

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 september 2018 met nummer RvVb/UDN/1819/0121
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0008-UDN

- Verzoekende partijen
1. de heer **Jean PETITQUEUX**
 2. Mevrouw **Lucrèce HENDERYCKX**
- vertegenwoordigd door advocaat Veerle VERMEIRE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Gentstraat 12
- Verwerende partij
- de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**
- vertegenwoordigd door advocaat Jo GOETHALS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151B/41
- Tussenkomende partijen
1. het college van burgemeester en schepenen van de stad **OOSTENDE**
- vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Robin VERBEKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
2. de bvba **DESIMPEL CONSTRUCT**
- vertegenwoordigd door Advocaten Dirk VAN HEUVEN en Leandra DE CUYPER met woonplaatskeuze op kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
-

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 12 september 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 30 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 30 april 2018 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop en de nieuwbouw van de meergezinswoning 'Hotel Du Louvre', met herbouw van de gevel conform de originele gevel, op een perceel gelegen te 8400 Oostende, Karel Janssenslaan 12A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1657T 27.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij vraagt door neerlegging ter griffie op 17 september 2018 in de procedure tussen te komen.

De tweede tussenkomende partij vraagt door neerlegging ter griffie op 17 september 2018 in de procedure tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota in met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en bezorgt het administratief dossier. De argumentatie van de tussenkomende partijen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst..

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 17 september 2018.

Advocaat Gilles DEWULF *loco* advocaat Veerle VERMEIRE voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Jo GOETHALS voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Robin VERBEKE voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Dirk VAN HEUVEN voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

De tweede tussenkomende partij vraagt bemiddeling, maar er is geen akkoord van de procespartijen hierover.

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

III. FEITEN

1.

De tweede tussenkomende partij dient op 22 december 2017 bij de eerste tussenkomende partij een (vijfde) aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de sloop en de nieuwbouw van de meergezinswoning ‘Hotel du Louvre’, met herbouw van de gevel conform de originele gevel”, op een perceel gelegen te 8400 Oostende, Karel Janssenslaan 12 A.

De aanvraag heeft betrekking op het ‘Hotel du Louvre’, dat vermeld is in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en de Lijst van het Bouwkundig Erfgoed in Oostende met lokaal belang.

Het voormalig hotel vormt met de naburige panden een homogeen erfgoedensemble en een sterke beeldbepalende enclave in de Karel Janssenslaan.

De aanvraag beoogt de sloop van het pand en de bouw van een meergezinswoning met acht appartementen, twee per bouwlaag, op de vier verdiepingen: op het gelijkvloers wordt een handelsfunctie voorzien, evenals een doorrit naar drie parkeerplaatsen en zes autoboxen. De tuin wordt volledig verhard.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

2.1

Op 27 augustus 2004 verkoopt de stad Oostende het pand aan de tweede tussenkomende partij.

De eerste tussenkomende partij verleent vervolgens voor de sloop van het pand aan de tweede tussenkomende partij een vergunning, die de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, met arrest nr. 180.922 van 12 maart 2008 vernietigt, na schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ervan.

2.2

De tweede tussenkomende partij dient een tweede aanvraag in voor de sloop met herbouw, waarover, omwille van het groot aantal bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek, niet beslist is.

2.3.

De tweede tussenkomende partij heeft een derde aanvraag ingetrokken.

2.4.

Na de vierde aanvraag is, zowel in eerste administratieve aanleg, als na administratief beroep, een vergunning verleend voor de sloop en nieuwbouw van de meergezinswoning, met herbouw van de gevel conform de originele gevel.

De Raad heeft die vergunning met het arrest met nummer RvVb/UDN/1516/0010 van 10 september 2015 geschorst bij uiterst dringende noodzakelijkheid. De procespartijen hebben geen verzoek tot voortzetting ingediend, zodat de Raad de vergunning vernietigd heeft met het arrest met nummer RvVb/A/1516/A/0309 van 1 december 2015.

De tweede tussenkomende partij heeft vervolgens afstand gedaan van de aanvraag.

3.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Oostende-Middenkust', vastgesteld met een koninklijk besluit van 26 januari 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening stedelijk gebied Oostende', goedgekeurd op 15 mei 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 februari tot en met 9 maart 2018, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke onroerend erfgoedcommissie A.be adviseert op 21 februari 2018 als volgt gunstig:

“De commissie adviseert deze aanvraag gunstig. De commissie heeft geen bezwaar tegen de wijziging van de dakhelling.

De andere wijzigingen hebben geen impact op de erfgoedwaarde van het pand.

De commissie roept op tot een nauwgezette opvolging van de werken.

Ze wijst erop dat de aanpassingen aan het ontwerp miniem zijn, weinig impact hebben op het concept en passen in de visie van een betere uitvoering. Deze aanpassingen zouden bij een renovatiedossier eveneens verantwoord zijn en toegestaan worden.”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 30 april 2018 voorwaardelijk gunstig.

De eerste tussenkomende partij verleent op 30 april 2018 als volgt een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Voorstel aan het college

Het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bijtreden en de vergunning toekennen, mits het naleven van de voorgestelde voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de start van die handelingen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30 APRIL 2018 HET VOLGENDE:

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het bouwwerk moet worden uitgevoerd in strikte overeenstemming met de plannen, die hier aan zijn gehecht. Elke wijziging van de plannen die gehecht zijn aan de verleende stedenbouwkundige vergunning moet vooraf aangevraagd en goedgekeurd worden. De inbreuken hierop zullen worden vastgelegd in een proces-verbaal, eventueel kunnen de bouwwerken worden stilgelegd.*
- De voorschriften van de stedelijke verordening op de bouwwerken en de voorwaarden en bepalingen die zijn vermeld in de hierbij gevoegde adviezen van de betrokken diensten en besturen dienen worden nageleefd.*
- De algemene SLOPINGSVOORWAARDEN zijn van toepassing.*
- De voorschriften van de artikelen 655 tot en met 680 van het Burgerlijk Wetboek inzake gemene muren en uitzichten op de eigendom van de naburen moeten stipt nageleefd worden. Er mag geen rechtstreeks zicht worden genomen op minder dan 1,90 meter en geen schuin zicht op minder dan 0,60 meter van de mandeligheid.*
- Bij de uitvoering van de werken moeten alle nodige voorzorgsmaatregelen genomen worden opdat geen schade zou worden berokkend aan personen of goederen, zowel roerende als onroerende.*
- Aan deze vergunning wordt eveneens de volgende bijzondere voorwaarde opgelegd:*
- De bovenverdieping en het dak van het achterhuis Karel Janssenslaan 12B dienen gesloopt te worden zoals voorzien op de plannen van de bestaande toestand en strikt afgewerkt te worden zoals onderstaande tekening en legende. De uitvoering van*

onderhavige vergunning is dus onderworpen aan het akkoord met deze aanpalende buur met betrekking tot de uit te voeren werken.

- 1. Afbraak dak en bovenste verdieping achterhuis*
- 2. Nieuwe dakverdichting + plaatsen van houten terrasvloer in bankirai op achterhuis*
- 3. Plaatsen van nieuwe leuning in hout*
- 4. Plaatsen van een nieuwe trap in hout (4 treden) op verdieping*
- 5. Terras op tussenzone met leuning*
- 6. Nieuw raam onder tussenzone (+/- 2m²)*

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 29 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 juli 2018 als volgt administratief beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“...

4. INHOUDELIJKE BESPREKING

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

(...)

Een merkwaardige (en juridisch niet mogelijke) voorwaarde wordt door het schepencollege opgelegd m.b.t. de sloop van een gedeelte van het achterhuis van de rechterbuur (beroeper).

De bovenverdieping en het dak van het achterhuis Karel Janssenslaan 12B dienen gesloopt te worden zoals voorzien op de plannen van de bestaande toestand en strikt afgewerkt te worden zoals onderstaande tekening en legende. De uitvoering van onderhavige vergunning is dus onderworpen aan het akkoord met deze aanpalende buur met betrekking tot de uit te voeren werken.

In deze voorwaarde is sprake van een akkoord met deze buur, akkoord dat ontbreekt.

Deze buur stelde beroep in tegen de vergunning, nu voorliggend. Het is dus de vraag in welke mate deze voorwaarde uitvoerbaar is, de eigenaar van het achterhuis is immers niet akkoord met de vergunning. Bovendien voldoet de voorwaarde niet aan art. 4.2.19 VCRO, ze is immers niet uitvoerbaar door enig toedoen van aanvrager. Wie de 'buur' is wordt niet verduidelijkt. Een toestemming is noodzakelijk.

*De **dossiersamenstelling** vertoont enkele minpunten. De problematiek inzake de schaalbreuk even verder veroorzaakt door de hoge appartementsbouw aan het ronde punt komt niet aan bod.*

Het voorstel wordt niet in ruimere omgeving gesitueerd. De bouwdieptes en de aanduiding van de burens is misleidend op het inplantingsplan, het is aangewezen het plan

van de eerste verdieping er bij te nemen. Ook inzake afwerking van de wachtgevels kan verder onderhandeld worden, zo is overigens te lezen op de plannen. Links worden schaliën voorzien volgens de snede, rechts cementering, vreemd. Cementering is niet aanvaardbaar, de rechterbuur zal dus niet enkel met een grote wachtgevel, maar ook met een **weinig esthetische wachtgevel** geconfronteerd worden, in tegenstelling tot de buur aan de andere zijde. Anderzijds wordt op de plannen dan weer aangegeven dat ook de linkerzijgevel zal gecementeerd worden. Een strijdigheid op de plannen is het geval voor wat betreft de afwerking van de linkergevel, vermoedelijk veroorzaakt door aanpassing van het materiaal na akkoord met deze linkerbuur, die geen bezwaar indiende. Het is de vraag waarom deze oplossing niet ook aan de rechterzijde voorzien werd.

Bijzondere documenten die de reconstructie zouden moeten motiveren zijn niet bijzonder overtuigend. Dit wordt in het deel inzake opportuniteitsbeoordeling behandeld.

Het betreft een dossier ingediend via het digitale loket, waarbij in beroep het **aanvraagformulier en eventueel akkoord** van de linkerbuur ontbreekt. Het is aangewezen deze stukken voor zover mogelijk aan het beroepsdossier toe te voegen.

De rechterbuur kwam in beroep, en diende bezwaar in vooraf via zijn raadsman.

Het voorstel wijkt af van de **Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening op de Bouwwerken** (gemeenteraad 27 maart 2017, goedgekeurd deputatie 15 juni 2017) voor wat betreft drie punten:

(...)

Artikel 4.4.1 §1 van VCRO voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, RUP, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de dakvorm, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. Dit artikel voorziet echter niet in de mogelijkheid om af te wijken van een bestemmingsvoorschrift.

Bovenvernoemde afwijkingen zijn mogelijk.

De aanvraag is niet gelegen in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen in een **woongebied, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar**.

Afgezien van bovenstaande legaliteitsbelemmeringen, zoals vermeld in deel 4B, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De meest complexe en ook meest belangrijke ruimtelijke vragen zijn in grote lijnen te vatten onder twee noemers, met name de vraag of het voorstel inzake volume (bouwhoogte en bouwdiepte) niet te groot is, en vervolgens de vraag of het aangewezen is de gevel te reconstrueren in plaats van te behouden.

Vooraf dient opgemerkt dat tijdens het openbaar onderzoek een groot aantal **bezwaren en bedenkingen** geformuleerd werden die ruimer gingen dan het vraagstuk inzake gevel en bouwvolume. Op burgerrechtelijke aspecten zoals minwaarde en mogelijke schade kan moeilijk ingegaan worden bij een stedenbouwkundige behandeling van een aanvraag. Een vergunning staat hier los van.

Zowel de lokale erfgoedcommissie als het Agentschap Onroerend Erfgoed roepen op tot een nauwgezette opvolging van de werken. Dit aspect wordt besproken bij de evaluatie van het advies van het **Agentschap Onroerend Erfgoed** dd 19.11.14.

De woongelegenheden hebben voldoende **woonkwaliteit**, al dient de vraag gesteld of dergelijke kleine appartementen, met terrasjes van 4,4 m² overmeten, wel horen in dergelijke monumentaal gebouw. Het gevolg is immers dat bijvoorbeeld de erker opgedeeld moet worden, wat door de Afdeling Onroerend Erfgoed als een minpunt beschreven wordt, en dat de tuinzone volledig verhard wordt in het kader van parkeren.

Beide opmerkingen werden reeds bij vorige dossiers opgemerkt, maar niet bijgestuurd.

Op 01.07.15 werd om 17.30h een **plaatsbezoek** afgelegd door PSA Frank De Baere, architect.

Uit dit plaatsbezoek bleek dat de gevel wel degelijk gerestaureerd kan worden, en voorts dat de voorgestelde bouwdiepte ruimtelijk onaanvaardbaar is. Dit wordt hieronder toegelicht.

Parkeren

Negen parkeerplaatsen (acht boxen) zijn bereikbaar via een smalle doorrit van 250cm, dit is zeer smal, waarbij halverwege de inkom voor alle appartementen voorzien wordt, zonder inham. Bij het kruisen van voetgangers- en mechanisch verkeer ontstaat een conflict, waarbij de chauffeurs moeten wachten tot de voetgangers aangebeld hebben, en de bewoner eventueel de deur opende. Dit is niet aangewezen, een verdiepte voordeur is noodzakelijk.

Inzake het aantal parkeerplaatsen maakt beroeper een bezwaar, in die zin dat het niet vaststaat dat deze negen plaatsen voorbehouden worden voor de bewoners van de acht woongelegenheden, en niet door de eventuele eigenaar of gebruikers van het handelsgelijkvloers. Dit argument kan niet bijgetreden worden, omdat het slechts om 102m² gaat, en een negende plaats voor de uitbater voorzien wordt. Het is niet aannemelijk dat bezoekers door de nauwe doorrit zullen rijden. De inkom is bovendien aan de straatzijde gesitueerd.

Bouwdiepte

In de beslissing in eerste aanleg werden de nadelige gevolgen van het voorgestelde volume onvoldoende beschreven en onderzocht. Dit gebeurde in het kader van voorliggend advies in het kader van de beroepsprocedure voor wat betreft beide burens afzonderlijk, zie tekeningen in bijlage. De conclusie van dit onderzoek is dat bij beide burens een onaanvaardbare vermindering van zonlicht het geval is, en bij de rechterbuur zelfs een quasi volledige wegname van zichten. Dit wordt hieronder beschreven.

Het voorgestelde gebouw is over zijn volle hoogte 18m diep, waarin begrepen de uitpandige terrassen achteraan en de versprong van 250cm rechts en 220cm links, waar het gebouw slechts 15m diep zou zijn. Daar waar de totale voorgestelde bouwdiepte dus 18m is, met een 16,5m bouwdiepte voor wat betreft het bouwvolume zonder terrassen, zijn de rechterbuur op de verdieping slechts 10,6 m en de buur links 12,2 m diep. De aanduiding op het inplantingsplan van de rechterbuur is enigszins misleidend, het is aangewezen het verdieplingsplan te bekijken. Voor beide burens is het bovendien zo, zoals

vrij gebruikelijk in deze omgeving, dat het om een bel-etage gaat, met de leefruimte op de eerste verdieping, en een aanpalend terras, dat zuid-georiënteerd is, met uitkijk op een open binnengebied. Dit gegeven, met bezonde terrassen op de eerste verdieping, zal in grote mate aangetast worden door het oprichten van een volume dat veel dieper is dan beide buurwoningen, en allerm minst harmonisch aansluit.

Voor wat betreft de **rechterbuur**, die terrassen heeft op de tweede en derde bouwlaag, zal tot de middag alle zon weggenomen worden van de terrassen. Ook alle zicht wordt ontnomen. Een kleine lichtspleet (13m hoog en 1m breed) blijft over, wat de leefbaarheid van de woning vermindert. Achteraan zal de rechterbuur een hoge koker (de gemene muur is 13m hoog voorzien, gemeten vanaf het terras bij de living van de buur) overhouden, wat heel anders is dan het wijde zicht dat hij nu heeft over het binnengebied. Deze rechterbuur timmerde de voorgestelde gemene muur slechts 2m hoog op, in hout, om aan te tonen waar die muur precies zou komen. Hij verliest niet enkel zijn zonlicht, maar ook het uitzicht. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Zoals boven opgemerkt zal de gemene muur gecementeerd worden, dit is pover.

De **linkerbuur**, uitbater van restaurant 't Groothuys, zal geen avondzon meer hebben op zijn tuinterras, dat bovendien deel uitmaakt van zijn zaak. Hij zal, net zoals de rechterbuur, vanaf zijn dakterras gemeten een muur van meer dan 13m hoog zien oprichten. Ook hier zal de avondzon verdwijnen. Dat de linkerbuur een rendementsvermindering van alternatieve energiebronnen zal ondervinden, waarbij hij aangeeft dat het een investering van 35.000 euro betreft, er ook vaststellingen door een gerechtsdeurwaarder dd 16.04.15 gebeurden, kan geen weigeringsgrond vormen. Het is zo dat de wegname van zon slechts op enkele uren van de dag het geval is. De beschaduwning van de terrassen is evenwel niet aanvaardbaar, dit raakt fundamenteel aan de woonkwaliteit en deels zelfs aan de uitbating van het restaurant. De gemene muur aan de linkerzijde (deze buur diende geen bezwaar in) werd voorzien met leien (op het plan met cementering).

In de **verkoopsakte** dd 18.11.04, opgemaakt in het kader van de overdracht van het goed van de stad Oostende naar De Simpel Construct bvba werd verwezen naar een stedenbouwkundig attest dd 19.02.04, dat op dat moment nog niet vervallen was, maar in de akte werd ook aangegeven dat de geldigheid van dit attest beperkt was (zeer beperkt in feite, het ging om 3 maanden op dat moment).

§ 4. Overeenkomstig het sub § 3 uitgereikte stedenbouwkundig attest nr. 2 moet in geval van nieuwbouw na sloping van het bestaande pand, rekening worden gehouden met de bestaande omgevende bebouwing. Het pand moet worden opgericht in gesloten bebouwing, hetzij met een

In de verkoopsakte werd duidelijk aangegeven dat het attest slechts beperkt geldig was (het is intussen vervallen), en dat **rekening gehouden moet worden met de bestaande omgevende bebouwing**. Gesproken wordt inzake de bouwdiepte van een maximum, het betreft geen absoluut recht. Huidig voorstel valt dan ook moeilijk te begrijpen, aanvrager was op de hoogte van de beperkingen van het pand. Behoud zou geen enkel probleem stellen, maar hetgeen nu voorgesteld wordt houdt te weinig rekening met de aanpalenden.

Een doordachte **aanpak van een iets ruimer geheel** is, gezien de schaalbreuk ter hoogte van de appartementsbouw aan het ronde punt, aangewezen. Het 'inkokeren' van de rechterbuur in afwachting van een latere aansluiting is niet aangewezen t.o.v. de beroepsindieners, die aangeven te willen blijven wonen op die plek. Wel kan overleg tot

een akkoord en een visie leiden. Ook de aansluiting naar de linkerbuur is belangrijk, omdat het een restaurant met terrassen betreft.

Voorgevel

Bij het dossier werd een 'motivatie afbraak' gevoegd. Met een hoogtewerker werden door aanvrager een aantal detailfoto's van de gevel genomen. De conclusie dat het onbegonnen zaak is om de bestaande gevel weer in orde te krijgen en dit geen duurzame oplossing zal zijn is niet overtuigend, zoals verder aangegeven. Aanvrager brengt bijvoorbeeld energieprestatiegerichte redenen aan, wat op te lossen is ook bij behoud van de gevel, en waarbij rekening gehouden kan worden met de kenmerken van de bestaande gevel. De esthetische redenen die aangehaald worden zijn subjectief. De conclusie dat er veel onoplosbare problemen in de gevel bestaan is weinig onderbouwd.

Deze conclusie kan niet bijgetreden worden.

Bij het dossier werd een beperkte nota 'beheersplan' gevoegd. Deze bevat onder puntje 6 beperkte aanwijzingen hoe de reconstructie technisch zal uitgevoerd worden. Het betreft drie pagina's, zonder technische specificaties inzake materialen, toleranties, controles e.d., dit is te beperkt. Hoe de reconstructie opgevolgd zal worden is geenszins duidelijk. Bijvoorbeeld wordt gesteld dat als er ornamenten bij zijn die dermate goed bewaard zijn, men zal trachten deze te hergebruiken. Zal men dan steen per steen afnemen, of zal men met de sloophamer of kogel tewerk gaan? Bijvoorbeeld wordt gesteld dat 'onderzocht zal worden naar de verhoudingen tussen de mengeling van de verschillende soorten zand en hun korrelgrootte om de cementeringen te reconstrueren'.

Volgens de nota is 'een staal van de oude en nieuwe cementering beschikbaar op bureau en is het resultaat verbluffend'. Dergelijke gevel bestaat evenwel niet enkel uit vlakke cementering, het geheel, de details, zelfs de patin is van belang, misschien zelfs de verwerking die de geschiedenis van het pand weergeeft, en dat in relatie tot de aanpalende panden.

