

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 196.321 van 23 september 2009
in de zaak A. 193.938/X-14.394.**

In zake : 1. Dirk VANDEKERCKHOVE,
 2. Chris SMETS,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaten B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Kasteellaan 141

tegen :

de gemeente BREDENE,

tussenkommende partij :

de n.v. GROEP SLEUYTER,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
Archimedesstraat 7.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Dirk VANDEKERCKHOVE en Chris SMETS op 14 september 2009 hebben ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 27 juli 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bredene waarbij aan de n.v. GROEP SLEUYTER de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning te Bredene, Zandheuvel 5-6-7-11, kadastraal bekend sectie B, nr. 214/L/5, en “een dwangsom op te leggen van 25.000 euro per dag dat op het voornoemde perceel (al dan niet vergunningsplichtige) bouw- of inrichtingswerkzaamheden aan of in het gebouw worden uitgevoerd of hierin (al dan niet commerciële) activiteiten plaats vinden of op enigerlei wijze wordt ingegaan tegen het tussen te komen arrest en dit alles vanaf de betekening van het tussen te komen schorsingsarrest”;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 15 september 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 september 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P.-J. DEFOORT, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat F. VAN CAENEGEM, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat P. LOUAGE, die loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tussenkomende partij;

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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De rechtspleging

Met een verzoekschrift van 18 september 2009 heeft de n.v. GROEP SLEUYTER gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. Feiten

2.1. De tussenkomende partij dient op 4 maart 2009 bij de gemeente Bredene een aanvraag in tot het oprichten van “een meergezinswoning” op een perceel gelegen aan de Driftweg 45 te Bredene.

Het perceel paalt aan de noordkant aan de Driftweg en aan de zuidkant aan de Zandheuvel (in de stukken soms ook “Zandheuvelstraat”, dan weer “Zandheuvellaan” genoemd).

Blijkens de beschrijvende nota bij de aanvraag betreft het een gebouw dat 54 appartementen en 55 ondergrondse garages zal bevatten.

Het project heeft blijkens de bouwplannen de volgende vorm :



2.2. Het perceel dat door de verzoekende partijen wordt bewoond, paalt aan de zuidoostelijke hoek van het bouwperceel.

2.3. Het bouwperceel wordt door het gewestplan Oostende-Middenkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 26 januari 1977, tot woongebied bestemd.

Het perceel ligt tevens in het beheersingsgebied van het BPA Groenendijk (hierna: het BPA), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 1 februari 2006, en meer bepaald in zone 9 - projectzone D.

Voor die zone gelden onder meer de volgende bestemmingsvoorschriften :

- “• Onverminderd de specifieke bepalingen inzake bestemmingen en inrichting is deze projectzone bestemd voor wonen en bijhorende functies zoals tuinen, parkeervoorzieningen, interne ontsluitingen, ... Handel en horeca (met uitzondering van dancings, lunaparken, ed...), diensten, kantoren, collectieve parkeervoorzieningen, kleinschalige

sport- en recreatieve voorzieningen (bv. fitnesscentrum) en vrije beroepen zijn al evenwaardige (hoofd)bestemming in deze zone toegelaten”.

Wat de terreinbezetting betreft, geldt het volgende :

- “• De terreinbezetting bedraagt max.: 70%.
- In projectzone C en D samen moeten minimum 66 woongelegenheden gerealiseerd worden.
Indien de projectzones afzonderlijk ontwikkeld worden dienen er in projectzone C minimum 40 woongelegenheden gerealiseerd (te) worden en in projectzone D minimum 26 woongelegenheden”.

Voorts geldt een bouwdiepte van “maximum 18 m”.

De gemeenschappelijke bepalingen en definities van het BPA stellen met betrekking tot de wijze van bepalen van de bouwdiepte :

“Deze afmetingen gelden voor het hoofdvolume en worden gemeten tussen de voorbouwlijn en de achtergevel ter hoogte van de zijgevels of de gemeenschappelijke kavelgrens(-zen)”.

De gemeenschappelijke algemene voorschriften (punt 1.3) van het BPA bepalen onder meer :

“Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening”.

2.4. Met de bestreden beslissing wordt de gevraagde vergunning verleend.

Qua motivering bevat die beslissing alleen een redengeving voor het niet inwinnen van het advies van de gemachtigde ambtenaar :

“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 1/02/2006 bij besluit van de minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Groenendijk, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 okt. 1996”.

2.5. In de “verzending van beslissing” naar de gemachtigde stedenbouwkundige ambtenaar wordt onder de rubriek “Opmerkingen” gesteld :

“Er werd extern advies ingewonnen (secretaris en gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar) bij het Agentschap R.O. (gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar) met betrekking tot de knelpunten die bij de beoordeling van de aanvraag bestaan, waaronder de interpretatie van de 18.00 meter bouwdiepte, de terrasuitbouwen die 2.00 meter bedragen en de bouwlijn die minimum 3.00 meter en maximum 4.00 meter mag bedragen.

Uit dit overleg blijkt dat voor interpretatie van de inplanting van het gebouw er kan van uitgegaan worden dat meerdere gebouwen op het terrein kunnen worden voorzien die samen deel uitmaken van een totaalconcept. De bouwdiepte van maximum 18.00 meter kan als dusdanig worden aangehouden voor verschillende gebouwen op het terrein. De vier blokken die hier worden samengebracht in een totaalconcept hebben individueel bouwdiepte van 18.00 meter en een terreinbezetting die het voorziene maximum van 70 %, volgens de voorschriften van het BPA, niet overschrijdt.

