Hiervan is echter niets terug te vinden in de bestreden vergunning.

- Tevens zal de bouw van het appartementsgebouw, door zijn hoogte, diepte en inplanting op de perceelsgrens een ernstig verlies van lichtinval teweeg brengen. Ook het weidse uitzicht dat verzoekers thans nog genieten aan de linkerkant van hun vakantieverblijf, zal volledig teniet worden gedaan.

In de plaats hiervan zullen verzoekers in een soort koker terecht komen, die niet alleen wordt gecreëerd door de 100% terreinbezetting, maar tevens door de grote diepte van de 7 bouwlagen en het technisch verdiep, dat daarenboven nog een bouwlaag hoger komt te liggen dan het technisch verdiep van verzoekers.

Van op hun terrassen aan de achterzijde van hun appartement zullen zij enkel nog naar rechts een uitzicht hebben. Naar links zal het zicht volledig worden weggenomen door het appartementsgebouw.

Ook dit blijkt uit de foto's in bijlage bij het verzoekschrift.

Daarenboven zal de diepe muur veel licht wegnemen, wat nog meer bijdraagt tot het gevoel van ingeslotenheid dat verzoekers zullen ervaren. De belevingswaarde van de terrassen van verzoekers en van de achtergelegen ruimtes zal fel worden gedegenereerd door de aanwezigheid van deze diepe muur die alles aan het uitzicht zal onttrekken en ontegensprekelijk een kokereffect zal teweegbrengen.

De Raad van State heeft reeds meermaals geoordeeld dat een te grote bouwdiepte op een naburig perceel - in casu daarenboven tot vlak op de perceelsgrens - met zichtschaadte als gevolg, niet kan worden getolereerd (...).

Ook deze ernstige visuele hinder is een belangrijk aspect van de aantasting van de belevingswaarde van het vakantieverblijf van verzoekers. Het hoeft immers geen betoog dat verzoekers indertijd zijn overgegaan tot de aankoop van het appartement net omwille van de grote lichtinval, het weidse uitzicht en het gevoel van ruimte dat hiermee gepaard gaat.

Onnodig te zeggen dat de visuele hinder, de schending van de privacy en de grote afname van licht tot een ernstige en onherstelbare inbreuk op de belevingswaarde van het vakantieverblijf van verzoekers zullen leiden.

- Tot slot kan tevens nog gewezen worden op het feit dat het bouwproject manifest strijdig is met de voorschriften van het BPA nr. 28 'Strandwijk', in het bijzonder wat de terreinbezetting betreft.

De Raad van State heeft bij eerdere gelegenheden reeds aanvaard dat een schending van de bestemmingsvoorschriften van een BPA op zich bijdraagt tot het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van een buur die daardoor geschaad wordt (...).

Dit alles zorgt ervoor dat de negatieve impact van de bestreden beslissing op het wooncomfort in het vakantieappartement zonder meer frappant te noemen is en alleszins een onherroepelijk, minstens moeilijk te herstellen, ernstig nadeel zal veroorzaken in hoofde van verzoekers.

Het spreekt immers voor zich dat, eens de vergunde werken uitgevoerd, na vernietiging van het bestreden besluit, een herstel van het hierboven uiteengezette nadeel moeilijk te verkrijgen zal zijn.

Een realistische evaluatie van de aanvraag had echter moeten besluiten tot de onbestaanbaarheid van het appartementsgebouw met het naastgelegen gebouw.";

Overwegende dat noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij hierop repliceren;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning verleent voor het oprichten van een appartementsgebouw met zes bouwlagen en een dakverdieping; dat dit gebouw een diepte heeft van 29,65 m en een hoogte van 22,93 m, in te planten op de perceelsgrens met de eigendom van de verzoekende partijen; dat tevens blijkt dat het duplexappartement dat zich op de zesde verdieping en de dakverdieping bevindt van een balkon is voorzien dat inkijkmogelijkheid geeft in de eigendom van de verzoekende partijen; dat deze vaststellingen bevestiging vinden in een door de verzoekende partijen neergelegde fotoreportage; dat in de gegeven omstandigheden en gelet op de uitbouw, de omvang en de inplanting van het betrokken appartementsgebouw, het betoog van de verzoekende partijen aannemelijk is, dat ingevolge de oprichting van het vergunde appartementsgebouw hun privacy ernstig in het gedrang wordt gebracht en dat zij ernstige lichtschade zullen lijden; dat zij tevens op goede gronden betogen dat eens de vergunde werken uitgevoerd, na vernietiging van de bestreden beslissing, een herstel van het aangevoerde nadeel moeilijk te verkrijgen zal zijn; dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen voldoende concrete gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat ook aan de tweede in voormeld artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarden is voldaan,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. TER BRUGHE in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 23 december 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge waarbij aan de n.v. Ter Brugghe - Strandhotel de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw en hotel met restaurant, na afbraak van de bestaande gebouwen op een perceel te Brugge, Zeedijk 14, kadastraal bekend 13R625M12.

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 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twee juni 2005, door :

de HH. J. BOVIN,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

J. BOVIN.