Bij het dossier werd een nota 'beheersplan' gevoegd. Deze niet van paginanummers voorziene nota in zwart-wit bevat onder puntje 6 beperkte aanwijzingen hoe de reconstructie technisch zal uitgevoerd worden. Het betreft drie pagina's, zonder technische specificaties inzake materialen, toleranties, controles e.d.. In feite beperkt de essentie zich zelfs tot een enkele pagina, met name 'reconstructie'. Hoe de reconstructie opgevolgd zal worden is geenszins duidelijk.

Vragen kunnen gesteld niet enkel bij het principe van reconstructie, maar ook bij de uitvoering ervan. Bijvoorbeeld wordt gesteld dat als er ornamenten bij zijn die dermate goed bewaard zijn, men zal trachten deze te hergebruiken.

Ook elk ornament wordt genummerd, daarna wordt per stuk een silicone moule ter plaatse gemaakt. Indien mogelijk wordt het ornament afgenomen zodat deze in het atelier kan hersteld worden en daar voor reproductie aan de hand van moulles kan fungeren. Als er ornamenten bij zijn (zoals misschien de florale sgraffitovoorstelling in de pui) die dermate goed bewaard zijn, zal men trachten om deze te hergebruiken.

Zal men dan steen per steen afnemen, of hoe zal de sloop verlopen? Bijvoorbeeld wordt gesteld dat 'onderzocht zal worden naar de verhoudingen tussen de mengeling van de verschillende soorten zand en hun korrelgrootte om de cementeringen te reconstrueren'.

Een vage richting wordt aangegeven, meer niet. Het grootste deel van dit beheersplan bevat beschrijvingen van delen van het gebouw, andere dan de voorgevel, die sowieso gesloopt zullen worden.

De nota geeft onvoldoende garanties inzake een eventuele reconstructie. Afgezien van het procedé met mouilles, dat op zich aanvaardbaar is, worden inzake kleuren en textuur geen passende oplossingen geboden. De finale laag op de (gereconstrueerde) gevel zal een mat witte coating zijn, wat ver staat van de huidige situatie.

Als finale laag wordt een coating voorzien. Wij stellen voor om dit in mat witte kleur te voorzien.

Men stelt tevens voor de poorten in zwarte lakverf te voorzien, ook dit is niet overeenkomstig de historische situatie.

Wij stellen voor om de poorten in zwart lakverf te voorzien.

Een procedure inzake opvolging of overleg ontbreekt.

*Het schepencollege stelt als voorwaarde bij de vergunning dd 02.02.15 dat een bouwtechnisch gedetailleerd verslag, **te valideren door het college**, binnen de 25 dagen na deze datum moet toegevoegd worden. Het moet bovendien aantonen dat restauratie onmogelijk is. Dit (bijkomend) verslag ontbreekt nog steeds, het zou ook weinig bijbrengen. Restauratie is sowieso mogelijk, een meer pertinente vraag is tegen welke kostprijs dit kan, afgewogen tegenover reconstructie.*

De conclusie dat het onbegonnen zaak is om de bestaande gevel weer in orde te krijgen en dit geen duurzame oplossing zal zijn is niet overtuigend. Aanvrager brengt bijvoorbeeld energieprestatiegerichte redenen aan, wat evenwel perfect op te lossen is ook bij behoud van de gevel, en andere normen mogelijk zijn voor dergelijk gebouw. De esthetische redenen zijn subjectief, doorgaans wordt een minder perfecte maar authentieke gevel meer gewaardeerd dan een nieuwe reconstructie, in deze met toevoeging van een verdieping. Ook omtrent de structurele redenen worden geen doorslaggevende argumenten aangevoerd. De conclusie, en dat na een halve pagina tekst, dat er veel onoplosbare problemen in de gevel bestaan, is weinig onderbouwd.

Daar waar beroepers trachten aan te tonen dat de beslissingen van het schepencollege in andere gevallen tegengesteld waren aan de huidige is complex en moeilijk aan te tonen, locaties en panden zijn nu eenmaal moeilijk te vergelijken. Anderzijds verwijzen beroepers wel terecht naar de beleidslijn van Oostende betreffende erfgoed, zoals aangenomen door de gemeenteraad op 27.11.09.

*Het inventarispan (Inventaris Bouwkundig Erfgoed) werd immers opgenomen in de Lijst van Bouwkundig Erfgoed met Lokaal Belang. Het werd in het 'Actieplan bouwkundig erfgoed' aangeduid als **beeldbepalend en te behouden** omwille van het homogeen erfgoedensemble waarin het gesitueerd is. Behoud van de gevel werd vooropgesteld.*

Dergelijke beleidslijn heeft geen verordenende kracht, mits behoorlijke motivatie kan afgeweken worden. In huidig dossier ontbreekt deze motivatie evenwel, omdat zoals gesteld het technisch dossier beperkt is en plaatsbezoek aantoont dat de gevel wel degelijk te behouden is.

Reconstructie is enkel aangewezen in gevallen waar dit echt niet anders mogelijk is, waar

het een noodzakelijk kwaad betreft, en dan nog middels een goed dossier. Verwijzingen naar gepleisterde neo-klassieke gevels, zoals in de nota opgenomen, gaan overigens niet geheel op, het gaat in deze niet om pleisterwerk, maar om cementering, met gebruik van bijzondere technieken.

*Volgens het advies van de **Afdeling Onroerend Erfgoed** dd 19.11.14 zal de kwaliteit van de reconstructie afhangen van de naleving van de plannen en detaillering tijdens de uitvoering van de werken. Volgens Onroerend Erfgoed is het wenselijk dat de vergunningverlenende instantie tijdens de werken nagaat of de gevelreconstructie uitgevoerd wordt conform deze plannen. Dit betreft een taak van handhaving die niet tot de bevoegdheid van de Deputatie behoort. Bovendien hangt een reconstructie ook af van bestekken en methoden, en niet louter van plannen. Naast de vraag of een reconstructie zin heeft, is er geen enkele garantie inzake kwaliteit van uitvoering.*

In deze is in elk geval sprake van merkwaardig bouwkundig erfgoed, met een specifieke en belangrijke functie, op een zichtlocatie gelegen, met een boeiende geschiedenis en een indrukwekkende gevel. Het betreft bovendien een voormalige hotelfunctie, niet onbelangrijk in Oostende. In deze stad is de opwaardering van erfgoed van groot belang, verwezen kan worden naar het succes van De Grote Post, een gebouw uit 1953 naar ontwerp van architect G. Eysselinck. De vraag kan gesteld worden of een bescherming zich opdringt. Afgaande op het advies van de Afdeling Onroerend Erfgoed niet.

Een afweging tussen particulier en algemeen belang dient gemaakt. Een verbouwing is veelal aanmerkelijk duurder dan een nieuwbouw, in deze betreft het evenwel een reconstructie, die indien goed uitgevoerd niet meteen goedkoper zal zijn.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, gezien de problematiek betreffende de inkom, de te grote bouwdieptes en de discussie inzake een eventuele reconstructie.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in Oostende, in de Karel Janssenslaan 12a, waar het met de naastliggende panden links en rechts een homogeen erfgoedensemble vormt, opgenomen in de inventaris van Bouwkundig Erfgoed.*

Dit deel van de voormalige brouwerij werd tot breedhuis verbouwd in het interbellum, met een art-deco-gevel, waarbij de bovenzijde neoclassicistisch geïnspireerd is. Op dat moment werd ook een verdieping toegevoegd. Het hotel kwam er volgens aanvrager in 1933. Eind jaren '90 kocht Oostende het pand met de bedoeling een sociaal dienstencentrum voor senioren te vestigen, maar verkocht het in 2004 aan NV Desimpel Construct.

*De **historiek van voorliggend dossier**, omvattende sloop en reconstructie, start op 27.08.04 met de gecontesteerde verkoop van het pand door de stad Oostende aan NV Desimpel Construct.*

Een eerste sloopvergunning werd vernietigd door de Raad van State, een tweede aanvraag voor sloop (en herbouw deze keer) werd, na 630 bezwaarschriften, niet behandeld, een derde aanvraag werd ingetrokken, een vierde werd in beroep verleend, maar vernietigd door de RvVb, nu voorliggend een vijfde, analoog aan de vorige.

Het **ontwerp** voorziet in het slopen van het hotel en het oprichten van een meergezinswoning met 8 appartementen, twee per bouwlaag, op de 4 verdiepingen, dit is een bouwlaag meer dan het huidige pand. Op het gelijkvloers wordt een handelsfunctie voorzien, alsook een doorrit naar 3 parkeerplaatsen en 6 autoboxen. De tuin wordt volledig verhard.

De **dossiersamenstelling** vertoont enkele minpunten.

-inzake afwerking van de wachtgevels kan verder onderhandeld worden, zo is te lezen op de plannen. De rechterbuur zal met een **weinig esthetische cementen wachtgevel** geconfronteerd worden, in tegenstelling tot de buur aan de andere zijde. Op de linker wachtgevel worden leien aangegeven, op de plannen cementering. Een strijdigheid is het geval.

-bijzondere documenten die de reconstructie zouden moeten motiveren zijn niet bijzonder overtuigend. Dit wordt in het deel inzake opportuniteitsbeoordeling behandeld.

-het betreft een dossier ingediend via het digitale loket, waarbij in beroep het **aanvraagformulier en eventueel akkoord** van de linkerbuur ontbreekt. Het is aangewezen deze stukken voor zover mogelijk aan het beroepsdossier toe te voegen.

-het is jammer dat de problematiek inzake de schaalbreuk even verder veroorzaakt door het hoge appartementsbouw van het ronde punt niet aan bod komt.

-een nota '**beheersplan**' maakt niet duidelijk hoe de reconstructie opgevolgd zal worden

Het voorstel wijkt af van de **Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening op de Bouwwerken** (goedgekeurd door deputatie op 15/06/2017), maar niet essentieel, waarbij kan afgeweken worden.

De woongelegenheden hebben voldoende **woonkwaliteit**, al dient de vraag gesteld of dergelijke kleine appartementen, met terrasjes van 4,4 m² overmeten, wel horen in dergelijke monumentaal gebouw. Het gevolg is immers dat bijvoorbeeld de erker opgedeeld moet worden, wat door de Afdeling Onroerend Erfgoed als een minpunt beschreven wordt, en dat de tuinzone volledig verhard wordt in het kader van parkeren.

Op 01.07.15 werd om 17.30h een **plaatsbezoek** afgelegd door PSA Frank De Baere, architect.

In het kader van voorliggend advies in het kader van de beroepsprocedure werd het aspect van de **bouwdiepte** grondig bestudeerd en dit voor wat betreft beide burens afzonderlijk, zie tekeningen in bijlage. De conclusie van dit onderzoek is dat bij beide burens een onaanvaardbare vermindering van zonlicht het geval is, en bij de rechterbuur zelfs een quasi volledige wegname van zichten.

Bij het dossier werd een '**motivatie afbraak**' gevoegd. De conclusie dat er veel onoplosbare problemen in de gevel bestaan is weinig onderbouwd en kan niet bijgetreden worden.

In deze is in elk geval sprake van merkwaardig erfgoed. Het voorstel is niet van dien aard dat het de bestaande gerestaureerde gevel zal overtreffen, integendeel. Besloten kan worden met betrekking tot de voorgevel dat de noodzaak van de voorgestelde

reconstructie onvoldoende gemotiveerd werd en er geen garantie bestaat inzake kwaliteit van uitvoering. **Behoud van de gevel is aangewezen.**

Negen parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een smalle doorrit van 250cm, waarbij halverwege de inkom voor alle appartementen voorzien wordt, zonder inham. Bij het kruisen van voetgangers- en mechanisch verkeer ontstaat een conflict. Dit is niet aangewezen.

Een doordachte **visie van een ruimer geheel** zou, gezien de schaalbreuk ter hoogte van de appartementsbouw van het ronde punt (met gigantische wachtgevel), nuttig zijn. Het ad hoc 'inkokeren' van de rechterbuur zonder diens akkoord, in afwachting van een latere aansluiting, is niet aangewezen. Ook de aansluiting naar de linkerbuur is belangrijk, omdat het een restaurant met terrassen betreft. Behoud van de gevel is mogelijk en te verkiezen boven een reconstructie.

Een voorwaarde tot verplichte sloop mbt tot een achterhuis wordt door het schepencollege opgelegd. Deze voldoet niet aan art. 4.2.19 VCRO, ze is niet uitvoerbaar door enig toedoen van aanvrager, bovendien onvoldoende precies.

Het is niet aangewezen de vergunning te verlenen omdat de door het schepencollege noodzakelijk geachte voorwaarde juridisch niet mogelijk is, de dossiersamenstelling leemten vertoont, en vooral omdat de aanvraag ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor om het beroep **gegrond** te verklaren en de vergunning te **weigeren**.

...

Na de hoorzitting van 24 juli 2018 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 30 augustus 2018 als volgt ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens de ingediende plannen:

“ ...

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Oostende, in de Karel Janssenslaan 12a, waar het met de naastliggende panden links en rechts een homogeen erfgoedensemble vormt, opgenomen in de inventaris van Bouwkundig Erfgoed. Het betreft een deel van een grote voormalige brouwerij 'Het Anker', later verbouwd tot hotel.

Het pand komt, net als de panden van zijn beide burens, voor op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, en werd ook opgenomen in de Lijst van Bouwkundig Erfgoed met Lokaal Belang, door de gemeenteraad aangenomen op 27.11.09. Het gebouw werd in het 'Actieplan bouwkundig erfgoed' aangeduid als beeldbepalend en te behouden omwille van het homogeen erfgoedensemble waarin het gesitueerd is. Behoud van de gevel werd vooropgesteld.

Het gebouw kent een hele historiek. Dit deel, gesignd door de Oostendse bouwmeester A.V. Fobert, werd tot breedhuis verbouwd in het interbellum, met een art-

deco-gevel, waarbij de bovenzijde neoclassicistisch geïnspireerd is, met erker, balusterbalkon, gegroefde hoekpilasters en versierde borstweringen. Op dat moment werd ook een verdieping toegevoegd. Het hotel kwam er volgens aanvrager in 1933, waarbij de uitbaters vanuit Brussel naar Oostende verhuisden en eerst het Hotel du Lion uitbaatten, op de hoek van de Vindictivelaan en de Christinastraat. Het nieuwe hotel Du Louvre had twee eetzaal, een dertigtal kamers, met warm en koud water, centrale verwarming en een restaurant met een menu à-la-carte. Merkwaardig is ook het gegeven dat toen reeds een garage in het hotel voorzien werd. Het gebouw kende een bewogen geschiedenis tijdens de Tweede Wereldoorlog, waarbij het eerst als schuilkamer functioneerde, en daarna een Duits krijgsgerecht van de marine geïnstalleerd werd, later na de capitulatie de veiligheidsdienst van het Engelse leger ingericht werd. De weduwe Vermeulen hield het hotel na het overlijden van haar man open tot 1954, waarna het nog enkele jaren andere uitbaters kende. Tenslotte werd het een handelszaak, met woongelegenheid. Eind jaren '90 kocht Oostende het pand met de bedoeling een sociaal dienstencentrum voor senioren te vestigen, maar verkocht het in 2004 aan NV Desimpel Construct.

Het ontwerp voorziet in het slopen van het hotel en het oprichten van een meergezinswoning met 8 appartementen, twee per bouwlaag, op de 4 verdiepingen (de hoogste bouwlaag wordt technische verdieping genoemd maar ingericht als twee appartementen). Op het gelijkvloers wordt een handelsfunctie voorzien, alsook een doorrit naar 3 parkeerplaatsen en 6 autoboxen. De tuin wordt volledig (op een 2m brede strook achter de winkel na) verhard met grasdallen.

Tijdens het onderzoek van de vorige aanvraag werd een openbaar onderzoek gehouden van 30/10/2014 tot 28/11/2014. Er werden 10 bezwaarschriften ingediend. Dit keer werden slechts 8 bezwaarschriften ingediend, waaronder huidige beroepsindiener, de rechterbuur.

De bezwaarschriften handelen over:

- *VIOE pand met hoge locuswaarde, in principe niet slopen. Het pand ligt te midden historisch waardevolle en prachtig gerestaureerde huizen. Zie ook naar de verkiezingsbelofte van de mandataris.*
- *De harmonie van het straatbeeld dient bewaard te worden en niet verstoord te worden door een stijlbreuk van de opbouw van 2 dakappartementen*
- *Gabariet, dakvorm, gevelopbouw, materiaal en kleurkeuze zijn niet in harmonie met de omgeving en het overheersend straatbeeld en overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het gebied.*
- *Verkrotting=leegstandtaks, waarom niet geheven?*
- *Aanvraag lijkt niet op het alternatief van de studie van het AGSO en het erfgoedplan A.be*
- *Onvoldoende 3Dbeelden alsook geen kleurstaal van gevel en een groenplan ontbreekt*
- *Mogelijke schade bij burelen naar aanleiding van de nieuwbouw*

- *Visueel nadeel voor de burens en het straatsegment*
- *Bouwdiepte aanvraag komt niet overeen met het Stedenbouwkundig Attest*
- *Afname van zonlicht en meer schaduw, terras en PV installatie?*
- *In strijd met de bepalingen van het BVV en met betrekking tot inkijk en privacy.*

De historiek van voorliggend dossier, omvattende sloop en reconstructie start op 27.08.04 met de gecontesteerde verkoop van het pand door de stad Oostende aan NV Desimpel Construct.

Een eerste sloopvergunning werd vernietigd door de Raad van State, een tweede aanvraag voor sloop (en herbouw deze keer) werd, na 630 bezwaarschriften, niet behandeld, een derde aanvraag werd ingetrokken en op 02.02.15 werd door het schepencollege een vergunning afgeleverd voor de vierde aanvraag, onder meer tot sloop.

Hiertegen hebben onder meer de beroepsindieners administratief beroep aangetekend bij de deputatie. (B/2015/154) Op 6 augustus 2015 heeft de deputatie het beroep ontvankelijk doch ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning verleend op basis van de aangepaste plannen S7/14, S8/14, S9/14, S10/14 en S11/14, dragende als wijzigingsdatum 05/08/15 en onder dezelfde lasten als opgelegd in de vergunningsbeslissing van het schepencollege.

Op 26 augustus 2015 hebben o.m. beroepsindieners een verzoek tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingediend.

Op 10 september 2015 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen de schorsing van de vergunning bevolen. (RVVb/UDN/1616/0010)

Op 1 december 2015 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen de vernietiging van de vergunning bevolen. (RVVb/A/1516/0309) De RvVb vernietigt de beslissing van de Deputatie, nadat geen van de belanghebbende partijen om een voortzetting hebben verzocht. De Deputatie werd bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het ingestelde administratief beroep.

Op 4 maart 2016 doet aanvrager afstand van zijn aanvraag.

Op 17 maart 2016 neemt de deputatie akte van de afstand, verklaart het ingestelde beroep zonder voorwerp en vernietigt de vergunningsbeslissing in eerste aanleg.

Op 22 december 2017 wordt huidige (vijfde) aanvraag ingediend.

Deze aanvraag is nagenoeg identiek aan de vorige, met volgende minpunten:

- Weerom wordt een reconstructie van de gevel (i.p.v. behoud) voorzien.*
- Weerom sluit het volume niet aan op dat van beide burens*
- Weerom komt de rechterbuur in beroep*

-Weerom vertoont het dossier een aantal tekortkomingen (zie verder)

De belangrijkste wijziging die doorgevoerd werd t.o.v. de vorige aanvraag betreft de nieuwe dakverdieping, die aan de voorzijde afgeschuind werd. Een fotoreportage werd toegevoegd. Aan het volume werd (afgezien van de dakverdieping) evenwel niets gewijzigd.

30.04.18 – Het schepencollege verleent de vergunning.

Het schepencollege verleende voor de derde keer een vergunning voor de sloop van 'Hotel du Louvre' en nieuwbouw van een meergezinswoning.

Opgemerkt moet worden dat de voorwaarden zoals vorige keer opgelegd niet allemaal weerhouden worden, niettegenstaande het gegeven dat een gedetailleerd technisch verslag nog steeds ontbreekt.

Hiertegen tekenen beroepsindieners beroep aan bij de deputatie. Dit beroep maakt thans het voorwerp uit van dit verslag. (B/2018/216)

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag strekt tot het oprichten van een meergezinswoning bestemd voor bewoning en is bijgevolg verenigbaar met de bestemming woongebied.

(...)

Een merkwaardige (en juridisch niet mogelijke) voorwaarde wordt door het schepencollege opgelegd m.b.t. de sloop van een gedeelte van het achterhuis van de rechterbuur (beroeper).

De bovenverdieping en het dak van het achterhuis Karel Janssenslaan 12B dienen gesloopt te worden zoals voorzien op de plannen van de bestaande toestand en strikt afgewerkt te worden zoals onderstaande tekening en legende. De uitvoering van onderhavige vergunning is dus onderworpen aan het akkoord met deze aanpalende buur met betrekking tot de uit te voeren werken.

In deze voorwaarde is sprake van een akkoord met deze buur, akkoord dat ontbreekt.