Het project is bijgevolg volledig in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

Het gebouw is door zijn concept en bouwhoogte, waarbij een integratie in de omgeving een hoogstaande kwalitatieve architectuur wordt nagestreefd, geenszins storend voor de omgeving. Door de uitzonderlijke kwalitatieve architectuur betekent dit concept bovendien een meerwaarde voor Bredene”.

3. De grondvoorwaarden tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid

Krachtens artikel 17, §§ 1 en 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, en dat een ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kan verantwoorden.

4. De uiterst dringende noodzakelijkheid

4.1.1. De verzoekende partijen argumenteren de hoogdringendheid als volgt :

“De verzoekende partijen hebben er alles aan gedaan om via de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de vergunning te laten schorsen. Gelet op de manifeste onwettigheid van de bestreden beslissing konden de verzoekende partijen er geredelijk van uitgaan dat de GSA zou ingaan op de vraag om te schorsen. Hoe dan ook was de vergunning niet uitvoerbaar hangende de periode binnen dewelke de GSA de vergunning kon schorsen. Om onbegrijpelijke redenen is de GSA evenwel niet ingegaan op de gemotiveerde klacht van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen waren een ‘gewone’ schorsingsprocedure bij Uw Raad aan het voorbereiden, iets waar ze nog tot 16 oktober e.k. de tijd voor hadden. Aangezien het redelijkerwijze verre van evident was dat de bouwheer de bouwwerken onmiddellijk na het verstrijken van de schorsingstermijn zou

aanvatten, ondermeer gelet op de grootschaligheid van het gebouw, wat normaal een aanzienlijke voorbereiding vereist, meenden de verzoekende partijen dat de gewone kortgedingprocedure hier de aangewezen weg was. Er anders over oordelen zou impliceren dat elke stedenbouwkundige vergunning via de UDN-procedure moet worden bestreden bij Uw Raad.

De verzoekende partijen vermoeden echter dat de bouwheer met ongeziene doortastendheid te werk gaat omdat hij op de hoogte is van het protest van de verzoekende partij. Via kennissen hebben de verzoekende partijen immers reeds te horen gekregen dat de bouwheer navraag heeft gedaan over de actiebereidheid van de verzoekende partijen. De bouwheer is klaarblijkelijk door de gemeente op de hoogte gebracht over de klachten van de verzoekende partijen.

Het is duidelijk dat de bouwheer alles in het werk zal stellen om de vergunning binnen de kortst mogelijke termijn af te werken. De graafwerken vorderen alvast schrikbarend snel. Dit betekent dat de gewone kortgedingprocedure niet langer nuttig is voor de verzoekende partijen. Op het ogenblik van een eventuele uitspraak door Uw Raad volgens de gewone kort geding procedure zal (minstens de ruwbouw) reeds heel ver gevorderd zijn. Op dat moment is het onrealistisch dat de verzoekende partijen op redelijke termijn en met redelijke proceskosten de afbraak hiervan zullen kunnen verkrijgen. Op het ogenblik van een "normaal" schorsingsarrest zal het kwaad reeds lang geschied zijn.

Al deze externe omstandigheden samen maken deze UDN-procedure onvermijdelijk”.

4.1.2. De tussenkommende partij betwist de uiterst dringende noodzakelijkheid met de volgende bewoordingen :

“2.1. De bewering van verzoekende partijen dat verzoeker tot tussenkomst de bouwwerken versneld zou uitvoeren in het licht van hun protest is onjuist. De eerste graafwerken werden immers pas circa anderhalve maand na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning gestart, op een ogenblik dat de termijn van schorsing was verlopen, hetgeen volkomen normaal is bij dergelijk bouwproject, waarin timing gezien de omvang van het project van groot belang is. Bovendien betreft het nog maar de voorbereidende graafwerken, zodat de start van de eigenlijke bouwwerken en met name vooral van de bovengrondse bouwwerken waarvan verzoekende partijen beweren hinder te zullen ondervinden nog enige tijd op zich zal laten wachten. Eerst moeten er immers onder meer Berlinerwanden worden geplaatst, waarna de bronbemaling kan worden geïnstalleerd en opgestart, teneinde de vloerplaat te gieten, waarbij de bronbemaling tot het minimum moet worden beperkt.

2.2. Gezien de aard van het bouwproject valt niet te vrezen dat de afhandeling door Uw Raad van de gewone procedure in kort geding te laat zal komen en ontoereikend zal zijn, en dat er door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit op dat ogenblik reeds onherstelbare schade zal zijn aangebracht. Dit wordt door verzoekende partijen evenmin aangetoond dan wel geloofwaardig gemaakt, zodat zij in casu onterecht de uiterst dringende noodzakelijkheid inroepen. Het gegeven dat het nadeel of risico op dit nadeel langer blijft voortbestaan wanneer de gewone schorsingsprocedure wordt gevolgd, is op zich immers nog geen

reden om te besluiten dat de uiterst dringende noodzakelijkheid aanwezig is.