Deze buur stelde beroep in tegen de vergunning, nu voorliggend. Het is dus de vraag in welke mate deze voorwaarde uitvoerbaar is, de eigenaar van het achterhuis is immers niet akkoord met de vergunning. Bovendien voldoet de voorwaarde niet aan art. 4.2.19 VCRO, ze is immers niet uitvoerbaar door enig toedoen van aanvrager. Wie de 'buur' is wordt niet verduidelijkt. Een toestemming is noodzakelijk.

De dossiersamenstelling vertoont enkele minpunten. De problematiek inzake de schaalbreuk even verder veroorzaakt door de hoge appartementsbouw aan het ronde punt komt niet aan bod.

Het voorstel wordt niet in ruimere omgeving gesitueerd. De bouwdieptes en de aanduiding van de burens is misleidend op het inplantingsplan, het is aangewezen het plan van de eerste verdieping erbij te nemen. Ook inzake afwerking van de wachtgevels kan verder onderhandeld worden, zo is overigens te lezen op de plannen. Links worden schaliën voorzien volgens de snede, rechts cementering, vreemd. Cementering is niet

aanvaardbaar, de rechterbuur zal dus niet enkel met een grote wachtgevel, maar ook met een weinig esthetische wachtgevel geconfronteerd worden, in tegenstelling tot de buur aan de andere zijde. Anderzijds wordt op de plannen dan weer aangegeven dat ook de linkerzijgevel zal gecementeerd worden. Een strijdigheid op de plannen is het geval voor wat betreft de afwerking van de linkergevel, vermoedelijk veroorzaakt door aanpassing van het materiaal na akkoord met deze linkerbuur, die geen bezwaar indiende. Het is de vraag waarom deze oplossing niet ook aan de rechterzijde voorzien werd.

Bijzondere documenten die de reconstructie zouden moeten motiveren zijn niet bijzonder overtuigend. Dit wordt in het deel inzake opportuniteitsbeoordeling behandeld.

Het betreft een dossier ingediend via het digitale loket, waarbij in beroep het aanvraagformulier en eventueel akkoord van de linkerbuur ontbreekt. Het is aangewezen deze stukken voor zover mogelijk aan het beroepsdossier toe te voegen. De rechterbuur kwam in beroep, en diende bezwaar in vooraf via zijn raadsman.

Het voorstel wijkt af van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening op de Bouwwerken (gemeenteraad 27 maart 2017, goedgekeurd deputatie 15 juni 2017) voor wat betreft drie punten:

(...)

Artikel 4.4.1 §1 van VCRO voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, RUP, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de dakvorm, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. Dit artikel voorziet echter niet in de mogelijkheid om af te wijken van een bestemmingsvoorschrift.

Bovenvernoemde afwijkingen zijn mogelijk.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overeenkomstig artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld voor zover noodzakelijk of relevant, aan de hand van volgende aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

In casu wijst de PSA dat het project inzake het volume, met name de bouwhoogte en meer in het bijzonder wat betreft de bouwdiepte, ruimtelijk onaanvaardbaar is. (de schaal)

Daarnaast oordeelt de PSA dat de gevel wel degelijk kan gerestaureerd worden in plaats van de voorgenomen reconstructie. (cultuurhistorische aspecten)

De deputatie treedt het standpunt van de PSA niet bij.

Vooreerst moet worden gewezen dat het Agentschap Onroerend Erfgoed een gunstig advies heeft afgeleverd wat betreft de sloop. Dit is het gevolg van het feit dat het dossier een motivatie bevat voor de sloop, dat de bestaande toestand uitgebreid en gedetailleerd op de plannen staat weergegeven en dat er een goed uitgewerkte planmatige detaillering voor de reconstructie van de voorgevel is opgemaakt, welke voldoende gegevens bevatten om een kwalitatieve reconstructie van de voorgevel mogelijk te maken. Evenwel

stelt het Agentschap dat de kwaliteit van deze reconstructie zal afhangen van de naleving van de plannen en de detaillering tijdens de uitvoering van de werken. Om die reden acht het Agentschap het ook van belang dat de uitvoering van de werken nauwgezet wordt opgevolgd. Aangezien het advies uitgaat van een adviesverlenende instantie welke is ingegeven vanuit de sectorale invalshoek tot behoud van onroerend erfgoed, acht de deputatie deze argumentatie doorslaggevender dan die van de PSA wanneer hij van oordeel is dat de aangehaalde motivatie voor afbraak niet overtuigt.

Ten tweede werd door de bouwheer – in uitvoering van een voorwaarde opgelegd door het schepencollege – een bouwtechnisch verslag bezorgd. Hierbij worden esthetische, structurele en energieprestatiegerichte argumenten aangevoerd waaruit blijkt waarom de restauratie van de voorgevel niet is aangewezen. Meer in het bijzonder wat betreft het esthetische wijst het verslag op het volgende:

“De ornamenten aan de gevel op de bovenste verdiepingen, die het meest onderhevig zijn aan weersinvloeden, zijn volledig verweerd. Ook is de cementeringslaag volledig poreus en te ver afgetakeld om te kunnen behouden. De ornamenten en het grootste deel van het gevelvlak moet dus volledig vernieuwd worden. Wanneer we deze noodzakelijke renovatiewerken uitvoeren zal de authenticiteit van de gevel al grotendeels verloren gaan.

Er zijn ook grote kleurverschillen zichtbaar in de cementeringslaag naar gelang de verweringsgraad van de gevel. Om de bestaande gevel een mooi uniform uitzicht te kunnen geven, moeten we grote delen opnieuw cementeren (gevel zandstralen of afsproeien met hogedruk is hier niet aangewezen wegens de vele ornamenten). Om deze kleurverschillen op te vangen zouden we moeten de gevel verven, maar dit zal een heel ander, niet-authentiek uitzicht geven aan de gevel en is dus niet aangewezen.

Een bijkomend probleem zijn de vele zoutuitbloeiingen op de gevel, die continu zullen blijven komen (zeker bij dergelijk oud gebouw) en waardoor ook het verven van de gevel nooit mooi uit te voeren zal zijn.

Conclusie: De hierboven aangehaalde redenen wijzen erop dat de bestaande gevel te ver afgetakeld is om terug tot een esthetisch geheel te krijgen en de authenticiteit onvermijdelijk zal verloren gaan bij de herstellingen die zelfs niet eens een duurzame oplossing zouden bieden.”

Met betrekking tot de structurele aspecten wijst het bouwtechnisch verslag als volgt :

“We zien op bepaalde plaatsen, waar de cementeringslaag afgevallen is van de gevel, dat de betonnen vloer van binnen doorloopt tot aan de buitenzijde van de gevel. Dit zijn onoplosbare koudebruggen die zullen leiden tot schimmelvorming en een ongezond binnenklimaat, wanneer we de gevel gaan isoleren.

We zien ook dat de wapening in de betonplaat op bepaalde plaatsen geen betondekking meer heeft en bloot komt te zitten met corrosie tot gevolg, dit wijst op betonrot en heeft zware impact op de structuur van het gebouw.

Bij het nazicht van de gevel met de hoogwerker blijkt ook dat er veel gevaarlijke barsten zitten boven de raamopeningen, die wijzen op onbekende achterliggende structurele problemen. Ook zijn er reeds herstelde en tijdelijk opgelapte barsten zichtbaar in de gevel, wat wijst op achterliggende problemen die in een latere fase weer zichtbaar zullen worden, en verder zullen doorbarsten.

Op bepaalde plaatsen zien we ook gecorrodeerde wapening die bloot ligt, waardoor er grote delen van de cementeringslaag van de gevel gevallen zijn. Dit geval van oxidatie van het ijzer (die expandeert en daardoor barsten of loszittende delen veroorzaken) is met 100% zekerheid ook aanwezig op veel andere (nog) niet-zichtbare plaatsen. Voor een duurzaam herstel moet al dit ijzer opgezocht en behandeld worden, maar dit houdt in dat er niets overblijft van de oorspronkelijke gevel en ze sowieso dient opnieuw opgebouwd te worden.

Conclusie: Structureel zitten er veel onoplosbare problemen in de gevel.”

Beide argumenten (de esthetische en structurele) worden bevestigd aan de hand van foto's weergegeven in het verslag. Aan de hand van deze stukken moet redelijkerwijs worden besloten dat een reconstructie van de bestaande gevel eerder aangewezen is dan een restauratie.

Bovendien is, dankzij een gedetailleerde 3D-opmeting van de voorgevel, voldoende garantie om een waarheidsgetrouwe reconstructie te verzekeren. Op die manier wordt geen afbreuk gedaan aan het homogeen erfgoedensemble waarin het pand gesitueerd is.

Het standpunt van de PSA dat het dossier geen garanties biedt op een waarheidsgetrouwe reconstructie wordt dan ook niet bijgetreden.

Overigens de stelling van de PSA dat het pand wel kan worden gerestaureerd, is niet gesteund op basis van een deskundig onderzoek of gedetailleerd verslag, maar op basis van een plaatsbezoek. Zoals hoger aangegeven is duidelijk aangetoond waarom een afbraak te verkiezen valt. Daarenboven is het esthetischer om de gevel herop te bouwen met eenzelfde eindresultaat dan bij volledige renovatie van de cementering. Het betreft bovendien een gecementeerde gevel, waarop verschillende plaatsen barsten optraden en brokstukken verdwenen. Plaatselijke herstellingen zouden nog steeds het pand in zijn volle glorie niet terugbrengen, met structurele problemen vandiën, zoals blijkt uit hoger aangehaald bouwtechnisch verslag. Zoals hoger aangegeven geeft de gedetailleerde 3D-opmeting voldoende garanties dat alle detailleringen waarheidsgetrouw kunnen worden gereconstrueerd.

De aanvrager is er toe gehouden zijn vergunning correct volgens de opgestelde plannen uit te voeren. Indien dit niet gebeurt kan een staking van de werken overwogen worden en kwaadschiks opgelegd worden.

Het argument van de PSA als zou het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed niet gunstig zijn, moet echter worden genuanceerd. Inzake de sloop, is het advies – zoals hoger aangehaald – wel degelijk gunstig. Evenwel werpt het Agentschap op dat aan andere opmerkingen uit een eerder advies niet tegemoet is gekomen. In het bijzonder wordt gewezen op de inrichting van de dakverdieping met twee appartementen, afgewerkt met een plat dak en terras vooraan. Dit betekent volgens het Agentschap een visueel storend karakter op het erfgoedpand en het straatbeeld en dit zal de druk tot afbraak van de naastliggende panden verhogen.

Zoals hoger aangegeven werden de plannen beperkt aangepast, waardoor, in plaats van een teruggetrokken glazen voorgevel, een hellend dak onder 45° met insnijdingen voor lichttoetreding wordt voorzien. Zoals hoger reeds toegelicht is dit, samen met de terrassen met glazen balustrades op 1 m achter de bekroning van de voorgevel, niet

zichtbaar vanaf de begane grond. Op die manier blijft het originele gevelbeeld volledig gerespecteerd.

De kritiek van het Agentschap op het feit dat de scheidingsmuur van twee appartementen aansluit op de bestaande erker en hierdoor de interne beleving van de erker en bovendien de visuele beleving van de erker van op de openbare weg zou verstoren, aangezien hiermee het doorzicht weggenomen wordt, kan niet worden bijgetreden. In tegenstelling tot wat de PSA aangeeft kan een scheidingsmuur die een erker in tweeën deelt niet zomaar als een gebrekkige ruimtelijke kwaliteit worden omschreven. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van de woonentiteiten wordt door een opsplitsing van een erker niet op significante wijze aangetast. De stelling dat hiermee het doorzicht vanaf de openbare weg wordt ontnomen is ook niet echt aannemelijk. De erkers bevinden zich op ca. 3 à 4 m boven de begane grond. Het is onmogelijk om vanaf de begane grond een eventuele doorzicht waar te nemen.

Het advies van onroerend erfgoed dateert van een eerdere aanvraag. Ingevolge de nieuwe aanvraag werd de herinrichting van de dakverdieping aangepast, waarbij, in de plaats van een teruggetrokken glazen voorgevel, een hellend dak onder 45° met insnijdingen voor lichttoetreding is voorzien. Hiermee sluit het project qua dakvorm niet alleen aan op die van de bestaande aanpalende bebouwing. Op die manier wordt dakvlak aan de voorzijde behouden.

Verder werd de gevelopbouw inzake de materialen- en kleurkeuze lichtjes aangepast, zodat het resultaat ervan zich perfect integreert binnen het heersend straatbeeld.

De woongelegenheden hebben een oppervlakte van ca. 80 m² en vertonen zodoende voldoende woonkwaliteit. In tegenstelling tot wat de PSA aangeeft is deze oppervlakte wel degelijk verantwoord binnenin dergelijke monumentaal gebouw.

Aangaande de bouwdiepte wijst de PSA dat bij beide burens een onaanvaardbare vermindering van zonlicht het geval is, en bij de rechterbuur zelfs een quasi volledige wegname van zichten.

Verder wijst de PSA op het volgende:

(...)

In dat verband wijst de aanvrager op het volgende:

“De nieuwbouw Hotel du Louvre leidt in werkelijkheid tot een vermindering van de bouwdiepte en van de bebouwing van het binnengebied.

Het nieuwbouwproject kan een voorbeeld zijn naar de toekomst toe, zowel wat betreft de bouwdiepte, als wat betreft het vrijmaken van de percelen van koterij. Immers, dankzij het bouwproject van vergunningsaanvrager wordt de monumentale gevel van Hotel du Louvre gereconstrueerd zoals het origineel (iets waartoe de stad Oostende zich niet kon verbinden) en wordt de koterij (bijgebouwen) achteraan weggesaneerd. Dergelijke sanering is ontegensprekelijk een model voor latere projecten in de onmiddellijke omgeving.

Wat de schaduwhinder betreft, ontkent vergunningsaanvrager niet dat zowel de linker- als rechtergebuur door het vergunningsproject schaduwhinder zullen ondervinden, zij het dat deze schaduw- en lichthinder dient gerelativeerd te worden en in het licht van (de voordelen) het nieuwbouwproject als aanvaardbaar voorkomt.

Over de schaduwimpact ten gevolge van het nieuwbouwproject op het perceel van de linkerburen.

Wat de linkerburen betreft, wordt opgemerkt dat

(a) er op heden geen vergunning voorligt voor het dakterras van de rechterburen, daar waar, in acht genomen de burgerrechtelijke regels van lichten en zichten, wel een vergunning noodzakelijk is;

(b) het bijkomend verlies aan zonlicht in acht genomen de bestaande uitsprong van het Hotel du Damier zeer beperkt is;

(c) de schaduwimpact beperkt is tot de avonduren in de nazomer en

(d) het terras nu reeds grotendeels beschaduwd is in de avonduren.

Vergunningsaanvrager verwijst dienaangaande naar de visualisaties verder in dit randnummer. Hieruit blijkt overduidelijk dat het perceel van de linkerburen enkel zal beschaduwd worden door het nieuwbouwproject in de herfst.

Het betreft hier een ongemak dat niet verder reikt dat de normale hinder in een bebouwde en stedelijke omgeving.

Komt daarbij dat er op heden een akkoord voorligt met de linkerburen, waarbij hun bestaande terras (op kosten van vergunningsaanvrager) zal worden verplaatst en aangelegd worden, zodat optimaal van zonlicht genoten kan worden.

Over de schaduwimpact ten gevolge van het nieuwbouwproject op het perceel van beroepsindieners, rechterburen.

Wat beroepsindieners betreft, wordt opgemerkt dat

(a) geen stedenbouwkundige vergunning voorligt voor met schending van de burgerlijke regels van lichten en zichten gerealiseerde dakterras en hieruit dus geen rechten kunnen geput worden;

(b) het onvergunde dakterras pal aansluit bij de bestaande achtergevel van Hotel du Louvre zodat een privacy scherm zich hoe dan ook opdringt, gelet op de rechtstreekse inkijk die er door ontstaan is naar de achtergevel en de tuin van het Hotel de Louvre;

(c) nu reeds het dakterras ingekokerd is door enerzijds de achtergevel van het hoofdgebouw van beroepsindieners, alsmede door de zijgevel van diens uitbouw en de voorgevel van diens achtergebouw en anderzijds door de uitsprong van de achtergevel van Hotel du Louvre, zodat op heden enkel zijdelings zicht en licht wordt genomen, een situatie die niet structureel verandert;

(d) om deze redenen alleen al nu maar weinig zon te rapen valt op het terras;

(e) ook na realisatie van het nieuwbouwproject geen volledige verkokering ontstaat en

(f) beroepsindieners zichzelf een veel mooier uitzicht en veel meer zonlicht zouden kunnen bezorgen door in het bijzonder de achterbouw te verlagen, voorstel dat door

beroepsindieners zelf aan vergunningsaanvrager geformuleerd wordt en waarover ernstig gesproken werd (stuk 5).

In het bijzonder wat de vermindering aan zonlicht betreft, verwijst vergunningsaanvrager naar onderstaande visualisaties, waaruit blijkt dat beroepsindieners enkel in de voormiddag - én dan nog niet in de wintermaanden - met meer schaduw zullen geconfronteerd worden op hun terras (stuk 8).

Uit de neergelegde schaduwstudie blijkt bovendien dat de bijkomende beschaduwning van het terras van beroepsindieners beperkt is tot de voormiddag. Vanaf 12 uur is de beschaduwning van het terras van beroepsindieners identiek aan de bestaande toestand.

De bijkomende beschaduwning strekt niet verder dan de ongemakken bij normale hinder in een bebouwde, stedelijke omgeving en brengt de basisprincipes van een goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Het kan bovendien niet genoeg benadrukt worden dat er een scenario bestaat - onder meer zelf aangebracht door beroepsindieners in hun minnelijk voorstel van 6 mei 2015 en voorgesteld als alternatief voorstel in de toelichtende nota van de vergunningsaanvrager - waarbij de licht- en zichtsituatie van beroepsindieners met een kleine ingreep zou verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie.

Daarbij zou de achterbouw van beroepsindieners kunnen afgebroken worden tot op de 1ste verdieping na, waarbij het (op heden onvergunde) dakterras op de 1ste verdieping zou kunnen uitgebreid worden.

Hierdoor zal de licht- en zichtsituatie op het huidige terras - niet alleen door de afbraak van het achtergebouw, maar ook door uitbreiding van het terras - beter zijn dan vandaag.

De deputatie deelt dan ook de mening van de aanvrager dat in casu de inkokering grotendeels veroorzaakt wordt door beroepsindieners zelf nu hun achterbouw voor de grootste beschaduwning zorgt (zie eerdere visualisaties).

Er kan niet worden ontkend dat de impact van het project op de rechterbuur significant is, zij het dat de impact op de bezonning beperkt blijft tot de voormiddag. Dit blijkt uit de bijgebrachte schaduwstudies. Eenmaal de middag gepasseerd heeft de nieuwbouw geen invloed meer op de zoninval op het rechteraanpalend perceel.

De beroepsindiener heeft echter zelf een bouwdiepte van meer dan 21 meter, aangezien het achterhuis, bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak, tot tegen de achterkavelgrens is gebouwd. Dit achterhuis staat tot op 2 m van de rechterkavelgrens van de vergunningsaanvrager. Net dit achterhuis belemmert de licht- en zontoetreding binnen het hoofdvolume van de rechterbuur. Het eigen achterhuis onttrekt het hoofdgebouw aan de zon.

Bovendien merkt vergunningsaanvrager op dat - niettegenstaande een vergunning wordt afgegeven abstractie makende van burgerlijke rechten - beroepsindiener zich vooral beklaagt over het verlies aan licht en zicht vanuit een terras dat niet alleen stedenbouwkundig onvergund is, maar tevens een inbreuk uitmaakt op de burgerrechtelijke reglementering inzake lichten en zichten!

In dat opzicht kan worden verwezen naar de rechtspraak van het Hof van Cassatie dat stelt dat de eigenaar die met een overtreding op de artikelen 676 en 677 BW in een niet gemene muur een licht - of luchtopening maakt, in de regel geenszins op het naburige erf door dertigjarig bezit een erfdiensbaarheid van bouwverbod kan verkrijgen. (Cass., 10 april 1981, Arr. Cass., 1980-81, 930)

Negen parkeerplaatsen (acht boxen) zijn bereikbaar via een smalle doorrit van 250cm, dit is zeer smal, waarbij halverwege de inkom voor alle appartementen voorzien wordt, zonder inham. Bij het kruisen van voetgangers- en mechanisch verkeer ontstaat een conflict, waarbij de chauffeurs moeten wachten tot de voetgangers aangebeld hebben, en de bewoner eventueel de deur opende. Dit is niet aangewezen, een verdiepte voordeur is noodzakelijk.

Inzake het aantal parkeerplaatsen maakt beroeper een bezwaar, in die zin dat het niet vaststaat dat deze negen plaatsen voorbehouden worden voor de bewoners van de acht woongelegenheden, en niet door de eventuele eigenaar of gebruikers van het handelsgelijkvloers. Dit argument kan niet bijgetreden worden, omdat het slechts om 102m² gaat, en een negende plaats voor de uitbater voorzien wordt. Het is niet aannemelijk dat bezoekers door de nauwe doorrit zullen rijden. De inkom is bovendien aan de straatzijde gesitueerd.

Uit dit alles moet worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het slopen van een hotel en het oprichten van een meergezinswoning met 8 appartementen; dat een gevelreconstructie eerder aangewezen is dan een restauratie van een bestaande gevel; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

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

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door Mter. VERMEIRE Veerle namens PETITQUEUX JEAN en HENDERYCKX LUCRECE, Karel Janssenslaan 12 B, 8400 Oostende tegen de beslissing dd. 30/04/2018 van het college van burgemeester en schepenen te OOSTENDE houdende vergunning onder voorwaarden aan B.V.B.A. DESIMPEL CONSTRUCT, Grote Themis 69, 8490 Jabbeke, tot het slopen en de nieuwbouw van een meergezinswoning 'Hotel Du Louvre' waarbij de gevel herbouwd wordt conform de originele gevel, gelegen Karel Janssenslaan 12 A 8400 Oostende, wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De vergunning wordt verleend volgens ingediende plannen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Krachtens artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen:

“Vooreerst herinneren verzoekers eraan dat zowel de Raad van State als Uw Raad eerder reeds telkens de schorsing van de tenuitvoerlegging van de aan Desimpel Construct afgeleverde vergunningen bij uiterst dringende noodzakelijkheid hebben bevolen.

Noch de verwerende partij, noch Desimpel Construct, noch de stad Oostende heeft een verzoek tot verderzetting van de procedure ingediend na het schorsingsarrest nr. RvVb/UDN/1516/0010. Uiteindelijk heeft Desimpel Construct in maart 2016 zelfs gewoon afstand gedaan van haar aanvraag.

De onderliggende feiten, die aanleiding hebben gegeven tot de vorige schorsingen bij uiterst dringende noodzakelijkheid, zijn heden in wezen nog steeds niet veranderd, integendeel zelfs.

De dreiging dat Desimpel Construct de bestreden beslissing onmiddellijk ten uitvoer zal leggen en verzoekers hierdoor met de nadelige en onomkeerbare gevolgen ervan zullen geconfronteerd worden, is reëel en acuut.

Desimpel Construct heeft n.a.v. de UDN-procedure in 2015 niet ontkend dat “het haar bedoeling was om onmiddellijk de sloop en nieuwbouwwerken aan te vatten van zodra dit rechtens mogelijk is”. Op de hoorzitting van 1 september 2015 heeft Desimpel Construct haar intentie bevestigd om de werken aan te vatten zodra de termijn van 36 dagen na de aanplakking is verstreken (cfr. RvVb/UDN/1516/0010 van 10 september 2015, pg. 29).

Er zijn geen elementen voorhanden om aan te nemen dat Desimpel Construct niet langer de intentie zou hebben om onmiddellijk de sloop en nieuwbouwwerken aan te vatten van zodra dit rechtens mogelijk is. Integendeel, Desimpel Construct verklaart in haar aanvullende replieknota dat “[h]et [...] hoog tijd [is] dat eindelijk een einde wordt gemaakt aan de procedurecarrousel die de herbestemming van Hotel du Louvre nu al zoveel jaren blokkeert”.

Desimpel Construct geeft dus nu reeds met zoveel woorden aan dat zij het Hotel du Louvre zal slopen en de nieuwbouwwerken zal aanvangen van zodra zij kan om aldus de “procedurecarrousel” te kunnen beëindigen.

Dit hoeft niet te verbazen. Desimpel Construct staat ondertussen onder een nog grotere druk om haar bouwproject, veertien jaar na de aankoop van het Hotel du Louvre, eindelijk te realiseren. Desimpel Construct bevindt zich bovendien in een financieel nog meer preciaire situatie dan in 2015.

De brutomarge bedroeg in 2016 13.131,- €, terwijl deze in 2015 nog 30.359,- € bedroeg.

Daarenboven diende er klaarblijkelijk een aanzienlijke waardevermindering op de bestellingen in uitvoering van 1.369.187,- € geboekt te worden. Desimpel Construct sloot het boekjaar 2016 hierdoor af met een verlies van 1.400.289,- €, en dit op een balanstotaal van 5.386.192,- € in 2015.

Ingevolge dit verlies heeft Desimpel Construct thans een negatief eigen vermogen van 1.164.700,- €. Daarenboven torst Desimpel Construct een schuldenlast van 4.621.594,- €, dus ruimschoots méér dan de activa van de vennootschap. Daarenboven blijkt de grootste balanspost van de activa te bestaan uit ‘voorraden en bestellingen in uitvoering’ t.b.v. 2.547.940,- €, waarvan de bedrijfsrevisor n.a.v. de omvorming van NV naar BVBA Desimpel Construct op 30 maart 2011 stelde dat het ingevolge de geringe financiële en boekhoudkundige informatie m.b.t. de vastgoedprojecten van BVBA Desimpel Construct de waardering van deze voorraad niet kon verifiëren.

De jaarrekening over het boekjaar 2017 ligt nog steeds niet neer (schending van art. 92, §1 W. Venn.).

Omwille van het verlies aan maatschappelijk kapitaal, zoals blijkt uit haar jaarrekening over het boekjaar 2016, bevindt Desimpel Construct zich thans in de situatie waarbij het openbaar ministerie of iedere belanghebbende haar ontbinding voor de rechtbank kan vorderen (art. 333 W. Venn.)

In de toelichting bij haar jaarrekening 2016 conform art. 96, 6^{de} lid W. Venn. rapporteert zij het volgende:

“Wij stellen voor om de vennootschap niet vervroegd te ontbinden, maar om integendeel de activiteit van de vennootschap verder te zetten, vermits het verlies een gevolg is van een afwaardering van de voorraad onroerende goederen bestemd voor verkoop. Deze afwaardering drong zich op wegens de gewijzigde marktsituatie met betrekking tot dit voorraadonderdeel.

Wij willen hierbij benadrukken dat wij nog steeds geloven in de toekomst van de onderneming.

Daarnaast hebben de deelpartijen ingestemd met het achterstellen van een deel van hun rekening courant. De andere schulden kan de vennootschap op termijn probleemloos voldoen.

*Om deze redenen durven wij te stellen dat de waarderingsregels voor een onderneming in continuïteit kunnen worden toegepast.
(cfr. stuk nr. 19, Jaarrekening 2016 BVBA Desimpel Construct)*

De groepsvennootschappen van Desimpel Construct blijken géén kapitaalsverhoging door te voeren opdat haar netto-actief terug zou aangezuiverd worden. Zij hebben enkel een deel van hun rekening-courant achtergesteld.

De vorige toelichtingen in de jaarrekening van Desimpel Construct (Aangezien wij volop bezig zijn met de verkoop van het project Petit Paris en de andere projecten in de nabije toekomst hopen op te starten, blijven wij positief.”), evenals de toelichtingen van haar revisor (“De lopende verkoop van het project Petit Paris zal al onmiddellijk een winst genereren”)n die Desimpel Construct in de UDN-procedure van september 2015 aan Uw Raad verschaft, blijken dus helemaal niet te kloppen. Er wordt helemaal géén winst gegeneerd: er worden integendeel zware verliezen geboekt. Er is helemaal geen financiële steun van de groepsvennootschappen. Bovendien is het project Petit Paris ondertussen 3 jaar later nog steeds niet helemaal verkocht. Het handelsgelijkvloers en minstens 2 appartementen, waaronder het dure duplexappartement, staan al jaren te koop (cfr. stuk nr. 20, Foto project ‘Petit Paris’).

Het is dan ook zonneklaar dat, zoals Desimpel Construct in haar vorige jaarrekeningen zelf heeft aangegeven, een zo spoedig mogelijke realisatie van het project Hotel du Louvre een conditio sine qua non is om de ontbinding van de vennootschap te vermijden.

Voor een bouwpromotor zoals Desimpel Construct is het bovendien een koud kunstje om in een mum van tijd een iconisch gebouw zoals het Hotel du Louvre te slopen, zoals de Raad van State eerder reeds opmerkte:

*“De sloop van een woning kan immers zeer snel worden uitgevoerd, zeker door een tussenkomende partij die een immobiëlenbedrijf uitbaat. Het gevaar is inderdaad groot dat een gewone vordering tot schorsing de sloop niet kan voorkomen.”
(cfr. stuk nr. 9, arrest nr. 170.972 van 9 mei 2007).*

Ook Uw Raad heeft reeds geoordeeld dat een erfgoedpand met, volgens de VIOE, opvallende architectuur, op enkele uren tijd definitief verloren kan zijn (cfr. RvVb nr. UDN/2015/011 van 16 april 2015).

Veertien jaar na haar aankoop van het Hotel du Louvre, en na 5 ingediende sloopaanvragen, na de schorsings- en vervolgens vernietigingsarresten van de Raad van State en Uw Raad, biedt er zich dus voor Desimpel Construct vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking een unieke “window of opportunity” aan om in enkele uren tijd volledig tabula rasa te maken met het Hotel du Louvre en de aanslepende discussie over het behoud en de restauratie van de iconische gevel voor eens en voor altijd definitief te begraven.

Hierbij komt nog dat het bouwverbod tijdens het toeristisch seizoen in de zone waarin het Hotel du Louvre is gelegen, op 31 augustus jl. verstreek, zodat de sloop- en

bouwwerkzaamheden zonder enige beperking in de komende maanden kunnen uitgevoerd worden.

Op basis van hogervermelde elementen lijkt het niet de minste twijfel dat Desimpel deze "window of opportunity" ook effectief zal aangrijpen om de sloopvergunning onmiddellijk ten uitvoer te leggen van zodra zij hier wettelijk gebruik mag van maken, met als gevolg dat een gunstige uitspraak in een gewone schorsingsprocedure hopeloos te laat dreigt te komen vermits het Hotel du Louvre alsdan reeds zal gesloopt zijn en de ruwbouw van de meergezinswoning (met de hoge, blinde muren diep langsheen de perceelsgrens) reeds ver gevorderd zal zijn.

Immers, een gewone schorsingsprocedure neemt al gauw enkele maanden in beslag. Zo bedroeg de termijn voor het bekomen van een uitspraak over een verzoek tot schorsing van de sloopvergunning voor de oude vismijn, een ander iconisch erfgoedpand in Oostende, méér dan 6 maanden (cfr. RvVB nr. S/2014/0145 van 4 november 2014). Uw Raad bevestigde in april 2015 dat in de huidige stand van de rechtspleging de gemiddelde doorlooptijd van een gewone schorsingsprocedure rond de 6 maanden zal liggen (cfr. RvVb nr. UDN/2015/0008 van 13 april 2015, pg. 21).

Uit het DBRC jaarverslag 2016-2017 blijkt dat Uw Raad de doelstelling aanhoudt om een gemiddelde doorlooptijd van 6 maanden tussen de indiening van het verzoek tot schorsing en de betekening van de uitspraak te verzekeren.

De afwikkeling van de gewone schorsingsprocedure zal dan ook onherroepelijk te laat komen om de belangen van de verzoekende partijen veilig te stellen.

De oorzaak van de nadelige gevolgen die verzoekers hierdoor dreigen te ondergaan zijn bovendien exclusief te vinden in de tenuitvoerlegging van de vergunning.

Vooreerst herhalen de verzoekende partijen dat door de sloop van het iconische Hotel du Louvre het authentieke straatbeeld van 5 aaneengesloten panden, in het bijzonder de 'patine' die dit straatsegment zo typeert, onherroepelijk verloren zal gaan en de visuele beleving door de verzoekende partijen van hun onmiddellijke woonomgeving onherroepelijk verstoord zal worden. Zoals de Raad van State eerder reeds aangaf, zal "alleen al het doen verdwijnen van een dergelijk gebouw" een ernstig visueel nadeel uitmaken. Ook Uw Raad oordeelde dat precies het doorbreken van dit homogeen ensemble ernstige visuele hinder veroorzaakt.

Er is nog steeds discussie over de conformiteit van de (niet helemaal identiek aan de originele) vergunde gevel met de originele gevel én over de al dan niet zichtbaarheid, van op straat, van de met de bestreden beslissing vergunde dakappartementen met terras.

Zoals hoger in het tweede middel aangegeven, heeft de verwerende partij, door haar motivering van haar beslissing van 6 augustus 2015 expressis verbis gewoon opnieuw in de bestreden beslissing te kopiëren, dit bezwaar helemaal niet beantwoord.

Bovendien zal de sloop, ingevolge de onderlinge verankering van de historische panden en de wijzigende druk in grondwaterniveaus, aanzienlijke en uiterst moeilijk te herstellen schade aan tal van originele ornamenten in het erfgoedpand van verzoekers veroorzaken.

Desimpel Construct repliceerde hieromtrent in haar verzoekschrift tot tussenkomst dd. 1 september 2015 dat dit “een traditionele verzekeringskwestie is, die wel degelijk verzekerd is en dus herstelbaar is”.

Ondertussen is n.a.v. de zware waterinfiltratie vanuit het Hotel du Louvre tot in het huis van verzoekers (cfr. infra) gebleken dat Desimpel Construct mordicus weigert om deze schade (al dan niet zelf, dan wel via haar verzekeraar) te regelen, hetgeen doet vermoeden dat zij helemaal niet verzekerd is voor haar burgerlijke aansprakelijkheid, berokkend door schade veroorzaakt door het Hotel du Louvre (cfr. stuk nr 17, niet-vertrouwelijk schrijven van raadsman verzoekers aan raadsman vergunningsaanvrager dd. 6.11.2017; stuk nr. 23, niet-vertrouwelijk schrijven van raadsman verzoekers aan raadsman vergunningsaanvrager dd. 29.12.2017).

Tenslotte zal met de hedendaagse bouwtechnieken de ruwbouw na afloop van de gewone schorsingsprocedure reeds in ver gevorderde staat zijn; de gemene muur met een bouwdiepte van 14,20m zal op de perceelsgrens reeds opgetrokken zijn tot verschillende verdiepingen hoog met een onmiddellijke afname van zonlicht tot gevolg.

Zowel Desimpel Construct als de verwerende partij erkennen dat de impact van het nieuwbouwproject, zélf s met de inkorting van de bouwdiepte van het hoofdvolume op de perceelsgrens van 15m naar 14,20m, voor verzoekers significant is. Verzoekers hebben deze significante impact gevisualiseerd aan de hand van panelen (cfr. supra tweede middel) en een veel duidelijkere zonstudie dan van Desimpel Construct (cfr. stuk nr. 25, Zonstudie van verzoekers dd. 11.09.2018).

De facto en de jure zal het voor de verzoekende partijen uiterst moeilijk zijn om, na een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, nog het herstel in de oorspronkelijke staat voor de gewone rechtbank te bekomen. Het risico dat zij hun herstellvordering steeds weer doorkruist zullen zien door opeenvolgende beslissingen van de stad Oostende en de verwerende partij tot regularisatie van wat alsdan een onwettig bouwwerk zal zijn, die dan opnieuw voor Uw Raad dienen aangevochten te worden, is niet louter denkbeeldig.

In tegenstelling tot wat Desimpel Construct in haar verzoekschrift tot tussenkomst dd. 1 september 2015 beweerde, is het Vlaamse herstelbeleid geenszins performant. In de praktijk blijkt het quasi onmogelijk te zijn om als belanghebbende derde voor de burgerlijke rechtbank het herstel in de oorspronkelijke staat te bekomen (cfr. de zaak die aanleiding heeft gegeven tot de arresten RvVB nr. A/2014/0248 van 1 april 2014 en nr. RvVb/A/1617/0662 van 14 maart 2017 van Uw Raad en het cassatie-arrest nr. 240.953 dd. 8.03.2018 van de Raad van State).

Een herstel in de oorspronkelijke staat zal bovendien praktisch quasi onuitvoerbaar zijn; de gevel bevindt zich in een broze toestand; door de afbraak zullen de overblijvende gevelornamenten zonder twijfel beschadigd worden en verloren gaan in het overige puin van het Hotel du Louvre. De PSA heeft de vaagheid van de nota bij de vergunningsaanvraag trouwens gelaakt (“Bijvoorbeeld wordt gesteld dat als er ornamenten bij zijn die dermate goed bewaard zijn, men zal trachten deze te herbruiken. Zal men dan steen per steen afnemen, of hoe zal de sloop verlopen?”, cfr. pg. 6). Al het puin, m.i.v. de ornamenten die de sloop overleefd hebben, zal reeds afgevoerd zijn naar een onbekende locatie teneinde het terrein bouwrijp te kunnen maken. Dit impliceert dat het quasi onmogelijk zal zijn om het authentieke materiaal terug te vinden en opnieuw te gebruiken wanneer dat nodig zou zijn (cfr. RvVb nr. UDN/2015/011 van 16 april 2015).

Verzoekers zijn het volledig eens met Desimpel Construct dat het hoog tijd wordt dat er eindelijk een einde gemaakt wordt aan de procedurecarrousel die zij al veertien jaar draaiende houdt.

Sinds de aankoop van haar pand in november 2004 laat Desimpel Construct het doelbewust verkrotten door ramen en dakvensters open te laten staan, en laat zij het over aan vandalen, krakers, en ongedierte (duiven, meeuwen, ja zelfs slakken).

Zoals door de architect van Desimpel Construct in zijn nota dd. 18.10.2017 bij de aanvraag uitvoerig beschreven, is het Hotel du Louvre volledig verloederd, bouwvallig, onveilig en onhygiënisch geworden. Er groeien varens, er liggen kadavers van dieren, slakken kruipen over de vloer, duiven en meeuwen vliegen vrij binnen en buiten. Het regent binnen via open gaten in het dak; de gemene muren zitten vol van het vocht. Bij hevige regenbuien loopt het regenwater zelfs letterlijk van de muren bij verzoekers en vormt er plassen op de schouw en de grond (cfr. stuk nr. 17, niet-vertrouwelijk schrijven van raadsman Petitqueux-Henderyckx aan Desimpel Construct dd. 6.11.2017, en stuk nr. 26, niet-vertrouwelijk schrijven van raadsman Petitqueux-Henderyckx aan raadsman Desimpel Construct dd. 29.05.2018 per email met foto's).

Verzoekers lijden hierdoor aanzienlijke materiële, maar ook fysieke en morele schade.

De architect van Desimpel Construct bevestigt in zijn nota dd. 18.10.2017 dat de gemene muren doornat zijn en “de burens [...] hoogstwaarschijnlijk last [moeten] hebben van vocht in hun woning, daar deze muren extreem nat staan”. Het behangpapier komt los van de muren die palen aan het Hotel du Louvre, de muren vertonen tal van vochtplekken en blazen.

Ondanks herhaalde ingebrekestellingen weigert Desimpel de oorzaak van het vocht in de gemene muren en de waterinfiltratie in de woning van verzoekers te verhelpen, en de hieruit voortvloeiende schade te vergoeden.

De leefomgeving van verzoekers is ongezond door de vochtigheid die via de gemene muren met het Hotel du Louvre hun woning binnendringt. Aan de andere zijde van de gemene muren groeien groen-zwarte schimmels. Zelfs de architect van Desimpel Construct erkent in zijn nota dd. 18.10.2017 dat het vocht en de schimmel de luchtwegen bevangt (“ook in deze kamer bevangt het vocht en de schimmel onze luchtwegen”). Hun leefomgeving is onhygiënisch door de aanwezigheid van ongedierte (meeuwen, duiven, slakken, en zelfs kadavers!) in het aanpalende pand.

Verzoekers lijden zwaar onder de procedurecarrousel van Desimpel Construct, en dit zowel fysiek als mentaal; reeds veertien jaar voeren zij een gevecht van David tegen Goliath. Zij lijden onder slapeloosheid en stress met alle fysieke ongemakken vandien (hoge bloeddruk, hyperventilatie, enz.) door de jarenlange juridische uitputtingsslag en de aanhoudende dreiging dat hun woonkwaliteit ernstig zal geïmpacteerd worden door het nieuwbouwproject.

Petitqueux is na de arresten van de Raad van State in 2007 en 2008 in een diepe depressie gevallen die enkel met zware antidepressiva kon verholpen worden. Sindsdien staat hij onder dokterstoezicht; de depressie is geleidelijk aan verminderd, doch hij blijft hinder ondervinden van slaapstoornissen, innerlijke gejaagdheid en piekeren. De lichamelijke en geestelijke toestand van Petitqueux wordt door zijn behandelende arts toegeschreven aan de “ernstige juridische problemen met de stad Oostende en een

bouwpromotor die een gebouw wil optrekken naast zijn woonst” (cfr. stuk nr. 21, psychiatrisch verslag van Jean Petitqueux door dr. H. Hellebuyck dd. 2 oktober 2015).

Zijn depressieve buien blijven ondertussen aanhouden (cfr. stuk nr. 22, psychiatrisch verslag van Jean Petitqueux door dr. H. Hellebuyck dd. 23 november 2017).

Om een einde aan deze uitzichtloze situatie te stellen hebben verzoekers de stad Oostende en Desimpel Construct gedagvaard voor de Rechtbank van Eerste Aanleg. De rechtbank heeft zowel de stad Oostende (wegens het tot 2 maal uitreiken van een onwettige vergunning) als Desimpel Construct (voor burenhinder) veroordeeld tot betaling van evenwel louter symbolische bedragen.