3. Wat betreft de noodzaak voor verzoekende partijen om tevens aan te tonen dat ze de nodige spoed, diligentie en alertheid aan de dag hebben gelegd om huidige vordering zo spoedig mogelijk bij Uw Raad in te leiden, moet worden vastgesteld dat verzoekende partijen volgens hun inleidend verzoekschrift alleszins reeds begin augustus op de hoogte waren van het bestaan van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, en daarvan halverwege augustus een copie verkregen van de gemeente.

Blijkbaar hebben verzoekende partijen het dossier niet ter plaatse op het gemeentehuis ingezien, terwijl zij na de kennisname van het bestaan en de inhoud van de stedenbouwkundige vergunning alleszins nog circa één maand hebben gewacht met het indienen van huidige vordering, waardoor moet worden vastgesteld dat huidige procedure te laat werd ingeleid om nog te voldoen aan het criterium van de uiterst dringende noodzakelijkheid. De verantwoording van verzoekende partijen dat het talmen was ingegeven doordat men na de kennisname van de stedenbouwkundige vergunning tot tweemaal toe tevergeefs heeft gepoogd om deze vergunning via de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar te laten schorsen doet geen afbreuk aan het laattijdige karakter van deze uitzonderlijke vordering. Er moet immers worden vastgesteld dat het oordeel omtrent de mogelijkheid tot schorsing louter toekomt aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zonder inmenging van derden, terwijl de mogelijke schorsing van de stedenbouwkundige vergunning door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in beginsel geen afbreuk doet aan het bestaan van deze vergunning en aan de noodzaak voor verzoekende partijen om daartegen tijdig een annulatieverzoek in te dienen, waarvan de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging een accessorium uitmaakt”.

De verwerende partij sluit zich aan bij de argumenten van de tussenkomende partij.

4.2.1. Wat de eerste schorsingsvoorwaarde betreft, dient te worden vastgesteld dat de toepassing van de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid het normale verloop van de rechtspleging voor de Raad van State ernstig verstoort, de mogelijkheden tot onderzoek van de zaak tot een strikt minimum beperkt, en de uitoefening van de rechten van verdediging van de verwerende en eventueel de tussenkomende partij aanzienlijk in het gedrang brengt. De aanwending van die procedure moet daarom zeer uitzonderlijk blijven. Zij mag slechts worden aanvaard wanneer het uiterst dringend karakter door de verzoeker op duidelijke en onomstootbare wijze wordt aangetoond. Dit laatste impliceert dat de verzoeker aan de hand van precieze en concrete gegevens aantoont dat de schorsing van de tenuitvoerlegging volgens de gewone procedure onherroepelijk te laat zal komen omdat het nadeel door het verloop van de tijd onherstelbaar zal zijn geworden én op voorwaarde dat de verzoeker al het nodige heeft gedaan om de

schade te voorkomen en om de zaak zo spoedig mogelijk aanhangig te maken bij de Raad van State.

4.2.2. De reden waarom de kwestieuze bouwwerken snel worden uitgevoerd is irrelevant. Die snelheid van uitvoering wordt niet betwist.

De tussenkomende partij geeft zelf aan dat de graafwerken zijn gestart “circa anderhalve maand na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning”, d.w.z. slechts enkele dagen vóór het indienen door de verzoekende partijen van hun vordering.

De grondwerken die nog moeten worden uitgevoerd volgens de tussenkomende partij moeten blijkens het verzoekschrift tot tussenkomst (punt F 1) zijn voltooid circa half oktober.

De verzoekende partijen beschikken ten deze, gelet op het ogenblik waarop zij kennis hadden van het bestaan en de inhoud van de bestreden vergunning, prima facie nog ongeveer over dezelfde periode om een gewone vordering tot schorsing in te stellen.

Aldus kan de toepassing van de gewone schorsingsprocedure niet voorkomen dat de ruwbouwwerken inderdaad reeds aanzienlijk kunnen zijn opgeschoten alvorens de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning, volgens die procedure, zou worden geschorst.

De “spoed, diligentie en alertheid” die de Raad van State inderdaad eist van de verzoekende partijen, impliceert niet dat die partijen zodra zij kennis van het bestaan en de inhoud van de bestreden vergunning hebben, een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid moeten of zelfs kunnen instellen. Zolang geen tekenen erop wijzen dat de werken dermate snel zullen worden aangevat en uitgevoerd dat de gewone schorsingsprocedure geen soelaas dreigt te bieden, dienen die partijen geen vordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid in te stellen, integendeel, zij lopen alsdan het risico dat, gelet op het uitzonderlijk karakter van deze procedure, geoordeeld zou worden dat de hoogdringendheid niet is aangetoond. Er anders over oordelen zou bovendien van de dringende procedure quasi de gemeenrechtelijke procedure maken.

De tussenkomende partij brengt geen concrete gegevens aan waaruit zou kunnen blijken dat, na het aanvatten -amper enkele dagen vóór het indienen van de voorliggende vordering- van de werken en vanaf het ogenblik dat zij konden vermoeden dat een “gewoon” schorsingsarrest te laat dreigt te komen, de verzoekende partijen te lang hebben getalmd om de voorliggende procedure in te leiden. Dat de verzoekende partijen tijdens de periode waarin de uitvoering van de vergunning uit kracht van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening,

gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) was geschorst -en waarin de werken dus nog niet werden aangevat of zelfs mochten worden aangevat- de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar hebben gevraagd van zijn schorsingsbevoegdheid gebruik te maken -en alzo hebben gepoogd een procedure voor de Raad van State te voorkomen-, doet aan die vaststelling geenszins afbreuk.