Na bijna 7 maand beraad kende de rechtbank in een vakantiekamer aan elk van verzoekers de luttele som van 1.500,- €, hetzij 3.000,- € in totaal, toe voor de “visuele en hygiënische hinder (die langdurig was (sic) en dan ook de normale grenzen van hinder overschrijdt)(eigen onderlijning) (cfr. stuk nr. 9, vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, vakantiekamer dd. 7.07.2017). De rechtbank kende dus een forfaitair bedrag toe voor burenhinder die nog steeds voortduurt.

Het is zonneklaar dat de veroordelingen van de stad Oostende en Desimpel Construct tot betaling van (symbolische) schadevergoedingen aan verzoekers, geen van de veroordeelde partijen aanzet om hun wederrechtelijke handelingen te staken.

De stad Oostende heeft alweer een manifest onwettige vergunning afgeleverd door een onwettige voorwaarde in te lassen waarvan zelfs Desimpel Construct erkende dat deze “te rechtsonzeker en onwettig is”. Desimpel Construct stelt onomwonden in haar repliek op het verslag van de PSA, dat zij de verkrotting (die zij zelf nochtans als onaanvaardbaar bestempelt) onverkort zal aanhouden en het Hotel du Louvre nog jaren zal laten leegstaan als haar vergunningsaanvraag geweigerd wordt.

Verzoekers hebben beroep aangetekend tegen het vonnis. Zij vorderen voor het Hof van Beroep niet alleen realistische vergoedingen voor de schade en hinder die sinds het vonnis dd. 7.07.2017 alleen verergerd zijn; zij vorderen bovendien de veroordeling van de stad Oostende en Desimpel Construct tot betaling van aanzienlijke dwangsommen teneinde hen te dwingen hun wederrechtelijke handelingen te staken.

In deze zaak werd inmiddels een conclusiekalender bepaald. Verzoekers kunnen een allerlaatste conclusie neerleggen op 31 januari 2019, dus binnen minder dan 5 maanden (terwijl Uw Raad een gemiddelde doorlooptijd voor een gewone schorsingsprocedure van ongeveer 6 maanden als doelstelling hanteert). De rechtsdag werd vastgesteld op 5 september 2019, dus binnen minder dan een jaar (cfr. stuk nr. 10, Beschikking van het Hof van Beroep te Gent dd. 16.11.2017).

Gelet op de ernstige hinder en schade die verzoekers iedere dag ondervinden door de aangehouden verkrotting en leegstand van het Hotel du Louvre, is het voor verzoekers uitermate belangrijk dat de conclusiekalender en rechtsdag in deze zaak onverkort aangehouden wordt. Het duurt al snel een jaar, tot zelfs twee jaar om in geval van een verzoekschrift ex. art. 748, §2 Ger. Wb. een nieuwe rechtsdag voor het Hof van Beroep te Gent te bekomen.

Verzoekers zijn ondertussen respectievelijk 78 en 75 jaar oud. Hun levensverwachting is beperkt en hun gezondheidstoestand lijdt aanzienlijk onder de procedureslag die zij al 14

jaar lang moeten voeren teneinde de ernstige impact van het nieuwbouwproject op het invallend zonlicht, die Uw Raad als in redelijkheid 'niet normaal te tolereren' en dus 'ernstig' kwalificeerde, af te weren.

Deze burgerlijke en administratieve procedureslag dient dan ook zo spoedig mogelijk een einde te nemen. Ook om deze reden is deze zaak uiterst dringend noodzakelijk.

Ook het Grondwettelijk Hof aanvaardde in een soortgelijke zaak dat er sprake was van uiterst dringende noodzakelijkheid:

“Rekening houdend met de diverse reeds gevoerde en hangende burgerlijke en administratieve procedures, waarbij de verzoekende partijen steeds verkregen hebben dat de door hen bestreden bijkomende activiteiten niet toelaatbaar zijn (...), kan van de verzoekende partijen niet worden geëist dat zij, nadat een omgevingsvergunning is verleend, nieuwe juridische procedures moeten voeren om de vergunde bijkomende activiteiten te laten verbieden teneinde hun leefomgeving kunnen beschermen, en dat zij intussen een aantasting daarvan ondergaan.”

(cfr. Arrest Grondwettelijk Hof nr. 107/2018 van 19 juli 2018).

De onmiddellijke uitvoering van de bestreden beslissing is dan ook de exclusieve oorzaak van de hoger beschreven zwaarwichtige en uiterst moeilijk te herstellen nadelen die verzoekers zullen ondergaan, en waartegen zij zich bij wege van onderhavig verzoekschrift wensen te verzetten.

Verzoekers zijn met gepaste spoed opgetreden en hebben de uiterst dringende noodzakelijkheid zelf geenszins in de hand gewerkt of anderszins zelf nadelig beïnvloed.

De bestreden beslissing werd hen per aangetekend schrijven dd. 6 september 2018 op vrijdag 7 september 2018 ter kennis gebracht. Onderhavig verzoekschrift wordt al binnen enkele werkdagen nadat verzoekers kennis hebben kunnen nemen van de bestreden beslissing, en de inhoud ervan hebben kunnen bespreken met hun raadsman, neergelegd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

De verzoekende partijen verwijzen naar eerdere arresten waarbij eerdere vergunningen reeds werden geschorst.

De verwerende partij meent dat enkel de overwegingen van het arrest van uw Raad van 10 september 2015 (RvVB/UDN/1516/0010) relevant zijn.

Uw Raad achtte toen dat aan de schorsingsvoorwaarden was voldaan. Uw Raad wees op de homogeniteit van het “erfgoedensemble” en dat de doorbreking ervan als een ernstige visuele hinder moet beschouwd worden.

Uw Raad heeft ook vragen bij de stelling van de verwerende partij in de toen bestreden beslissing dat de bijkomende bouwlaag niet zichtbaar zou zijn van langs de straatkant.

Uw Raad wees er ook op dat er door het bestreden project, in hoofde van de verzoekende partijen, onmiskenbaar een verminderd zonlicht is.

De overwegingen omtrent de homogeniteit van het erfgoedensemble en het belang dat de verzoekende partijen bij het behoud van dat ensemble hebben moet gezien worden tegen de elementen van het dossier.

Uit het dossier blijkt immers dat er een grondige studie is gebeurd van de bouwfysische kenmerken van het pand. Daaruit moet meer in het bijzonder blijken dat het pand in een onherstelbare staat verkeert. Meer zelfs, zelfs al zou er geopteerd worden voor een herstel. De ingrepen die gebeuren zullen als gevolg hebben dat al het ijzer moet worden opgezocht en behandeld worden, wat dan weer als gevolg heeft dat niets overblijft van de oorspronkelijke gevel en deze sowieso moet heropgebouwd worden.

Met andere woorden, uitgaan van de een "homogeniteit" van het erfgoedensemble en het recht op behoud ervan, is geen argument dat nog in aanmerking kan genomen worden.

Veeleer is het zo dat het voorwerp van de discussie een stadskanker is die hoogdringend en in het belang van alle partijen moet aangepakt worden. Het zijn precies de verzoekende partijen zelf die aangeven dat het verrottende gebouw hen schade toebrengt. Meer zelfs, zij voeren procedure om schadevergoeding te bekomen.

Aan de andere kant kan de problematiek niet aangepakt worden zonder een omgevingsvergunning. Het gaat immers over essentiële stabiliteitswerken. Precies deze vergunningen worden telkens opnieuw aangevochten, wat het dossier in een impasse brengt.

Het algemeen belang verdient, gelet op de gegevens van het dossier, waaruit moet blijken dat de gevel, in de huidige staat, niet kan hersteld worden, een daadwerkelijke aanpak.

Wat betreft de discussie omtrent de bijkomende bouwlaag wordt nu op blz. 10 van het bestreden besluit expliciet overwogen:

"Zoals hoger aangegeven werden de plannen beperkt aangepast waardoor in plaats van een teruggetrokken voorgevel, een hellend dak onder 45° met insnijdingen voor lichttoetreding wordt voorzien. Zoals hoger reeds toegelicht is dit, samen met de terrassen met glazen balustrades om 1 m achter de bekroning van de voorgevel, niet zichtbaar vanaf de begane grond. Op die manier blijft het originele gevelbeeld volledig gerespecteerd.

Overigens, zoals ook blijkt uit het dossier, is de bestaande gevel volledig 3D in kaart gebracht, zodat de herbouw perfect kan gebeuren.

Er is ook opgemerkt dat de renovatie van de gevel onmogelijk tot eenzelfde resultaat kan leiden als een volledige herbouw die de gevel in zijn oorspronkelijke grandeur kan herstellen.

Het is dan ook precies het schorsen van de vergunning en het aanhouden van impasse, dat de homogeniteit van het erfgoedensemble zal aantasten, veeleer dan dat met de vergunning eindelijk het broodnodige kan worden gedaan om het erfgoedensemble in ere te herstellen.

Dat geen voortzetting is gevraagd is correct. Dit maakte dat de aanvragers een nieuw bijgesteld dossier konden indienen. Het is dit dossier dat voorligt.

Het argument van de verzoekende partijen dat een sloop zeer snel kan gaan, zodat een schorsing te laat zou komen, is reeds eerder door uw Raad en de Raad van State bevestigd.

Daar gaat het evenwel niet over. Wat willen de verzoekende partijen? Zij verwijten de bouwheer verkrotting te organiseren, maar elke aanvraag om aan die verkrotting een einde te maken wordt consequent aangevochten.

Dat de stadskanker spoedig wordt aangepakt, ook in het belang van de verzoekende partijen, lijkt duidelijk.

De hoogdringendheid ligt hem hier veeleer in de aanpak van het dossier en de problematiek van verkrotting, zoals de verzoekende partijen zelf omschrijven, dan in het tegenhouden van oplossingen.

De speculatieve redenering als zou de bouwheer een precaire financiële situatie kennen die een snelle realisatie van het project zou mogelijk maken, komt voor als een "contradictio in terminis". Immers, als de bouwheer geen financiële draagkracht heeft, kan hij niet bouwen en/of geen krediet bekomen.

Hoe kunnen de verzoekende partij ernstig beweren dat een vennootschap met een negatief eigen vermogen en amper liquide middelen, waar ook de gelieerde vennootschappen blijkbaar niet meer bereid zouden zijn tussen te komen, een dergelijk project kan realiseren. Als de stelling van de verzoekende partijen klopt dan zal geen enkele bankinstelling bereid zijn te financieren.

Als de feiten van de verzoekende partijen kloppen, dan is zelfs bewezen dat er, vooraleer de schorsing volgens de normale procedure zal worden gepleit, geen enkele activiteit mogelijk is.

Als deze informatie wordt aanvaard dan kan onmogelijk hard gemaakt worden dat er daadwerkelijk snel met de uitvoering zou gestart worden.

Dat een sloop snel kan geschieden mag dan al een feit zijn, dit betekent niet dat de vordering in hoofde van de verzoekende partijen daarom urgent is. Immers, de bewering dat het herstel in natura onmogelijk is, is ongenueanceerd en miskent de realiteit.

Het betreft hier een dossier, zoals de verzoekende partijen zelf aangeven, met een hele geschiedenis. De stad Oostende kocht het gebouw, om het dan weer van de hand te doen. Het was de bouwheer die het pand kocht met het oog op het bouwen van een nieuwe realisatie.

Ondertussen zijn (tientallen) jaren voorbij gegaan die de vetustiteit van het pand alleen maar vergroot hebben.

Het objectief van de verzoekende partijen, met name de status quo, is niet in het eigen belang, noch in het algemeen belang.

De vergunning die wordt bekampt zorgt er immers voor dat de site opnieuw gerenoveerd wordt en een "stadskanker" weggehaald wordt.

Dat de renovatie voorziet in de herbouw van de gevel in de oorspronkelijke staat is daarbij zeer erg van belang.

Het feit dat de gevel uit gepleisterde cement bestaat maakt de herbouw perfect mogelijk.

Ten onrechte verwijzen de verzoekende partijen naar "de patine". Zoals ook uit het administratief dossier blijkt zou een renovatie van het pand er niet anders uitzien dan het huidige, vergunde, project.

Overigens, wat dat element betreft, is het zo dat uit het bouwtechnisch verslag blijkt dat de volledige herbouw een beter resultaat kan bieden dan een renovatie.

Met andere woorden, het enige alternatief van het kwestieuze project is de lethargie die eindigt in een volledige verkrotting/instorting.

De beleving van het pand in het straatbeeld, waarover de verzoekende partijen het hebben, kan dan ook precies met dit project hersteld worden. Een volledig "herstel in natura" is niet mogelijk. Immers het reconstrueren van de vetuste toestand is, evident, geen optie.

Wat er ook van zij, de vordering tot schorsing bij UDN mist grond, nu de verzoekende partijen in hun uiteenzetting nalaten aan te tonen in welke mate de vordering in hun hoofde urgent is.

Immers, het komt aan de verzoekende partijen niet toe "het algemeen belang" te verdedigen. Zij moeten zelf, precies, uiteenzetten in welke mate de zaak voor hen hoogdringend is.

Welnu, uit de uiteenzetting van de "UDN" kan alleen worden afgeleid dat de zaak uiterst urgent zou zijn omdat "de waardevolle gevel" zou verdwijnen. Een gevel die ten andere opnieuw zal worden opgebouwd.

Het komt de verwerende partij dan ook voor dat verzoekende partijen het argument van de gevel gebruiken zonder dat zij evenwel zelf daar enig belang of voordeel bij hebben.

Nochtans moet er tussen de hoogdringendheid, en diegene die ze inroept, een "verband" bestaan. Of, anders gezegd, diegene die de hoogdringendheid inroept moet het persoonlijk belang daarvan (het te lijden nadeel) bewijzen.

De verzoekende partijen schieten ter zake tekort in hun bewijslast.

Immers, de verzoekende partijen zetten onder "belang en hoedanigheid" niets uiteen dat betrekking heeft op de gevel. Zij klagen er over zonlicht te zullen ontberen. Dit is volkomen in tegenstrijd met de aangehaalde urgentie.

Immers een sloop van het pand zal aan de verzoekende partijen fundamenteel meer licht brengen. Het is onrealistisch dat er binnen een termijn van 6 maanden al dusdanig hoog zou zijn gebouwd dat de aangehaalde nadelen zouden aangetast worden. Een schorsingsprocedure kwam, voor wat betreft de geschetste nadelen, wel degelijk op tijd.

De schade/ongemakken, die de verzoekende partijen aanhalen, zijn inderdaad het voorwerp van burgerlijke procedures en staan los van onderhavige discussie.

Te dezen moet bovendien bij de beoordeling van de hoogdringendheid en het belang bij het verzet tegen het project op het volgende worden gewezen:

Bovendien merkt vergunningsaanvrager op dat - niettegenstaande een vergunning wordt afgegeven abstractie makende van burgerlijke rechten - beroepsindiener zich vooral beklaagt over het verlies aan licht en zicht vanuit een terras dat niet alleen stedenbouwkundig onvergund is, maar tevens een inbreuk uitmaakt op de burgerrechtelijke reglementering inzake lichten en zichten!

In dat opzicht kan worden verwezen naar de rechtspraak van het Hof van Cassatie dat stelt dat de eigenaar die met een overtreding op de artikelen 676 en 677 BW in een niet gemene muur een licht- of luchtopening maakt, in de regel geenszins op het naburige erf door dertigjarig bezit een erfdiensbaarheid van bouwverbod kan verkrijgen. (Cass., 10 april 1981, Arr. Cass., 1980-81, 930)

Men kan bezwaarlijk de hoogdringendheid staven met argumenten die betrekking hebben op subjectieve rechten waarover men beweert te beschikken, maar in werkelijkheid niet beschikt.

Bovendien dient ook verwezen te worden naar het eerste middel. Daar laten de verzoekende partijen gelden dat er werken op hun eigendom zouden gebeuren waarvoor zij geen toestemming zouden gegeven hebben.

Gegeven dit standpunt is de vergunning niet uitvoerbaar zonder dat er uitsluitel is omtrent de burgerlijke discussie tussen partijen. Uw Raad kan een vergunning evenwel niet schorsen in afwachting van de beslechting van burgerlijke discussies.

In elke hypothese is er dus geen sprake van hoogdringendheid in hoofde van de verzoekende partijen.”

3.

De eerste tussenkomen partij stelt:

*“De tussenkomen partij brengt hierbij in herinnering dat de procedure bij UDN een procedure is die **enkel bij uitzondering** kan aangewend worden. Dit niet enkel omdat de normale werking van de Raad er ernstig door verstoord wordt, maar eveneens doordat de Raad genoodzaakt wordt het beroep binnen uiterst korte tijd te onderzoeken en de rechten van verweer tot een minimum worden herleid. De aanwending van de procedure bij UDN moet daarom een ‘**uitzonderingsprocedure**’ blijven en beperkt worden tot die gevallen waarbij de ‘uiterst dringende noodzaak’ **onmiddellijk en prima facie voor iedereen duidelijk** is, of door de verzoekende partijen op duidelijke wijze wordt aannemelijk gemaakt. Gelet op dit uitzonderlijk karakter zal een verzoekende partij dan ook aannemelijk moeten duiden dat een gewone schorsingsprocedure niet het door hem gewenste resultaat zou kunnen opleveren en met andere woorden onherroepelijk te laat zou komen om de ingeroepen **nadeln** weg te nemen (RvVb 6 juli 2017, nr. UDN/1617/1033; RvVb 26 juni 2017, nr. UDN/1617/0979; RvVb 20 maart 2017, nr. UDN/1617/0669; RvVb 31 januari 2017, nr. UDN/1617/0514). Bovendien moet hij tevens een **oorzakelijk verband** aantonen tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de*

bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (RvVb 27 oktober 2016, nr. RvVb/UDN/1617/0219).

Het is vaste rechtspraak van de Raad dat **de gevolgen van het uitstellen of niet instellen van een vordering tot schorsing niet kunnen dienen ter verantwoording voor het aanwenden van een procedure bij UDN**, tenzij de verzoekende partij aantoont dat er daartoe redenen waren (RvVb 26 juni 2017, nr. UDN/1617/0979; RvVb 31 maart 2016, nr. RvVb/UDN/1516/0882).

a) Spoed en Diligentie

De loutere mogelijkheid dat de **werken zouden kunnen worden aangevat** – want hierover bestaat er geen zekerheid – is op zich niet voldoende om de uiterst dringende noodzakelijkheid te verantwoorden. De verzoekende partijen hebben bij de motivering van de UDN **niet verwezen naar de beweerde hinder ten gevolge van de nieuwbouw die hun belang verantwoorden**. Enige nadelen die de verzoekers zouden kunnen ondervinden bij de opbouw van het nieuwe gebouw kan dus geen schorsing bij UDN verantwoorden.

De verzoekende partijen voeren **geen concrete elementen** aan waarmee zij aantonen dat de vergunninghouder een gebeurlijke procedure niet zou afwachten. Zij spreken enkel over de **“dreiging** dat Desimpel Construct de bestreden beslissing onmiddellijk ten uitvoer zal leggen” en het vermijden van een **“window of opportunity”** om de bestreden beslissing ten uitvoer te brengen. Hiermee lijken de verzoekende partijen vooral te **speculeren** op de tenuitvoerlegging van de vergunning, zonder dat een tenuitvoerlegging zeker is.

Nochtans rust op de verzoekende partijen de **bewijslast** om in concreto, met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door hen aangevoerde nadelige gevolgen, aan te tonen dat een uitspraak over een “gewone” vordering tot schorsing te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen. De verzoekende partij lijkt zodoende dus de uiterst dringende noodzakelijkheid af te toetsen aan de doelmatigheid van haar verzoek tot vernietiging, zonder dat zij aangeeft waarom de ingestelde “gewone” vordering tot schorsing te laat zal komen (RvVb 25 oktober 2016, RvVb/UDN/1617/0192, p. 13-15). Het verzoekschrift bevat op dit punt **geen enkel betoog** over waarom de verzoekende partijen een gewone schorsingsprocedure niet konden afwachten.

Bovendien is de bestreden vergunning nog **niet uitvoerbaar**. De bestreden beslissing dateert van 30 augustus 2018. De vergunning is dus op basis van artikel 4.7.23., §5 VRO pas uitvoerbaar vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking van de beslissing. De verzoekende partijen leggen overigens ook **geen attest van aanplakking** voor. Minstens is deze termijn van niet-uitvoerbaarheid lopende en is de gevraagde schorsing dus **voorbarig** en niet spoedeisend.

b) Nadelige en onomkeerbare gevolgen

De verzoekende partijen verklaren dat zij niet konden wachten op een eventueel schorsingsarrest van uw Raad binnen de gewone schorsingsprocedure. Zij menen dat zijn enkel via hun verzoekschrift tot vernietiging en schorsing bij UDN **“de nadelige en**

onomkeerbare gevolgen” van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kunnen vermijden.

Zij kaarten namelijk aan dat met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing “de aanslepende discussie over het behoud van en de restauratie van de iconische gevel” verloren zal gaan.

Een gewone schorsingsprocedure zou hierbij ook “onherroepelijk te laat komen om de belangen van de verzoekende partijen veilig te stellen”. Met die belangen bedoelen zij blijkbaar verschillende volgende “**onherroepelijke nadelen**”:

1. Eerst en vooral zou het project inbreuk maken op hun “**visuele beleving**” en een verstoring betekenen van hun “onmiddellijke woonomgeving”. Het verlies van het pand zou hierbij “een ernstig visueel nadeel” uitmaken.
2. Verder betogen zij dat het oprichten van het pand een “**onmiddellijke afname van zonlicht**” tot gevolg zal hebben.
3. Daarnaast menen zij dat de sloop “ingevolge de onderlinge verankering van de historische panden en de wijzigende druk in grondwaterniveaus aanzienlijke” **schade zal veroorzaken aan hun woning** en wijzen de verzoekende partijen er op dat zij “aanzienlijke materiële, maar ook fysieke en morele schade” zullen lijden doordat de vergunningsaanvrager het pand zou laten verkrotten. Omwille hiervan hebben zij, zoals hoger beschreven, een **burgerlijke procedure** ingeleid.

Om verdere – weliswaar burgerrechtelijke – schade te vermijden zou de schorsingsprocedure ook om die reden uiterst dringend noodzakelijk zijn.

De verzoekende partijen beroepen zich in hun verzoekschrift tot schorsing bij UDN met andere woorden op de **onherroepelijke schadelijke gevolgen** die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing met zich zou meebrengen. Concreet brengen zij dus visuele hinder, verlies van zonlicht en schade aan hun woning en hun personen aan als de schadelijke gevolgen die zij met deze procedure bij UDN proberen te vermijden.

De tussenkommende partij stelt echter vast dat de verzoekende partijen **nalaten uiteen te zetten, minstens slechts summier aangeven, waaruit de hinder voor hen concreet bestaat**. Zij tonen niet op voldoende concrete en afdoende wijze aan dat zij in die mate **persoonlijk gehinderd** worden ingevolge de bestreden beslissing dat een behandeling van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht. Bovendien zullen de bouwwerken zelf een hele tijd in beslag nemen, gelet op de verplichting om een kopie van de voorgevel te maken, wat een tijdrovend werk is.

Het komt noch aan tussenkommende partij, noch aan de Raad toe om na te gaan of en in welke mate een verzoekende partij nadelen kan ondervinden ingevolge het bestreden project. De **bewijslast** daartoe ligt bij de verzoekende partij. Een en ander geldt des te meer nu, in het kader van een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, in **één oogopslag** uit het verzoekschrift moet kunnen blijken of de **vordering al dan niet gegrond is**.

Wat betreft de impact op hun “**visuele beleving**” moet dit in het juiste perspectief worden geplaatst: het Hotel du Louvre wordt gesloopt en er wordt een meergezinswoning opgericht die een voorgevel zal hebben **die (nagenoeg) identiek is aan het huidige**

uitzicht van het gebouw. Dit is ook de reden waarom de gemeentelijke adviescommissie A.be een gunstig advies heeft verleend.

De verzoekende partijen negeren compleet dat het huidige pand een duidelijk **verloederd beeld** vertoont. Het Hotel Du Louvre is door haar jarenlange leegstand, verkommering en verkrotting een **stadskanker** geworden in het straatbeeld van het Oostende.

Nochtans hebben de verzoekende partijen al verschillende keren uitdrukkelijk toegegeven dat het huidige pand zich in een bijzonder slechte staat bevindt en een “verloederd beeld” vertoont, maar toch tegelijkertijd dat de sloop van het gebouw hun “visuele beleving” zou aantasten. **Deze houding is niet ernstig** en inherent tegenstrijdig. **De verzoekende partijen kunnen onmogelijk – doorheen de ganse burgerrechtelijke procedure – beweren dat zij “visuele hinder” ondervinden van het bestaande pand, terwijl zij zich in hun verzoekschrift in alle bochten wringen om aan te tonen dat de sloop van het gebouw hen visuele hinder zou opleveren.** De tussenkomen partij begrijpt de houding van de verzoekende partijen niet. De sloop van het pand, mét heropbouw van de gevel volgens het originele uitzicht, houdt voor hen juist een **aanzienlijke verbetering** in van het straatbeeld en hun visuele verbetering. De heropbouw van de gevel komt zowel het belang van de verzoekende partijen als het algemene gemeentelijke belang ten goede.

In die mate hebben zij **geen belang** bij hun vordering tot schorsing bij UDN.

De verzoekende partijen kunnen niet zonder meer beweren dat een eventuele sloop onmiddellijk een ernstige aantasting van het straatbeeld of het ‘erfgoedensemble’ voor gevolg zou hebben. Na uitvoering van de werken zal het straatbeeld – en dus de woningenrij – er namelijk nagenoeg helemaal hetzelfde uitzien. Sterker zelfs, na heropbouw van de gevel wordt **het straatbeeld hersteld in haar originele staat** én wordt deze stadskanker uit de Oostendse binnenstad weggewerkt. Net zoals in eerste aanleg, maakt de bestreden beslissing een belangenafweging waarbij het private belang (de beperkte visuele hinder) wordt afgewogen tegen het algemene belang (het wegwerken van deze stadskanker).

Bovendien moet worden benadrukt dat de rijwoningen **niet beschermd zijn als monument**. Er rust dus geen enkele formele bescherming op het gebouw of op het straatbeeld, zodat de verzoekende partijen ook niet mogen verwachten dat het straatbeeld tot in het oneindige ongewijzigd zou blijven.

Hetzelfde geldt voor het vermeende **verlies van zonlicht**. De verzoekende partijen slagen er niet in om aan te tonen dat zij in hun leefruimtes inderdaad zonlicht zullen verliezen, laat staan dat enig verlies van zonlicht onmiddellijk en onherroepelijk zal optreden dat dit een schorsing bij UDN rechtvaardigt.

Hier kan o.a. gewezen worden op de noordelijke oriëntatie van het Hotel du Louvre.

Hierdoor zal het aanpalende perceel van de bezwaarindieners weinig extra zonlicht verliezen. De garageboxen in de tuin komen niet hoger dan de gelijkvloerse verdieping en scheidingsmuren op de perceelsgrenzen. Op dit vlak verandert er voor de burens weinig tot niets. De vergunningsaanvraag voorziet ook in de afbraak van het achterliggende gebouw (van 3 bouwlagen) achter het bestaande hotelgebouw. Hierdoor zal ook de lichtinval verbeteren.

Voor het overige verwijst de tussenkomenende partij naar de uitgebreide motivering bij de bestreden beslissing (bestreden beslissing, p. 12-14 – verder geciteerd).

De verzoekende partijen proberen met hun verzoekschrift ten slotte ook **burgerrechtelijke aspecten** en de (vermeende) schending van subjectieve rechten – namelijk de schade aan hun woning en hun personen – bij deze stedenbouwkundige discussie te betrekken.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt nochtans dat vergunningen een **zakelijk karakter** hebben en dat de bevoegde overheid een vergunning verleent onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Indien de vergunningshouder de vergunde werken uitvoert met miskennis van de subjectieve rechten van iemand anders, dan zal het de burgerlijke rechter zijn die bevoegd is om een sanctie uit te spreken. De uitvoerbaarheid van een vergunning is echter in de eerste plaats een zaak van de houder van de vergunning en mag geen bekommernis zijn van de vergunningverlenende overheid aangezien deze enkel de wettigheid ter harte moet nemen en zich niet mag inlaten met eventuele burgerlijke discussies of gevolgen (RvVb 3 maart 2015, A/2015/0098, p. 11). **De verzoekende partijen zijn hiervan nochtans op de hoogte, gelet op de hangende burgerrechtelijke procedure.**

De bewering dat het slopen van het Hotel du Louvre zou leiden tot ernstige, onherstelbare schade aan de woning van de verzoekende partijen en hun personen, is overigens **puur hypothetisch** en niet ernstig. Nergens ligt een technisch gestaafd document voor dat moet bewijzen dat er een reëel risico bestaat dat deze schade zich effectief zou voordoen.

Zo halen de verzoekende partijen ook aan dat de vergunninghouder zich in een **financieel precaire toestand** zou bevinden. De vrees dat de gevel niet heropgebouwd zal worden wegens een faillissement is louter hypothetisch en bijgevolg **irrelevant** voor de beoordeling van een UDN. Maar ook op dit punt geldt echter het zakelijke karakter van de vergunning. Zelfs bij een eventueel faillissement van de vergunningsaanvrager kan namelijk haar rechtsopvolger de (niet-vervallen) stedenbouwkundige vergunning uitvoeren. De stedenbouwkundige vergunning volgt het onroerend goed, niet de persoon.

Kortom, er is niet voldaan aan de in artikel 40, § 2 van het DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond. De verzoekende partij slaagt er niet in om dit aan te tonen, waardoor de vordering tot schorsing bij UDN onontvankelijk, minstens kennelijk ongegrond is.

Bovendien kunnen de verzoekende partijen niet ernstig volhouden dat er een uiterst dringende noodzakelijkheid bestaat die onverenigbaar is met de behandelingstermijn van de gewone schorsingsprocedure, indien zij de taak van de rechter en de responsmogelijkheden van de belanghebbende partijen bemoeilijkt door het indienen van een dermate uitgebreid verzoekschrift – waarbij een aanzienlijk deel van het verzoekschrift overigens **niet pertinent** is aan de voorliggende discussie. Deze houding kan alleen vertraging uitlokken en is redelijkerwijze onverenigbaar met de vordering tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid (zie RvVb 20 mei 2016, nr. RvVb/UDN/1516/1120, p. 19).”

De tweede tussenkomenende partij voegt daar nog aan toe:

“...
“

De verzoekende partij in een schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid moet op basis van precieze, pertinente en concrete gegevens aannemelijk maken dat zij de vernietigings- of de gewone schorsingsprocedure niet kan afwachten of dat de schorsing van de tenuitvoerlegging, wanneer ze pas na de afwikkeling van de gewone schorsingsprocedure zou worden uitgesproken, onherroepelijk te laat komt om hun belangen veilig te stellen. Artikel 56, §1, 3° Procedurebesluit bepaalt immers dat het verzoekschrift, bij een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, een uiteenzetting moet bevatten van de redenen die de hoogdringendheid verantwoorden. Artikel 57, eerste lid, 2° Procedurebesluit bepaalt bovendien dat de verzoekende partij bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken toevoegt die aantonen dat de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is.

Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met persoonlijke belangen:(...)

De uiterst dringende noodzakelijkheid kan niet voortvloeien uit de omstandigheid alleen dat de doorlooptijd voor de behandeling van een dossier bij de Raad de verzoekende partij niet zou toelaten een uitspraak te verkrijgen voor de bestreden beslissing eventueel uitgevoerd is.

Over de beoordeling van de uiterst dringende noodzakelijkheid in het arrest nr. RvVb/UDN/1516/0010 van uw Raad van 10 september 2016.

In het kader van de eerdere UDN-procedure voor uw Raad beoordeelde uw Raad de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid als volgt: (...)

Het thans vergunde project verschilt wezenlijk van het vorige, door uw Raad geschorste project!

Vooreerst werden intern enkele aanpassingen doorgevoerd in het bijzonder gelet op de aanpassing aan de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen. Deze interne aanpassingen hebben evenwel geen impact op de geburen van het pand.

Wat de contouren van het gebouw betreft, werd de bouwdiepte langs de zijde van de verzoekende partijen aangepast. **Ter hoogte van de eigendom van verzoekende partij werd de bouwdiepte verminderd tot 14,20 meter** (stuk 11). Op de bouwplannen van 2015 bedroeg de bouwdiepte langs de rechterzijde nog de volle 15 meter (stuk 12).

...

Verder werden op elk bouwplan de afmetingen en bouwdieptes heel uitdrukkelijk aangegeven.

Tot slot werd ook een aanpassing gedaan aan de terrassen vooraan, die nu in pandige terrassen geworden zijn, met glazen balustrade op 1 meter achter de bekroning van de voorgevel en welke niet zichtbaar zijn vanaf de begane grond. **Op die manier blijft het originele gevelbeeld volledig gerespecteerd.**

Standpunt verzoekende partijen in het kader van huidige procedure.

Ook nu heet het dat de mogelijkheid dat tussenkomende partij de bestreden beslissing onmiddellijk ten uitvoer zal leggen en verzoekers hierdoor met de nadelige en onomkeerbare gevolgen ervan zullen geconfronteerd worden, reëel en acuut is.

Er wordt opgeworpen dat

(a) geen elementen voorhanden zijn – en dit onder verwijzing naar vermeende financieel precaire situatie van tussenkomende partij - om aan te nemen dat tussenkomende partij niet onmiddellijk de sloop en nieuwbouwwerken zou aanvatten van zodra dit rechtens mogelijk is;

(b) de gewone schorsingsprocedure wellicht te laat zal komen om de sloop en nieuwbouw te verhinderen;

(c) een onherroepelijk visueel nadeel wordt geleden bij sloop van Hotel du Louvre;

(d) de sloop schade aan de naastgelegen panden kan opleveren;

(e) de moeilijkheid om het herstel in de vorige toestand te bekomen volstaat om de schorsing te verantwoorden;

(f) de nieuwbouwwerken, indien voor een gewone schorsingsprocedure zou geyopteerd worden, al in een veel te verre staat zouden zijn gevorderd en reeds zullen opgetrokken zijn tot verschillende verdiepingen hoog met een onmiddellijke afname aan zonlicht tot gevolg en

(g) ook de leeftijd en levensverwachting van verzoekende partijen de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid kunnen verantwoorden.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat verzoekende partijen ernstige materiële, maar ook fysieke en morele schade lijden door het doelbewust laten verkrotten van Hotel du Louvre en dat hiervoor een procedure lopende is bij het hof van beroep te Gent.

Enkel al de omvang van het verzoekschrift tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid spreekt het bestaan van de UDN tegen.

De schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid verstoort ernstig het normale verloop van de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, de mogelijkheden tot onderzoek van de zaak worden immers tot een strikt minimum beperkt en de uitoefening van de rechten van de verdediging van de verwerende partij worden aanzienlijk in het gedrang gebracht. De aanwending van die procedure moet dan ook zeer uitzonderlijk blijven, in die zin dat ze slechts mag worden aangewend in die enkele gevallen dat het uiterst dringende karakter van de zaak meteen voor iedereen zonder meer duidelijk is, ofwel door de verzoekende partij op een duidelijke en onbetwistbare wijze wordt aangetoond. Daarnaast moeten middelen voorhanden zijn die prima facie ernstig lijken te zijn.

In casu wordt aan tussenkomende partij - het zal niet anders zijn voor verwerende partij - welgeteld **één werkdag** gegund voor de verdediging.

Het inleidende verzoekschrift telt niet minder dan 35 bladzijden en 4 middelen. De bespreking van de vereiste van de uiterst dringende noodzakelijkheid neemt 9

pagina's in beslag. Louter de omvang van dit verzoekschrift spreekt de vereiste van de 'kennelijkheid', opdat van de UDN-procedure gebruik mag gemaakt worden, tegen.

De bestreden stedenbouwkundige vergunning is nog niet uitvoerbaar.

De bestreden beslissing werd nog niet aangeplakt, zodat tussenkomen partij nog minstens 35 dagen moet wachten alvorens de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden kunnen aangevangen worden.

Verzoekende partij toont niet aan dat een gewone schorsingsprocedure niet volstaat.

Alleen al dit volstaat om de vordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid te verwerpen.

De argumenten aangaande de sloop van Hotel du Louvre overtuigen niet (langer), gelet op de gewijzigde plannen.

Opdat het duidelijk is: verzoekende partijen moeten kunnen aantonen dat de sloop van Hotel du Louvre voor hen persoonlijk onherroepelijke schadelijke gevolgen heeft, ook al voorziet de bestreden beslissing in de reconstructie van de gevel.

Verzoekende partijen zijn geen vereniging die tot doel heeft het behoud, het herstel en de ontwikkeling van cultureel erfgoed.

In het verzoekschrift wordt niet toegelicht welk persoonlijk belang zij hebben bij het behoud, eerder dan de reconstructie van de voorgevel van Hotel du Louvre, temeer nu zij vanuit hun woning de voorgevel niet kunnen zien, temeer nu op de benedenverdieping van hun woning een winkel is gevestigd.

Voor de goede orde: door de reconstructie is er een sterke verbetering van de visualiteit van Hotel du Louvre.

Dat de sloop van Hotel du Louvre enkel met een UDN-procedure zou kunnen vermeden worden, bewijst op zich geen onherroepelijke schadelijke gevolgen.

Anders oordelen zou betekenen dat elke sloopvergunning onherroepelijk schadelijke gevolgen met zich meebrengt en tot een inwilliging van een ontvankelijke vordering bij UDN leidt.

Het kan niet genoeg benadrukt worden dat de bestreden beslissing, visueel gezien, in een integrale reconstructie van de voorgevel voorziet. Verzoekende partijen moeten kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet kunnen leven met een gereconstrueerde gevel. Dergelijk bewijs leveren ze niet.

In dit verband benadrukt tussenkomen partij dat

(a) de terrassen vooraan zo aangepast werden dat er vanop de straat geen verschil zal op te merken zijn ten opzichte van de bestaande, historische gevel;

(b) verzoekende partijen vanuit hun woning uiteraard niet kunnen/moeten uitkijken op de naastgelegen façade van het hotel du Louvre;

(c) zij geenszins aannemelijk maken dat zij beter af zijn met de voorgevel in huidige staat dan met de nieuwe geconstrueerde voorgevel, integendeel (zie verder);

(d) verzoekende partijen als natuurlijke personen als dusdanig niet geacht worden het bestaande erfgoed te beschermen;

(e) men redelijkerwijze niet inziet hoe een eerder door het Agentschap Onroerend Erfgoed aanvaarde reconstructie desondanks kan beschouwd worden als zijnde met onherroepelijke schadelijke gevolgen voor de burenen;

(f) de sloop- en reconstructiebeslissing één en ondeelbaar zijn: zou tussenkomende partij zich beperken tot de sloop dan begaat ze een stedenbouwinbreuk en kan ze rechtens veroordeeld worden om de bouwplannen te realiseren en

(g) in het minnelijk voorstel van 6 mei 2015 werd ingestemd met de sloop van de bestaande gevel met een reconstructie die minder 'authentiek' is als in huidige vergunning.

Diverse adviezen en documenten die de sloop en vooral de reconstructie ondersteunen.

Verzoekende partijen gaan er aan voorbij dat, naast het eerdere gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en de gemeentelijke erfgoedcommissie 'commissie A.be', ook diverse aanvraagdocumenten de sloop ondersteunen.

Zo kan onder meer gewezen worden op

(a) de motivatienota sloop;

(b) de goed uitgewerkte planmatige detaillering voor de reconstructie van de voorgevel, welke voldoende gegevens bevat om een kwalitatieve reconstructie van de voorgevel mogelijk te maken en

(c) een bouwtechnisch verslag met esthetische, structurele en energieprestatiegerichte argumenten waaruit blijkt dat de restauratie van de voorgevel, eerder dan de reconstructie ervan, niet aangewezen is.

Het visuele nadeel van verzoekende partijen moet zeer gerelativeerd worden.

Dat verzoekende partijen een onherroepelijk nadeel (schadelijk gevolg) lijden door de reconstructie, eerder dan door de integratie van de voorgevel in de nieuwbouw, wordt niet overtuigend aangetoond en is ook redelijkerwijze onbewijsbaar.

De feel- and look (het uitzicht) van de gereconstrueerde voorgevel is nagenoeg identiek als de bestaande voorgevel, en zelfs beter, want niet meer vervallen.

Tussenkomende partij heeft enkele aanpassingen aan het ontwerp van 2015 aangebracht (zie randnummer 13), waardoor de terrassen op de bovenverdieping inpandig zijn en niet als dusdanig zichtbaar zijn vanop de straat, laat staan zichtbaar vanuit de woning van verzoekende partijen.

Het 'gat', dat na sloop zou ontstaan, is tijdelijk van aard en bovendien niet eens zo nadelig voor verzoekende partijen die over meer licht en zicht zullen beschikken zoals nooit tevoren!

Verzoekende partijen bewijzen geenszins dat de financiële toestand van tussenkomende partij enkel de sloop, niet de reconstructie, van Hotel du Louvre toelaat. Hun beschouwingen zijn louter hypothetisch. Tussenkomende partij heeft het pand zeker niet gekocht om het enkel af te breken, wel om een commercieel aantrekkelijke vervangingsbouw mogelijk te maken.

Geen begin van bewijs dat gebouwschade dreigt door het bouwproject, laat staan enkel door de sloop.

Verzoekende partijen suggereren dat een 'aanzienlijke, moeilijk te herstellen schade aan tal van originele ornamenten' in hun eigendom dreigt.

Van deze bewering wordt ook nu geen begin van bewijs geleverd, hetgeen volstaat om dit nadeelgegeven als hypothetisch te verwerpen.

Ondergeschikt wordt opgemerkt dat gebeurlijke nabuurschade een traditionele verzekeringskwestie is, die wel degelijk verzekerd is en dus herstelbaar is. De schade die kan veroorzaakt worden door de bouwwerken is geen stedenbouwkundig belang, noch een element van UDN.