4.3. De eerste schorsingsvoorwaarde is vervuld.

5. De tweede grondvoorwaarde

5.1.1. Het enig middel is :

“Genomen uit de schending van artikel 49 van het (toenmalige) Coördinatiedecreet RO, van de bepalingen van het vigerende BPA Groenendijk en van de formele motiveringsplicht

doordat, eerste onderdeel (...) het college van burgemeester en schepenen zonder het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar te vragen een gebouw vergunt met een bouwdiepte van 36 meter

terwijl het vigerende BPA Groenendijk in het toepasselijke artikel 2.9.3 bepaalt dat de bouwdiepte van de constructies in de zone D slechts 18 meter mag bedragen

en doordat, tweede onderdeel de vergunning werd afgeleverd met als enige motivering dat de aanvraag is gelegen binnen (...) de zone van het BPA Groenendijk

terwijl elke stedenbouwkundige vergunning moet worden gemotiveerd, ook als de vergunning binnen het toepassingsgebied van een BPA ligt

en terwijl de bestreden beslissing minstens een motivering behoeft omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de bepalingen uit het BPA over de toegelaten bouwdiepte en over de vereiste van de ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening

zodat het middel in zijn beide onderdelen kennelijk gegrond is.

Toelichting

Eerste onderdeel

Volgens artikel 2.9.3 van het BPA, dat de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften voor ‘zone 9 - projectzone D’ bepaalt, bedraagt de bouwdiepte maximum 18.00 m. Artikel 1.2 definieert het begrip ‘bouwdiepte’ als volgt:

‘Bouwdiepte: Deze afmetingen gelden voor het hoofdvolume en worden gemeten tussen de voorbouwlijn en de achtergevel ter hoogte van de zijgevels of de gemeenschappelijke kavelgrenzen’

De bouwdiepte wordt dus gemeten vanaf de voorbouwlijn en mag hoe dan ook nooit meer dan 18 m bedragen ten opzichte van de voorbouwlijn, op welke wijze er ook wordt gemeten. Het valt zeer eenvoudig vast te stellen dat de bouwdiepte van het project de toegelaten 18 meter overschrijdt, zowel gemeten vanaf de voorbouwlijn aan de Driftweg als van de voorbouwlijn aan de Zandheuvellaan.

Er valt werkelijk niet in te zien op welke wijze de gemeente ertoe zou kunnen besluiten dat de bouwdiepte van 36 meter - dit is het dubbele van de toegelaten 18 meter - conform is met de BPA-voorschriften. Uit telefonische

inlichtingen is gebleken dat de bouwheer via een nogal doorzichtige truc meent te kunnen aantonen dat een bouwdiepte van 2x18 m toegelaten is, door 18 meter te meten vanaf de voorbouwlijn aan de Driftweg en 18 meter vanaf de voorbouwlijn aan de Zandheuvellaan. Deze uiterst creatieve interpretatie strookt niet met de BPA-voorschriften, die immers hoe dan ook per kavel slechts een bouwdiepte van 18 meter als absoluut maximum toelaten, en niet $2 \times 18 = 36$ m. Vanaf welke voorbouwlijn men ook meet - de Driftweg of de Zandheuvellaan -, de bouwdiepte van het project bedraagt steeds 36 meter.

Tweede onderdeel

Elke stedenbouwkundige vergunning moet formeel worden gemotiveerd. Uw Raad heeft in dit verband reeds ondubbelzinnig gesteld dat de overheid uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij van oordeel is dat een aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van het BPA. Dit geldt in casu des te meer nu de verzoekende partijen de gemeente er middels hun schrijven van 1 juli 2009 op hebben gewezen dat de aanvraag strijdig was met het BPA.

Het ontbreken van elke motivatie omtrent de verenigbaarheid van bouwdiepte met de bepalingen van het BPA vormt een inbreuk op de formele motiveringsplicht.

Bovendien bevat de beslissing geen enkele motivatie omtrent de beoordeling van de aanvraag in het licht van artikel 1.3 van het BPA: ‘Er dient te allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening’ (...). De geforceerde (en foutieve) interpretatie die de bouwheer geeft aan het voorschrift over de bouwdiepte, houdt geen rekening met de kwalitatieve eisen die het BPA stelt. Het project (...) door zijn schaalbreuk met de naastliggende woning van de verzoekende partijen doet afbreuk aan de leefkwaliteiten van de woning en tuin. Bovendien komt een bouwdiepte van 36 meter op geen enkele plaats in de omgeving voor - o.a. gelet op het BPA -, en is een dergelijke bouwdiepte dus niet in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

Het eerste middel is in zijn beide onderdelen gegrond”.

5.1.2. De tussenkommende partij, hierin gevolgd door de verwerende partij, antwoordt :

- “2. In een eerste onderdeel stellen verzoekende partijen dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning, die werd afgeleverd zonder voorafgaand advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zou afwijken van het geldende bijzonder plan van aanleg, en met name de daarin voorgeschreven bouwdiepte van 18 meter niet zou respecteren, gezien de bouwdiepte 36 meter zou bedragen.
- 2.1. Artikel 2.9.3. van het bijzonder plan van aanleg bepaalt de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften, en stelt inzake de vormgeving en dimensionering dat de bouwdiepte in de betreffende bestemmingszone D maximum 18 meter mag bedragen. Inzake het begrip bouwdiepte stelt artikel 1.2. van het bijzonder plan van aanleg dat de betreffende afmeting geldt voor het hoofdvolume en wordt gemeten tussen de voorbouwlijn en de achtergevel ter hoogte van de zijgevels of de gemeenschappelijke kavelgrens.
- 2.2. De stelling van verzoekende partijen dat de meergezinswoning in casu een bouwdiepte zou hebben van 36 meter in plaats van 18 meter is onjuist, en gaat voorbij aan het totaalconcept van het project, aan de vorm van het bouwperceel en aan de overige voorschriften van de betreffende bestemmingszone, waaronder de terreinbezetting en de bouwhoogte, waarvan de beoordeling van de bouwdiepte niet los kan

worden gekoppeld. In casu wordt immers geopteerd om meerdere gebouwen, waarvan de bouwdiepte telkens maximaal 18 meter bedraagt, te integreren tot één meergezinswoning, waardoor het bouwperceel met zijn specifieke vorm, dat is gelegen tussen twee straten, wordt benut in het licht van een hedendaagse en moderne architectuur, waarbij er onder meer bijkomende groene ruimten worden gecreëerd rondom het gebouw. Er wordt daarbij evenmin afgeweken van de te respecteren afstanden ten aanzien van de rooilijn en de zijperceelsgrenzen, terwijl ook ruimschoots onder de maximale terreinbezetting wordt gebleven. Ter zake kan in het bijzonder worden verwezen naar de schetsen bij de bouwaanvraag, waaruit visueel blijkt dat de bouwdiepte van 18 meter wel degelijk wordt gerespecteerd.

2.3. Voorts dient te worden onderstreept dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, als de geëigende instantie om de overeenstemming van de stedenbouwkundige vergunning met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg te beoordelen, niet is overgegaan tot de schorsing van de stedenbouwkundige vergunning, alhoewel de raadsman van verzoekende partijen dit tot tweemaal toe heeft verzocht middels een gemotiveerd schrijven, waarin telkens uitdrukkelijk en in dezelfde bewoordingen als in huidig verzoekschrift werd verwezen naar de beweerde overschrijding van de bouwdiepte.

Het eerste onderdeel van het middel is niet ernstig.

2. In een tweede onderdeel stellen verzoekende partijen dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning niet afdoende formeel werd gemotiveerd, gezien elke motivatie omtrent de verenigbaarheid van de bouwdiepte met de bepalingen van het geldende bijzonder plan van aanleg ontbreekt, terwijl er evenmin een motivatie is opgenomen omtrent de beoordeling van de aanvraag in het licht van artikel 1.3. van het bijzonder plan van aanleg, waarin wordt gesteld dat er ten allen tijde dient te worden gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening.

2.1. In casu is het bouwperceel gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg, waarvan de verzoekende partijen kennis hebben, en waarmee de bouwaanvraag in beginsel overeenstemt. Derhalve kon worden volstaan met de verwijzing naar het bestaan van dit bijzonder plan van aanleg ter verantwoording van het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning, zonder dat een nadere motivering was vereist.

2.2. Uit de hoger vermelde briefwisseling van de raadsman van verzoekende partijen aan respectievelijk het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Bredene en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar blijkt bovendien dat verzoekende partijen zéér goed op de hoogte zijn van het bouwdoossier en het geldende bijzonder plan van aanleg, zodat alleszins is voldaan aan de doelstelling van de formele motiveringsplicht.

Het tweede onderdeel van het middel is evenmin ernstig”.

5.2.1.1. Vooreerst dient te worden vastgesteld dat het bestreden besluit geen enkele motivering bevat.

Nu evenwel de vraag of het BPA wat de toegelaten bouwdiepte betreft al dan niet geschonden is, geen kwestie is van toetsing van een discretionaire beoordeling, doch wel van toetsing van de door de bestreden beslissing vergunde constructie aan de opgelegde norm, kan, om het eerste middelonderdeel op zijn ernst

te beoordelen, niet worden volstaan met de vaststelling dat het bestreden besluit op dit vlak geen formele motivering bevat.

5.2.1.2. Uit de hierboven weergegeven bepalingen van het BPA waarvan de toepasselijkheid door de partijen niet wordt betwist, blijkt dat de bouwdiepte in casu dient gemeten te worden “tussen de voorbouwlijn en de achtergevel ter hoogte van de zijgevels”.

De bewering van de tussenkommende partij dat in casu zou zijn geopteerd voor “meerdere gebouwen, waarvan de bouwdiepte telkens maximaal 18 meter bedraagt”, lijkt geen enkele steun te vinden in het dossier. Zowel uit de bouwplannen als de beschrijvende nota bij de bouwaanvraag, die steeds gewag maakt van “het gebouw”, blijkt prima facie dat het ontwerp betrekking heeft op één meergezinswoning, één “gebouw”.