Het wooncomfort van verzoekende partijen zal substantieel verbeteren bij sloop.

Verzoekende partijen beklagen zich uitvoerig over de huidige staat van Hotel du Louvre en de diverse problemen – zoals waterinfiltratie, schade aan de gevel, enz. - die er mee gepaard gaan. Dit blijkt ten andere overduidelijk uit het verzoekschrift tot nietigverklaring met schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid zelf.

Welnu, bij sloop en reconstructie van Hotel du Louvre zullen deze problematieken van de baan zijn en zal ook het wooncomfort van verzoekende partijen substantieel verbeteren.

Tussenkomende partij ziet niet in hoe de huidige staat van het Hotel du Louvre de reden kan zijn om de vordering tot uiterst dringende noodzakelijkheid in te willigen.

Ten slotte kan anno 2018 niet meer getwijfeld worden aan de performantie van het Vlaamse handhavingsbeleid. De stedenbouwkundige inspecteurs zijn méér dan actief.

Het louter slopen zonder vervangingsbouw zou immers een stedenbouwmisdrijf zijn.

Ook de argumenten inzake de vervangingsbouw overtuigen niet (langer), gelet op de gewijzigde plannen.

Het luidt dat niet kan gewacht worden op een uitspraak in de gewone schorsingsprocedure, met name dat de ruwbouw reeds in gevorderde staat zal zijn en een herstel in de vorige toestand onmogelijk zal zijn. Verzoekende partijen zullen geconfronteerd worden met een - zo luidt het alvast - significante schaduw- en lichthinder.

Geen begin van bewijs dat niet kan gewacht worden op een gewone schorsingsprocedure of op een vernietigingsprocedure.

Onnodig te zeggen dat een nieuwbouw een kwestie van vele maanden, zelfs jaren, is, niet van dagen.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de andersluidende beweringen ... loutere beweringen zijn.

Verder wordt benadrukt dat de bouwheer, die bouwt op basis van een stedenbouwkundige vergunning, zijn financiële schade na een intrekking of vernietiging (als een voor hem gunstige herbeslissing uitblijft) kan verhalen op de vergunningverlenende overheid.

Geen significante schaduw- en lichthinder.

Verzoekende partijen voeren in de marge aan dat zelfs met inkorting van de bouwdiepte van het hoofdvolume op de perceelsgrens van 15m naar 14,20m ten opzichte van het project van 2015 er een ernstige schaduw- en lichthinder zal zijn.

Welnu, tussenkomende partij ontkent niet dat verzoekende partijen schaduwhinder zullen ondervinden door het vergunningsproject, zij het dat deze schaduw- en lichthinder moet gerelativeerd worden en deze bijkomende beschaduwing niet verder reikt dan de normale ongemakken bij normale hinder in een bebouwde, stedelijke omgeving.

Uit ... simulaties blijkt dat verzoekende partijen enkel in de voormiddag - én dan nog niet in de wintermaanden - met meer schaduw zullen geconfronteerd worden op hun terras (stuk 8):

Visualisaties op 20 maart: (...)

De bijkomende beschaduwing van het terras van beroepsindieners is dus beperkt tot de voormiddag. Vanaf 12 uur is de beschaduwing van het terras van beroepsindieners identiek aan op vandaag. De bijkomende beschaduwing strekt niet verder dan de ongemakken bij normale hinder in een bebouwde, stedelijke omgeving.

Verder merkt tussenkomende partij nog op dat wat verzoekende partijen betreft

(a) geen stedenbouwkundige vergunning voorligt voor hun met schending van de burgerlijke regels van lichten en zichten gerealiseerde dakterrassen en hieruit dus geen rechten kunnen geput worden;

(b) het dakterras pal aansluit bij de bestaande achtergevel van het Hotel du Louvre, zodat een privacyscherm zich hoe dan ook opdringt, gelet op de rechtstreekse inkijk die er door ontstaan is naar de achtergevel en de tuin van het Hotel du Louvre;

(c) nu reeds het dakterras ingekokerd is door enerzijds de eigen achtergevel van het hoofdgebouw van eerste verzoeker, alsmede door de zijgevel van diens uitbouw en de voorgevel van diens achterbouw en anderzijds door de uitsprong van de achtergevel van Hotel du Louvre en wat verder door het achtergebouw van het Hotel

du Louvre, zodat op heden enkel zijdelings zicht en licht wordt genomen, situatie die niet structureel verandert;

(d) om deze redenen alleen nu al maar weinig zon te rapen valt op het terras;

(e) tussenkomen partij er bewust voor geopteerd heeft om de bouwdiepte langs de perceelsgrens met verzoekende partijen nog eens 0,80 meter achteruit te schuiven, zodat de lichtinval geoptimaliseerd wordt;

(f) aldus na het nieuwbouwproject geen volledige verkokering ontstaat;

(g) verzoekende partijen zichzelf een veel mooier uitzicht zouden kunnen bezorgen door in het bijzonder de achterbouw te verlagen, voorstel waaromtrent tussen partijen gesproken werd en welke door tussenkomen partij ook concreet voorgesteld werd.

Ook de aangevoerde schaduw- en lichthinder verantwoordt geen uiterst dringende noodzakelijkheid.”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op uiterst dringende noodzakelijkheid beroept, moet, krachtens artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar beroepsverzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, de redenen vermelden die aantonen dat de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is omwille van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet betekent de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid onder meer dat de verzoekende partij aantoont dat de zaak uiterst dringend noodzakelijk is, zodat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing, zoals bedoeld in artikel 40, §1 DBRC-decreet.

Meer in het bijzonder moet de verzoekende partij met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aantonen dat de afhandeling van de gewone schorsingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

Tot slot wordt van de verzoekende partij verwacht dat zij met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt, of nadelig beïnvloed heeft.

2.

De verwerende partij verleent met de bestreden beslissing een vergunning voor de sloop van het “Hotel du Louvre”, opgenomen in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed en de Lijst van Bouwkundig Erfgoed met lokaal belang van de stad Oostende, en de bouw van een meergezinswoning met 8 appartementen (twee per bouwlaag op vier verdiepingen).

Op het gelijkvloers wordt een handelsfunctie vergund, evenals een doorrit naar 3 parkeerplaatsen en 6 autoboxen, en in de tuin een verharding met grasdallen.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen, omwille van de concrete omstandigheden, meer bepaald het voorwerp van de bestreden vergunning, in hun beroepsverzoekschrift, en met overtuigingstukken, de uiterst dringende noodzakelijkheid aantonen.

3.

De verzoekende partijen wijzen met betrekking tot de nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zowel op de gevolgen die voortvloeien uit de sloop van het bestaand gebouw, als op de gevolgen die voortkomen uit de nieuwbouw van de meergezinswoning.

De verzoekende partijen benadrukken dat het voorwerp van de aanvraag een beeldbepalend historisch pand is, dat samen met de aanpalende percelen een homogeen erfgoedensemble vormt, dat door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing gesloopt zal worden.

Volgens de verzoekende partijen heeft dat niet alleen als gevolg dat het ensemble wordt doorbroken, hetgeen voor hen, als naburige eigenaars, een persoonlijk en ernstig (visueel) nadeel is, maar tevens dat de erfgoedwaarden onherroepelijk verloren gaan.

Dat zowel de verwerende partij als de tussenkomenende partijen verwijzen naar de bouwfysisch slechte staat van het pand en stellen dat de aanvraag tevens de reconstructie van de gevel beoogt., doet daar geen afbreuk aan.

Eenzijds is de reconstructie echter geen exacte kopie en is de discussie over het behoud of de reconstructie van de gevel klaarblijkelijk nog niet beslecht, anderzijds is er één ondeelbare vergunning voor de sloop (van een 'inventarisgoed') én een nieuwbouw (waarin onder meer een reconstructie van de voorgevel): geen van beide is afsplitsbaar en de vergunning moet dan ook als zodanig, en vanuit het perspectief van de erfgoedwaarde, beoordeeld worden.

Ook de bouw van de meergezinswoning zal reeds bij de ruwbouw, die ver gevorderd kan/zal zijn wanneer het resultaat van de gewone schorsingsvordering moet worden afgewacht, licht- en zichthinder veroorzaken voor de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen stellen zeer concreet dat de ruwbouw, omwille van de muur op de perceelsgrens met een bouwdiepte van 14,20 meter, gecombineerd met een bouwhoogte van 17 meter, tot een onmiddellijke afname van zonlicht zal leiden en zij brengen daartoe een simulatie en een zonnestudie bij.

De verwerende partij erkent overigens in de bestreden beslissing dat de impact van het nieuwbouwproject significant zal zijn.

De Raad oordeelt dat voormelde nadelen voldoende zwaarwichtig zijn om een schorsingsvordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid te verantwoorden.

De aangevoerde nadelen vloeien (rechtstreeks) voort uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, zodat er geen twijfel is over het causaal verband tussen de met de bestreden beslissing vergunde aanvraag en de ingeroepen nadelige gevolgen.

4.

De verzoekende partijen maken bovendien aannemelijk dat het resultaat van een gewone schorsingsprocedure (in de gegeven omstandigheden en omwille van de behandelingstermijnen) niet kan worden afgewacht.

Uit het dossier blijkt dat de tweede tussenkomende partij, als vergunninghouder, niet geneigd is te wachten met de tenuitvoerlegging van de sloop en de nieuwbouw, al is het maar omwille van de gewenste beëindiging van “de procedurecarroussel”.

De met de bestreden beslissing vergunde sloop laat niet toe te wachten tot de effectieve start ervan, die de verzoekende partijen onder meer willen voorkomen.

Als bouwpromotor heeft de tweede tussenkomende partij, als vergunninghouder, alle technische mogelijkheden om de sloop, en ook de ruwbouw, zeer spoedig uit te voeren.

5.

Tot slot kan de verzoekende partijen geen gebrek aan diligentie verweten worden.

De bestreden beslissing dateert van 30 augustus 2018.

De verzoekende partijen hebben, na kennisname van de bestreden beslissing op 7 september 2018 (daags na de betekening ervan), terecht niet gewacht met het instellen van de vordering, maar zijn integendeel diligent opgetreden door op 12 september 2018, en derhalve binnen de tijdspanne van een week, een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in te stellen.

De Raad oordeelt dan ook dat in redelijkheid niet kan worden betwist dat de verzoekende partijen met de gepaste spoed en diligentie zijn opgetreden.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept als volgt de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 2, §3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening d.d. 27 maart 2017, van de materiële motiveringsplicht, het vertrouwensbeginsel, het redelijkheids- en het evenredigheidsbeginsel, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het verbod op machtsoverschrijding als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad voor Verguningsbetwistingen nr. RvVb/UDN/1516/0010 van 10 september 2015:

“...
De vergunningverlenende overheid dient na te gaan of een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1, §1 VCRO). Zij dient hiertoe in de bestreden beslissing zelf duidelijk de met die ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO legt de beginselen vast waarmee de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat de bestreden beslissing gedragen wordt door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

Wanneer de vergunningverlenende overheid in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en oordeelt dat de aanvraag toch verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Van de vergunningverlenende overheid mag in dergelijk geval een bijzondere en zorgvuldige aandacht verwacht worden bij de beoordeling van deze aspecten indien andersluidend wordt beslist. (cfr. RvVb nr. RvVb/UDN/1718/1003 van 14 juni 2018, pg. 43).

Dit geldt des te meer wanneer, zoals in casu, de vergunningverlenende overheid, na een vernietigingsarrest, een dossier opnieuw dient te beoordelen. Het gezag van gewijsde van het arrest strekt zich bovendien uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken (cfr. idem, pg. 48).

De verwerende partij heeft helemaal géén bijzondere en zorgvuldige aandacht besteed aan de beroepsmotieven van verzoekers, zij heeft helemaal géén rekening gehouden met de motieven van Uw Raad die ten grondslag lagen aan het schorsingsarrest dd. 10 september 2015; zij is daarenboven uitgegaan van manifest foutieve feitelijke gegevens, minstens heeft zij deze geenszins correct beoordeeld. Het is totaal ondenkbaar dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou gekomen zijn. Haar beslissing om het beroep van verzoekers ongegrond te verklaren is manifest onredelijk.

Het beroep van verzoekers steunde o.a. op de vaststellingen dat (i) er aan de voorzijde van het gebouw nog steeds twee storende terrassen worden voorzien die de homogeniteit van het erfgoedensemble doorbreken (terwijl Uw Raad in het arrest van 10 september 2015 reeds had beslist dat dit ernstige visuele hinder veroorzaakt), en (ii) de volledig bouwdiepte en -hoogte van het project nog steeds respectievelijk 18m en 17,72m bedragen, waardoor verzoekers nog steeds volledige ingekokerd dreigen te worden.

De motivering op basis waarvan de verwerende partij dit beroep verwerpt, berust uitsluitend op (i) een quasi-letterlijke herneming van haar motivering in de door Uw Raad geschorste en vervolgens vernietigde beslissing van de verwerende partij dd. 6 augustus 2015, (ii) zuivere stijlformules en evidente, doch compleet irrelevante overwegingen, (iii) overwegingen betreffende een louter hypothetisch scenario, (iv) manifest verkeerde beoordelingen van de feitelijke gegevens, en (v) een quasi-letterlijke herneming van de argumenten van de vergunningsaanvrager zonder te toetsen of deze argumenten feitelijk correct zijn.

- (i) een quasi-letterlijke herneming van haar motivering in de door Uw Raad geschorste en vervolgens vernietigde beslissing van de verwerende partij dd. 6 augustus 2015*

Beroepers verzetten zich tegen de sloop van de iconische gevel van het Hotel du Louvre, de bouw van een gereconstrueerde gevel die helemaal geen copie van de oorspronkelijke gevel zal zijn (o.a. bredere inrijpoorten voor wagens) en de bouw van 2 opzichtige terrassen met glazen balustrades in de dakverdieping temidden een homogeen erfgoedensemble. De PSA is beroepers hierin bijgetreden en is, op basis van zijn eigen

vaststellingen ter plaatse en de weinig onderbouwde conclusies van de vergunningsaanvrager, tot de conclusie gekomen dat het behoud van de gevel moet vooropgesteld worden:

“De conclusie dat het onbegonnen zaak is om de bestaande gevel weer in orde te krijgen en dit geen duurzame oplossing zal zijn is niet overtuigend. Aanvrager brengt bijvoorbeeld energieprestatiegerichte redenen aan, wat evenwel perfect op te lossen is ook bij behoud van de gevel, en andere normen mogelijk zijn voor dergelijk gebouw. De esthetische redenen zijn subjectief, doorgaans wordt een minder perfecte maar authentieke gevel meer gewaardeerd dan een nieuwe reconstructie, in deze met toevoeging van een verdieping. Ook omtrent de structurele redenen worden geen doorslaggevende argumenten aangevoerd. De conclusie, en dat na een halve pagina tekst, dat er veel onoplosbare problemen in de gevel bestaan, is weinig onderbouwd.”
(cfr. stuk nr. 3, Verslag Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar dd. 19 juli 2018, pg. 10).

De motivering van de verwerende partij waarom zij het standpunt van de PSA inzake het behoud van de voorgevel niet bijtreedt (zie motivering van de bestreden beslissing pg. 8 onderaan tot bovenaan pg. 11) is quasi identiek aan deze van haar beslissing van 6 augustus 2015 (cfr. stuk nr. 24, Het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 6 augustus 2015). De verwerende partij verwijst zelfs naar het bouwtechnisch verslag “in uitvoering van een voorwaarde opgelegd door het schepencollege” (cfr. stuk nr. 1, bestreden beslissing, pg. 9), terwijl dit een voorwaarde was opgelegd door de stad Oostende in haar beslissing van 2 februari 2015 (dus niet in haar beslissing van 30 april 2018), én de PSA er in zijn nieuw verslag uitdrukkelijk op wijst dat dit verslag ontbreekt (cfr. stuk nr. 3, Verslag Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar dd. 19 juli 2018, pg.8).

De verwerende partij heeft zich er dus mee vergenoegd om de motivering van haar eerdere, door Uw Raad geschorste en vernietigde beslissing, opnieuw letterlijk in de bestreden beslissing te kopiëren (‘copy paste’). Zij verwijst naar een bouwtechnisch verslag waarvan de PSA opmerkte dat het in het dossier ontbreekt ...

(ii) zuivere stijlformules en evidente, doch compleet irrelevante overwegingen

De verwerende partij stelt dat “de bijkomende beschaduwning [...] niet verder [strekt] dan de ongemakken bij normale hinder in een bebouwde, stedelijke omgeving en [...] de basisprincipes van een goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang [brengt]”.

Dit is een loutere stijlformule; de inhoud van de formule is bovendien flagrant in tegenspraak met het gezag van gewijsde van het schorsingsarrest van 10 september 2015 waarin Uw Raad geoordeeld heeft dat “het vergund project [...] een ernstige impact op het invallend zonlicht [heeft], waarvan de vermindering in redelijkheid ‘niet normaal te tolereren’ en dus ‘ernstig’ is”.

De verwerende partij motiveert helemaal niet hoe de vergunningsaanvrager de plannen dusdanig heeft aangepast opdat het vergunde project niet langer “een ernstige impact op het invallend zonlicht” zou hebben. Integendeel, zelfs de verwerende partij erkent in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat “er [...] niet [kan] worden ontkend dat de impact van het project op de rechterbuur significant is”. (eigen onderlijning)

De overweging dat de bijkomende beschaduwing tot de voormiddag beperkt is, is de evidentie zelve. Het perceel van verzoekers is immers ten zuidwesten van dat van het Hotel Du Louvre georiënteerd zodat het nieuwbouwproject evidentierwijze in de namiddag, 's avonds en al zekerlijk 's nachts helemaal géén schaduw meer op het perceel van verzoekers kan werpen.

(iii) overwegingen betreffende een louter hypothetisch scenario

De verwerende partij verwijst naar een scenario dat verzoekers in de meest voorwaardelijke bewoordingen en als onderdeel van een mogelijk allesomvattende regeling op 6 mei 2015 geformuleerd hebben, en waarop de vergunningsaanvrager nooit geantwoord heeft. Dit scenario, door de verwerende partij bovendien volstrekt verkeerdelijk voorgesteld als “een kleine ingreep”, zou er in bestaan hebben dat verzoekers hun achterbouw tot op de 1^e verdieping afbreken en aldaar een terras inrichten teneinde de afname van zonlicht door het nieuwbouwproject in de voormiddag te compenseren.

Vooreerst is dit scenario volstrekt hypothetisch. Verzoekers hadden er in hun beroepsschrift uitvoerig op gewezen waarom de voorwaarde in de vergunning van de stad Oostende betreffende de afbraak van hun achterhuis voor hen onaanvaardbaar is:

“De voorwaarde is ook onredelijk omdat, in tegenstelling tot wat de stad Oostende beweert, het verlies van zonlicht door het nieuwbouwproject in de ochtend zou gecompenseerd worden door de afbraak van het achterhuis van beroepers, alwaar vervolgens een zonneterras zou gecreëerd worden. Beide vormen van beschaduwing zijn niet met elkaar te vergelijken en kunnen dan ook niet met elkaar gecompenseerd worden.

De beschaduwing door het nieuwbouwproject is veel groter (niet alleen het bestaande terras tussen het hoofdgebouw en het achterhuis van beroepers maar ook de helft, tot zelfs de volledige achtergevel van het hoofdgebouw als de zon het hoogst staat) dan de beschaduwing door het achterhuis (cfr. stuk nr. 20, Sattelietfoto van percelen K. Janssenslaan 12 A en B). Daarenboven zal het nieuwbouwproject ook gewoon daglicht wegnemen op het ogenblik dat de weersomstandigheden niet gunstig genoeg zijn om van het zonneterras op het achterhuis gebruik te maken.

De vervulling van de voorwaarde is een disproportionele maatregel doordat beroepers niet langer de binnenruimte van hun achterhuis zullen kunnen aanwenden. Beroepers worden steeds ouder en hun gezondheidstoestand gaat er snel op achteruit. De tijd dat zij nog gebruik zouden kunnen maken van het zonneterras is beperkt. De binnenruimte van hun achterhuis is hen thans meer waard dan een zonneterras op het achterhuis.”

De verwerende partij negeert deze opmerkingen van verzoekers volledig en blijft maar verwijzen naar een scenario dat echter volledig fictief en hypothetisch is.

Voor verzoekers, die respectievelijk 78 en 75 jaar oud zijn en in slechte gezondheid verkeren (cfr. infra), is de afbraak van hun achterhuis helemaal geen “kleine ingreep”, temeer er zelfs géén akkoord met Desimpel Construct voorligt omtrent de uitvoering, de financiering van de uitvoering en de wederzijdse vorderingen die verzoekers en Desimpel Construct jegens elkaar voor het Hof van Beroep hebben ingesteld.

Het is overigens opmerkelijk dat de verwerende partij enkel dit scenario aanhaalt, en zich géén scenario kan voorstellen met een nieuwbouwproject met een redelijke bouwdiepte, die geen aanleiding geeft tot een in redelijkheid niet te tolereren afname van zonlicht.