Uit de hoger vermelde voorschriften van het BPA lijkt te moeten worden afgeleid dat, ten aanzien van één gebouw, slechts één en dezelfde voorbouwlijn en één en dezelfde achtergevel kan worden in aanmerking genomen. Er lijkt om die reden dan ook niet te kunnen worden aangenomen dat nu eens de Driftweg, dan weer de Zandheuvel voor het bepalen van de voorbouwlijn en de achtergevel en dus voor het vaststellen van de bouwdiepte, wordt in aanmerking genomen.

Uit de gegevens van de zaak en de bouwplannen blijkt prima facie dat de tussenkommende partij zelf de gevel gelegen aan de Driftweg, zijnde de noordelijke gevel, als voorgevel beschouwt en op de plannen als dusdanig heeft vermeld. De tussenkommende partij omschrijft haar project ook meestal zelf als gelegen aan de Driftweg 45. Uit de plannen lijkt ook te moeten worden afgeleid dat de westelijke gevel als “zijgevel” wordt beschouwd en op die plannen als dusdanig wordt aangegeven.

Er lijkt op de plannen geen achtergevel als dusdanig te zijn aangeduid, noch een tweede zijgevel, hoewel het BPA de termen “achtergevel” en “zijgevels” hanteert voor het bepalen van de bouwdiepte.

Uit het bovenstaande lijkt echter te moeten worden afgeleid dat alleen de zuidelijke gevel, gelegen aan de Zandheuvel, als achtergevel in de zin van het BPA kan worden beschouwd, en dat ook de oostelijke gevel een zijgevel is in de zin van het BPA.

Uit een en ander kan prima facie alleen worden besloten dat voor de noodzakelijke toetsing aan het BPA de bouwdiepte dient te worden gemeten

vanaf de gevel aan de Driftweg tot de gevel aan de Zandheuvel, en dit langs de beide zijgevels.

Bijgevolg lijkt, zoals de verzoekende partijen voorhouden, de regel van de maximaal toegelaten bouwdiepte van 18 meter geschonden te zijn, minstens waar de bouwdiepte langs de oostelijke zijgevel meer dan het dubbele lijkt te bedragen.

De tussenkomende partij lijkt trouwens ook niet te betwisten -minstens brengt zij daartoe geen argumenten aan- dat de regel van de bouwdiepte is miskend, wanneer wordt aangenomen dat de constructie als één gebouw moet worden in aanmerking genomen en die diepte niet afwisselend mag worden bepaald, nu eens van de ene en dan weer van een andere voorbouwlijn vertrekkende.

Het eerste middelonderdeel is derhalve ernstig.

5.2.2. Het toepasselijke BPA lijkt geenszins dermate gedetailleerd te zijn dat een toetsing aan de goede plaatselijke aanleg overbodig zou zijn. Bovendien legt het BPA zelf in punt 1.3 van zijn algemene voorschriften het “streven naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening” op.

Bij gebreke aan ook maar de minste motivering in de bestreden beslissing waaruit zou kunnen blijken dat dergelijke toetsing is gebeurd -de verwerende partij voert zelfs helemaal geen ander verweer dan een loutere verwijzing naar de argumenten van de tussenkomende partij, daar waar zijzelf de enige instantie is die, weze het post factum, zou kunnen medelen welke haar motieven waren- is ook het tweede middelonderdeel, ernstig.

5.3. Ook de tweede schorsingsvoorwaarde is derhalve vervuld.

6. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

6.1.1. De verzoekende partijen voeren in dit verband onder meer het volgende aan :

“Het gebouw heeft aan de zijde van de woning van de verzoekende partijen een bouwdiepte van ongeveer 36 meter.

Een dergelijke bouwdiepte doet op onevenredige wijze afbreuk aan de bestaande leefkwaliteiten van de woning en de tuinen van de verzoekende partijen, meer bepaald

- Lichtafname;
- Zonafname: vanaf 16 uur zal de tuin van de verzoekende partijen in de schaduw van het nieuwe gebouw komen te liggen, aangezien het gebouw wordt ingeplant ten westen van de woning van de verzoekende partijen;

- visuele hinder: uitzicht op een aaneengesloten muur van bijna 40 meter bouwdiepte op amper 10 meter van het perceel van de verzoekende partijen”.

6.1.2. De tussenkomende partij, hierin gevolgd door de verwerende partij stelt :

- “2. Verzoekende partijen schetsen bij de uiteenzetting van de aangevoerde nadelen een zéér ongenueanceerd beeld, waarbij zij onterecht vertrekken van het uitgangspunt dat het betreffende gebouw aan de zijde van hun woning een bouwdiepte heeft van circa 36 meter. Los van de vaststelling dat de bouwdiepte conform is met de bepalingen van het geldende gewestplan, zoals hierna uiteengezet bij het middel, blijkt uit de luchtfoto evenals uit het bestemmingsplan in het bijzonder plan van aanleg dat het perceel van verzoekende partijen slechts rakelings effectief grenst aan het bouwperceel, terwijl hun woning eerder uitkijkt op de achtergrens van het perceel van hun geboor dan op het gecontesteerde gebouw. Bovendien is er tussen hun woning en de perceelsgrens nog een deel van hun tuin gelegen, dat blijkens het bestemmingsplan in het bijzonder plan van aanleg circa 20 meter bedraagt, terwijl de meergezinswoning overeenkomstig het bijzonder plan van aanleg op 10 meter van de perceelsgrens wordt ingeplant, zodat de afstand tussen de woning van verzoekende partijen en de meergezinswoning circa 30 meter bedraagt.
3. Verzoekende partijen beweren onterecht dat zij ten gevolge van de meergezinswoning onredelijk veel licht- en zonafname zullen hebben, en dat hun tuin vanaf 16u in de schaduw van het nieuwe gebouw zal komen te liggen. Zoals blijkt uit de foto's van de omgeving, staat er ten zuidwesten van de woning en de tuin van verzoekende partijen, op circa 30 meter van hun perceel, immers een appartementsgebouw van dertien verdiepingen hoog, waardoor zij in de namiddag gedurende een groot deel van het jaar ongetwijfeld zonverlies lijden. Op het ogenblik dat de zon dit appartementsgebouw is gepasseerd, zit ze evenwel reeds quasi in het westen, waar ze ondergaat. Verzoekende partijen kunnen derhalve bezwaarlijk beweren dat zij onredelijke zonafname zouden hebben in hun tuin ten gevolge van de meergezinswoning met een hoogte van 11,37 meter, gezien de zon op dat ogenblik reeds ondergaat en achter de hoge duinen verdwijnt.
4. Wat betreft de aangevoerde visuele hinder, moet in navolging van voormelde uiteenzetting inzake de beweerdde zonafname opnieuw worden opgemerkt dat verzoekende partijen onterecht stellen dat zij voortaan uitzicht zullen hebben op een aaneengesloten muur van bijna 40 meter bouwdiepte op amper 10 meter van hun perceel. De woning van verzoekende partijen ligt immers circa 30 meter van de meergezinswoning, terwijl daartussenin enerzijds de tuin van verzoekende partij is gelegen van circa 20 meter en anderzijds de tuin van de meergezinswoning van circa 10 meter. De tuin van verzoekende partijen strekt zich overigens grotendeels uit richting de Schoonheidsleerlaan, en dit over zowel een lengte als een breedte van meer dan dertig meter.
5. Zowel wat betreft de licht- en zonafname als wat betreft de visuele hinder lijken verzoekende partijen ook voorbij te gaan aan de vaststelling dat zowel hun woning als de meergezinswoning in woongebied zijn gelegen, en dat het bijzonder plan van aanleg in de

bestemmingszone D, die aansluit op hun perceel, een terreinbezetting van maximum 70% voorziet, een bouwdiepte van maximum 18 meter en een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen, met een nokhoogte van maximum 13 meter en een kroonlijsthoogte van minimum 8 meter en maximum 10 meter, waarboven een extra bouwlaag onder het dak kan worden gerealiseerd, evenals in een minimum aantal woongelegenheden. De betreffende bestemmingszone D zou derhalve ooit alleszins worden bebouwd met één of meerdere meergezinswoningen. Bovendien voldoet het voorliggende bouwproject aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, waarbij de terreinbezetting van 1576 m² ofwel circa 50% van het bouwterrein van 3313,50 m² ruimschoots binnen de maximumnorm van 70% blijft, terwijl ook de maximumhoogte van 11,57 meter lager is dan toegelaten. Verzoekende partijen lijken eveneens voorbij te gaan aan de vaststelling dat hun woning naast een immens appartementsgebouw van dertien verdiepingen hoog is gelegen, terwijl er in de onmiddellijke omgeving een tweede gelijkaardige gebouw staat. Een meergezinswoning van slechts drie bouwlagen, op ongeveer dezelfde afstand van hun woning als het bestaande appartementsgebouw, kan derhalve bezwaarlijk bijkomende ernstige en volgens verzoekende partijen onredelijke hinder veroorzaken en op onevenredige wijze afbreuk doen aan hun bestaande leefkwaliteiten”.

6.2. Zonder te moeten ingaan op de precieze hoegrootheid van licht- en zonafname dient te worden vastgesteld dat de tuin van de verzoekende partijen paalt -weze het hoek tegen hoek- aan het bouwperceel. Ook al ligt de woning van de verzoekende partijen op 30 meter van het bouwproject, dan nog wordt de leefkwaliteit van die partijen door de uitvoering van een project als het voorliggende op een dergelijke korte afstand, ongetwijfeld dermate ongunstig beïnvloed dat dit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van de Raad van State-wet uitmaakt.

De tussenkomen partij kan er zich niet met goed gevolg op beroepen dat “de bouwdiepte conform is met de bepalingen van het geldende gewestplan (sic)”. Vooreerst lijkt het gewestplan voor het betrokken perceel geen bouwdiepte te bepalen. Voorts werd hierboven vastgesteld dat de regel ter zake van de bouwdiepte opgelegd door het toepasselijke BPA geschonden lijkt te zijn.

Het gegeven dat het BPA voor de zone D nog een aantal andere maximale normen bevat, zoals onder meer ter zake van de terreinbezetting en bouwhoogten, impliceert niet dat die maxima ook noodzakelijkerwijze kunnen worden gerealiseerd. Het zijn maxima, die slechts kunnen worden verwezenlijkt wanneer dit niet strijdig is met het algemene voorschrift, vervat zowel in het gecoördineerde decreet als in het BPA, met betrekking tot de eisen inzake ruimtelijke kwaliteit en een goede plaatselijke ordening. De aangevoerde nadelen vloeien dus geenszins rechtstreeks voort uit het BPA en nog minder uit het gewestplan.

6.3. Ook de derde schorsingsvoorwaarde is vervuld.

7. De gevorderde dwangsom

Er bestaat geen aanleiding toe in te gaan op de vordering van de verzoekende partijen tot het opleggen van een dwangsom, omdat er in de huidige stand van het geding geen elementen worden aangereikt waaruit zou kunnen blijken dat de tussenkommende en de verwerende partij het schorsingsarrest niet zouden eerbiedigen.

8. De vraag van de tussenkommende partij om ondanks de schorsing toch nog een aantal werken te mogen uitvoeren

8.1. De tussenkommende partij vraagt het volgende :

- “1. Zoals blijkt uit het inleidend verzoekschrift, werden de voorbereidende grondwerkzaamheden ondertussen gestart. Meer bepaald werd de bouwput reeds gedeeltelijk uitgegraven tot net tegen de rooilijnen, en is er reeds zichtbaar grondwater aanwezig op het terrein. De volgende stappen zijn respectievelijk het plaatsen van de Berlinerwanden, het plaatsen van de bronbemaling met daaropvolgend het storten van de funderingsplaat en het plaatsen van de binnen- en buitenwanden van het kelderverdiep en de zoldering van het kelderverdiep, waarna de bronbemaling kan worden stopgezet. De plaatsing van de Berlinerwanden zou volgens de vooropgestelde planning in principe worden gestart op 23 september 2009, om te eindigen op 30 september 2009. Op 30 september 2009 zou dan worden gestart met de plaatsing van de bronbemaling, die tegen 2 oktober 2009 operationeel zou moeten zijn, waarna er gedurende circa twee weken zou worden bemaald en vervolgens een vloerplaat zou worden gegoten met inbegrip van de plaatsing van enkele wanden. Gezien de lopende procedure zou verzoeker tot tussenkomst alsdan de bouwput met de gegoten vloerplaat kunnen volstorten met water, teneinde voldoende druk te behouden tegen het opkomende grondwater, in afwachting van een definitieve uitspraak omtrent de wettigheid van de stedenbouwkundige vergunning.
2. Het is voor verzoeker tot tussenkomst van essentieel belang dat voormelde werken kunnen worden uitgevoerd, onafhankelijk van de uitkomst van huidige procedure, gezien de globale veiligheid van de omliggende gebouwen en van de weggebruikers op de aanpalende openbare wegen bij gebreke aan de uitvoering van deze werken ernstig in het gedrang komt, zoals blijkt uit de gemotiveerde technische nota van een burgerlijk en een industrieel ingenieur bouwkunde van 17 september 2009.
3. Door toe te staan dat voormelde noodzakelijke werken alsnog mogen worden uitgevoerd, worden de rechten van alle partijen in het geding voldoende gevrijwaard. Enerzijds kunnen verzoekende partijen bezwaarlijk enig nadeel ondervinden van deze werken, gezien deze

volledig onder het maaiveld plaatsvinden, en derhalve aan het oog van elkeen zijn onttrokken. Anderzijds kan verzoeker tot tussenkomst de globale veiligheid van de omliggende gebouwen, waaronder dat van verzoekende partijen, evenals van de weggebruikers op de aanpalende openbare wegen, blijven garanderen, en vermijdt zij gebeurlijke aansprakelijkheidsvorderingen, waarvan zij in se niet aan de basis ligt, gezien zij alle toepasselijke bepalingen in het (voormalige) Stedenbouwdecreet nauwgezet heeft nageleefd”.

8.2. De tussenkomende partij reikt geen wettelijke rechtsgrond aan voor haar verzoek, en geeft toe er tevergeefs te hebben naar gezocht.

Dergelijke wettelijke basis is de Raad van State prima facie ook niet bekend.

Het komt ook niet aan de Raad van State toe, in de plaats van een partij, te zoeken naar een rechtsgrond om, in weerwil van de vaststelling dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning prima facie onwettig is, de verzoekende partijen door de uitvoering ervan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigen te lijden, en de gevorderde schorsing hoogdringend is, die partij toch toe te laten gedurende meerdere weken de uitvoering van de werken voort te zetten.

Bovendien kwam het aan de tussenkomende partij zelf toe de uitvoering van de werken zo te organiseren dat zij een gerechtelijke uitspraak die de stillegging van de werken impliceert kan naleven zonder dat dit de door haar ingeroepen problemen op het vlak van de “globale veiligheid” veroorzaakt.

Uiteraard kan ook de bezorgdheid van de tussenkomende partij om “gebeurlijke aansprakelijkheidsvorderingen” te vermijden, geen reden zijn om, zonder door die partij aangegeven en ook niet anderszins prima facie gebleken wettelijke basis, op haar verzoek in te gaan.

Het verzoek van de tussenkomende partij wordt derhalve afgewezen.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. GROEP SLEUYTER in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het besluit van 27 juli 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bredene waarbij aan de n.v. GROEP SLEUYTER de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning te Bredene, Zandheuvel 5-6-7-11, kadastraal bekend sectie B, nr. 214/L/5.

Artikel 3.

De vordering tot het opleggen van een dwangsom wordt verworpen.

Artikel 4.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drieëntwintig september 2009, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.