Verzoekers hadden in hun beroepsschrift uitdrukkelijk erkend, net zoals de Raad van State in haar arrest nr. 170.972 van 9.05.2007 had gesteld, dat zij niet kunnen “claimen” dat hun omgeving ongewijzigd blijft. Beroepers aanvaarden dat de stad de mogelijkheid moet hebben om te evolueren en er dus op het aanpalende perceel gebeurlijk een nieuwbouwproject kan opgetrokken worden dat dieper is dan hun pand. Verzoekers vroegen zich hierbij echter af waarom er in dit straatsegment enkel een drastische uitbreiding van de bouwdiepte tot 18m (en niet bijvoorbeeld een bouwdiepte van 12 of 13m) en de bouwhoogte tot 17,72m, en dit op alle bouwlagen, stedenbouwkundig haalbaar zou zijn. De verwerende partij heeft hierop niet geantwoord.

Door dit louter hypothetisch scenario wederom in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te betrekken schendt de verwerende partij andermaal het gezag van gewijsde van het schorsingsarrest van 10 september 2015. Wederom onderzoekt “de verwerende partij niet zozeer (of toch minder) de aanvraag, maar (dan) wel de bestaande bebouwing van de verzoekende partijen (...)”.

(iv) manifest verkeerde beoordelingen van de feitelijke gegevens

De verwerende partij is van oordeel dat “[verzoekers] achterbouw voor de grootste beschaduwning zorgt (zie eerdere visualisaties)”.

Het tegendeel is waar. Verzoekers hadden aan hun beroepsschrift een satellietfoto toegevoegd waaruit duidelijk kan afgeleid worden dat, wanneer de zon in het zuiden staat, de achterbouw enkel schaduw werpt op het terras tussen deze achterbouw en het hoofdgebouw van verzoekers. Door de afstand, de beperkte hoogte (+/- 12,5m) en de vorm van het dak (zadeldak) werpt deze achtergebouw amper schaduw op de achtergevel van hun hoofdgebouw.

De beschaduwing die zal veroorzaakt worden door het gabarriet van het nieuwbouwproject (een blinde muur van 3,60m diep tot 17,72m hoog pal op de perceelsgrens, vervolgens een blinde muur van de achtergeveluitbouw van 2,30m diep tot 17,72m hoog op een afstand van 2,66m tot zelfs amper 1,52m van de perceelsgrens, en vervolgens terrassen van 1,5m diep) is daarentegen véél groter dan de beschaduwing veroorzaakt door de achterbouw van verzoekers. Dit gabarriet zal niet alleen het bestaande terras tussen het hoofdgebouw en de achterbouw, maar ook de helft, tot zelfs de volledige achtergevel van het hoofdgebouw van verzoekers in de voormiddag beschaduwen als de zon het hoogst staat.

Iedereen die de plannen van de ontwerpen toestand in profiel voldoende concreet, zorgvuldig en precies onderzoekt, kan niet anders dan besluiten dat alleen een blinde muur van 3,60m diep op de perceelsgrens van 17,72m, gevolgd door een achtergeveluitbouw van dezelfde hoogte nog eens 2,30m diep, de achtergevel van het hoofdgebouw (+/- 11,5m hoog) volledig kan beschaduwen, en zekerlijk niet de achterbouw van verzoekers zelf die zich op een afstand van 4,5m bevindt en een zadeldak heeft waarvan de nok maar tot +/- 12,5m hoog reikt.

Dit blijkt ook duidelijk uit de zonstudie van 2014 (cfr. stuk nr. 14, Zonstudie 2014). De visualisaties geven duidelijk weer dat het nieuwbouwproject het terras, maar vooral de

achtergevel, voor de helft, tot zelfs volledig beschaduwde. Men noteert terloops dat Desimpel Construct in haar repliek op het verslag van de PSA nu net niet de visualisaties van de beschaduwing op 20 juni (wanneer de zon dus het hoogst staat) heeft weergegeven ...

Het oordeel van de verwerende partij dat de achterbouw van verzoekers voor de grootste beschaduwing zorgt, is dan ook manifest verkeerd.

(v) een quasi-letterlijke herneming van de argumenten van de vergunningsaanvrager zonder te toetsen of deze argumenten feitelijk correct zijn.

De verwerende partij blijkt haar motivering inzake de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de hinderaspecten integraal te steunen op de argumenten terzake van Desimpel Construct die zij zonder enige toetsing aan de werkelijke situatie ter plaatse gewoon letterlijk overneemt uit diens aanvullende replieknota en in haar beslissing copieert.

Zo neemt zij zomaar voor waar aan dat de achterbouw van verzoekers hun hoofdgebouw zonnentrekt en zodoende licht- en zonnetoetreding binnen het hoofdvolume belemmert.

Hoger hebben verzoekers reeds met zeer precieze en concrete elementen aangegeven waarom deze voorstelling van zaken manifest verkeerd is.

De verwerende partij stelt dat de woning van verzoekers een bouwdiepte van 21m heeft, doch ziet over het hoofd dat deze bouwdiepte tussen het hoofdgebouw en de achterbouw over een afstand van +/- 4,5m beperkt is tot één bouwlaag, en het achterhuis met de 2 bouwlagen en het zadeldak amper +/- 12,5m hoog reikt.

De verwerende partij wil maar niet inzien dat het gabariet van de bestaande woning van verzoekers in het niet zinkt vergeleken met dat van het nieuwbouwproject (totale bouwdiepte van 18m met 5 volledige bouwlagen tot 17,72m hoog).

De vraag of het terras van verzoekers al dan niet vergund is, minstens vermoed kan worden vergund te zijn, of een – zelfs niet bewezen – inbreuk op de burgerrechtelijke reglementering inzake lichten en zichten zou uitmaken, is irrelevant voor de beoordeling van de verenigbaarheid van het nieuwbouwproject met de bestaande omgevende bebouwing.

Zowel in de oproep tot belangstellenden door de stad Oostende dd. 26.04.2004, als het stedenbouwkundig attest II dd. 19.02.2004 dat de stad Oostende bij de verkoop had afgeleverd, als de verkoopsakte zelf, werd Desimpel Construct er uitdrukkelijk op gewezen dat, in geval van nieuwbouw na sloping van het bestaande pand, rekening moet gehouden worden met de bestaande omgevende bebouwing (cfr. stuk nr. 7, Akte van verkoop van een onroerend goed dd. 18.11.2004).

Desimpel Construct kende, minstens mag als bouwpromotor verondersteld worden kennis genomen te hebben van, de bestaande omgevende bebouwing alvorens zij tot aankoop van het Hotel du Louvre overging. Bovendien heeft dit terras tot voor de UDN-procedure die verzoekers in 2015 hebben ingesteld, nooit aanleiding gegeven tot een welkdanige opmerking vanwege Desimpel Construct.

Het is dan ook merkwaardig en weinig consistent van Desimpel Construct, en nog meer van de verwerende partij die de argumentatie van Desimpel Construct terzake gewoon blindelings in haar beslissing copieert, om thans te poneren dat verzoekers zich vooral zouden beklagen over een verlies van licht en zicht vanop een niet vergund terras.

Bovendien, zelfs als de beschaduwning van het terras buiten beschouwing wordt gelaten, zal het nieuwbouwproject nog steeds een ernstige impact op het invallend zonlicht op de achtergevel van het hoofdgebouw, en de aldaar gelegen leefvertrekken, creëren, waarvan Uw Raad reeds geoordeeld heeft dat “de vermindering in redelijkheid niet ‘normaal te tolereren’ en dus ‘ernstig’ is”.

Tenslotte, de verwijzing naar Cassatierechtspraak van bijna 45(!) jaar oud betreffende ‘een erfdienstbaarheid van bouwverbod’ is volstrekt naast de kwestie. Verzoekers hadden immers uitdrukkelijk aangegeven te erkennen dat zij niet kunnen ‘claimen’ dat hun woonomgeving ongewijzigd blijft, en zij geen bezwaar hebben tegen een stedenbouwkundig haalbaar nieuwbouwproject met een bouwdiepte van bijv. 12 of 13m.

Zij hebben nooit geponereerd dat het Desimpel Construct moet verboden worden om te bouwen op het aanpalende perceel. Zij vragen alleen dat het bouwproject rekening houdt met de bestaande omgevende bebouwing en de leefomgeving van verzoekers niet op onredelijke wijze negatief impacteert.

Het is opmerkelijk hoe noch de vergunningsaanvraag, noch de vergunningsbeslissing van de stad Oostende dd. 30 april 2018, noch de bestreden beslissing zelf enige verwijzing bevat naar de motieven die ten grondslag lagen aan het schorsingsarrest nr. RvVB/UDN/1516/0010 dd. 10 september 2015 van Uw Raad, en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaakten.

Het eerdere schorsingsarrest van Uw Raad in onderhavige zaak is voor de vergunningsaanvrager, de stad Oostende en de verwerende partij van nul en generlei waarde.

De vijfde vergunningsaanvraag van Desimpel Construct bevat één kleine wijziging, waarvan het zelfs niet duidelijk is of deze werd ingegeven door de motieven die aan de grondslag van het schorsingsarrest lagen: de bouwdiepte langsheen de perceelsgrens is niet langer 15m, doch 14,20m diep. Deze wijziging was dermate klein dat de verwerende partij ze zelfs niet opgemerkt had. Desimpel Construct zag zich dan ook genoodzaakt om aan de hand van een aanvullende replieknota en een bijkomend stuk nr. 11 (Inplantingsplan 4^{de} verdieping 2017 met aanduiding aanpassing t.o.v. bouwplan 2015) deze minieme wijziging nader toe te lichten.

Dit stuk nr. 11 toont duidelijk aan dat het nieuwbouwproject nog steeds een volledige bouwdiepte, terrassen inbegrepen, van 18m en een bouwhoogte 17,72m op alle bouwlagen heeft.

Verzoekers hebben in 2014 aan de hand van panelen van 2m hoog nagebootst welke enorme impact het nieuwbouwproject van 18m diep en 17,72m hoog veroorzaakt. De quasi volledige inkokering werd duidelijk gevisualiseerd door de foto's die de gerechtsdeurwaarder heeft genomen van de nagebouwde muur van het nieuwbouwproject (cfr. stuk nr. 2, proces-verbaal van vaststelling door gerechtsdeurwaarder A. Wynen dd. 16 april 2015, foto's nr. 6, 7, 8 en 15). De met panelen nagebouwde muur is slechts 2m hoog terwijl deze in werkelijkheid gemeten van

het terras van verzoekers 13,19m hoog boven het terras zal uitsteken. De inkorting van de bouwdiepte op de perceelsgrens tot 14,20m brengt hier geen wezenlijke verandering in.

Verzoekers hebben op basis van de summiere gegevens waarover zij beschikken, en binnen een kort tijdsbestek, zelf gepoogd om de beschaduwing op 31 juli 's ochtends door een hoofdvolume van 15m diep te vergelijken met één van 14,20m diep. Zij hebben deze beschaduwing bovendien gevisualiseerd vanuit veel hogere hoeken dan deze van waaruit Desimpel Construct haar zonstudies heeft opgesteld. De visualisatie van verzoekers toont duidelijk aan dat een bouwdiepte van 15m of 14,20m géén wezenlijk verschil uitmaakt.

Bovendien toont de visualisatie zéér duidelijk aan dat het nieuwbouwproject, en zekerlijk niet het achterhuis van verzoekers voor de grootste beschaduwing zorgt (cfr. stuk nr. 25, Zonstudie van verzoekers dd. 11.09.2018).

Het is opmerkelijk hoe Desimpel Construct wél een zonstudie heeft laten maken om de impact van het invallend zonlicht na de gedeeltelijke afbraak van het achterhuis van verzoekers te visualiseren, doch zich geenszins de moeite heeft getroost om aan de hand van eenzelfde zonstudie aan te tonen dat met deze inkrimping op de perceelsgrens daadwerkelijk tegemoet zou gekomen worden, quod non, aan de motiveringen van Uw Raad inzake afname van zonlicht in het arrest nr. RvVB/UDN/1516/0010.

Het is nog opmerkelijker dat de verwerende partij niet onderzocht heeft of Desimpel Construct met deze minieme aanpassing afdoende is tegemoet aan de kritiek van Uw Raad in het schorsingsarrest nr. RvVb/UDN/1516/0010.

Een zorgvuldig handelend bestuur, geplaatst in dezelfde omstandigheden, kon in het licht van de motiveringen van het schorsingsarrest nr. RvVB/UDN/1516/0010 dan ook niets anders besluiten dan dat verzoekers, ondanks de mineure inkrimping van de bouwdiepte op de perceelsgrens (van 15m naar 14,20m diep, terwijl het hoofdgebouw van verzoekers amper 10,60m diep is), zich nog steeds geconfronteerd zullen zien met een disproportioneel hoge en blinde muur die in de voormiddag alle zonlicht van hun terras en de achterliggende vertrekken in hun woning zal wegnemen en hun uitzicht vanuit deze woning en vanop het terras naar de achterliggende open ruimten volledig wegneemt.

Dit klemt des te meer nu zowel de stad Oostende als Desimpel Construct minstens impliciet hebben erkend dat het nieuwbouwproject 'an sich' niet stedenbouwkundig haalbaar is en enkel kon vergund worden indien het verlies van zonlicht zou gecompenseerd worden door de afbraak van de achterbouw van verzoekers (wat feitelijk zelfs niet correct is).

Op aangeven van Desimpel Construct heeft de stad Oostende als voorwaarde in de vergunning ingelast dat er een akkoord "met deze aanpalende buur" (sic) diende bereikt te worden omtrent de sloop van de bovenverdieping en het dak van het achterhuis te K. Janssenslaan 12B. Desimpel Construct heeft géén gedeeltelijke vernietiging van de voorwaardelijke vergunning gevorderd en hiermee dus impliciet erkend dat haar nieuwbouwproject onlosmakelijk verbonden is met de gedeeltelijke afbraak van het achterhuis van verzoekers, en hiervan dus niet afgesplitst kan worden.

Het is dan ook zonneklaar dat de verwerende partij op basis van een correcte beoordeling van de juiste feitelijke gegevens in dit dossier geenszins rechtmatig tot de beslissing is

kunnen komen dat het nieuwbouwproject te K. Janssenslaan 12A verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De beslissing van de verwerende partij wijkt dan ook dermate af van het normaal te verwachten beslissingspatroon dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen. De bestreden beslissing steunt geenszins op concrete en feitelijk correcte gegevens van goede ruimtelijke ordening die de verwerende partij juist heeft beoordeeld; zij schendt het gezag van gewijsde van het schorsingsarrest nr. RvVb/UDN/1516/0010; zij is manifest onredelijk en getuigt geenszins van een voorzichtige en zorgvuldige houding zodat deze onmiskenbaar de in het middel aangehaalde bepalingen schendt, en de verwerende partij haar macht overschrijdt.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“... ”

De verzoekende partijen verliezen klaarblijkelijk uit het oog dat onderhavige vordering bij UDN moet beoordeeld worden. Het is een keuze om de UDN meteen aan een vernietiging te koppelen. Dit maakt evenwel dat men uw Raad uitnodigt om “prima facie, bij uiterst dringendheid” over de grond van de zaak te oordelen.

Nochtans kenmerkt een prima facie beoordeling zich precies door het feit dat een manco “in het oog moet springen”.

Een 8 blz tellende uiteenzetting over beweerde foutieve beoordelingen van de feiten hoort niet thuis in een UDN procedure die ‘prima facie’ dient te beoordelen of een middel gegrond is. Op die manier is het middel tegenstrijdig met het concept UDN.

Men kan niet én een prima facie beoordeling uitlokken, én het volledige feitenarsenaal laten screenen.

- *Omtrent de beweerde letterlijke herneming van de eerdere beslissing*

De verzoekende partijen stellen dat zij zich verzetten tegen de afbraak van de iconische gevel. Zij laten evenwel na hun belang bij dit middel uiteen te zetten.

Zoals uit het dossier blijkt kan de gevel vooreerst perfect herbouwd worden. Maar bovendien maakt het verzet tegen de afbraak precies dat de verzoekende partijen dag na dag meer schade lijden, waarover ze dan weer hun beklag doen.

Overigens, anders dan de verzoekende partijen stellen, is het niet zo dat de beslissing gewoon een doorslag zou zijn van de vorige beslissing.

De verwerende partij heeft het dossier wel degelijk opnieuw grondig bestudeerd en aan de hand van de stukken vastgesteld dat een behoud geen optie meer kan zijn. In het bestreden besluit wordt letterlijk geciteerd uit het bouwtechnisch verslag (p. 9). In het bestreden besluit wordt wel degelijk verwezen naar het verslag dat er is gekomen naar aanleiding van een voorwaarde die het CBS oplegde. Er wordt niet vermeld wanneer het CBS deze voorwaarde heeft opgelegd.

Overigens, hoe zou de verwerende partij uit het verslag kunnen citeren als dit niet in het dossier steekt? Misschien heeft de PSA bij materiële vergissing een passage uit een vorig verslag laten staan?

- *Omtrent de stijlformules*

De verzoekende partijen menen dat zij ernstige hinder lijden en de bezonning afgenomen wordt. Dat dit standpunt weerlegd wordt, wordt beantwoord met het argument dat deze overweging een stijlformule is.

Het volstaat te verwijzen naar blz. 13 van het bestreden besluit waar expliciet wordt verwezen naar de schaduwstudie, waaruit blijkt dat de bijkomende beschaduwning van het terras van beroepsindieners beperkt is tot de voormiddag. Vanaf 12 u is de beschaduwning identiek aan de bestaande toestand: (...)

Dit element blijkt dus uit het dossier en is dus onderbouwd.

- *Omtrent het beweerd hypothetisch scenario*

De verzoekende partijen beklagen zich over het feit dat een globale oplossing, die ook een ingreep op hun eigendom zou vereisen, in de vergunning werd vermeld.

Zoals reeds hoger gesteld heeft de vergunning enkel betrekking op het hotel du Louvre.

De (overtollige) motieven vitiëren de wettigheid van het bestreden besluit niet.

De verzoekende partij hebben hun punt gemaakt dat zij niet bereid zijn mee te denken naar een oplossing die voor alle partijen voordelen kan bieden. Waarvan akte.

- *Omtrent de beweerd verkeerde beoordeling der feiten*

De verzoekende partijen uiten kritiek op de schaduwstudie. Dit betreft een beoordeling over een feitelijke situatie. Uw Raad kan niet in de beoordeling van de feiten treden. In elk geval tonen de verzoekende partijen niet aan dat de beoordeling “kennelijk onredelijk” dan wel “kennelijk fout” is.

- *Omtrent de bewering dat alles wordt hernomen zonder de feiten te toetsen*

Spijts deze titel beklagen de verzoekende partijen zich over het feit dat er wordt op gewezen dat zij geen belang hebben gelet op het feit dat de lichten en zichten die zij claimen onwettig zijn.

Overigens, anders dan wordt beweerd, heeft de verwerende partij wel degelijk het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad gerespecteerd.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat het vorige besluit in hoofdzaak werd vernietigd omwille van de onduidelijkheid omtrent de maatgeving. Deze discussie wordt nu niet meer gevoerd.

Uw Raad overwoog “los van de beoordeling van de bouwdiepte” dat de hinder van de verzoekende partijen werd afgewezen omdat het eigen achterhuis de inval van het zonlicht belemmert.

Hier is wel degelijk een coherente motivering naar voor gebracht op basis van een schaduwstudie die aan het dossier is toegevoegd: (...)

Het is dus niet (meer) zo dat de bestreden beslissing enkel nog de hinder “verwerpt” omwille van het feit dat de eigen gebouwen reeds de hinder veroorzaken.

Er is wel degelijk een toets gebeurd van de impact van het project. Deze feitelijke beoordeling behoort, opnieuw, tot de beleidsvrijheid van de verwerende partij.

De beweringen en inderhaast zelf uitgevoerde “studies” kunnen door uw Raad niet in rekening genomen worden om de feitelijke beoordeling over te doen.”

3.

De eerste tussenkomende partij stelt:

“... ”

*Het behoort tot de wettelijke toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een **discretionaire bevoegdheid**, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan **haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend**, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen (zie o.a. RvVb 20 maart 2018, nr. A/1718/0692, p.21; RvVb 20 maart 2018, nr. A/1718/0686, p.14; RvVb 20 maart 2018, A/1718/0689, p.20; RvVb 20 maart 2018, A/1718/0685, p.15; RvVb 17 april 2018, nr. A/1718/0761, p.15).*

*Het is aan de verzoekende partijen, die de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betwisten, om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk concludeert dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel gefundeerd aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO vermelde beginselen, ofwel deze beoordeling **foutief** of **kennelijk onredelijk** heeft uitgevoerd (RvVb 4 november 2014, A/2014/0747, p. 12).*

*Een **kennelijk onredelijke beslissing** zal hierbij slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen (RvVb 13 maart 2012, A/2012/086, p.9; RvVb 29 mei 2012, A/2012/212, p.10).*

Uit de kritiek van de verzoekende partijen blijkt dat zij een **andere mening** hebben over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, wat echter niet voldoende is om te besluiten dat de beoordeling van de deputatie kennelijk onredelijk zou zijn of dat zij is uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens of dat zij deze gegevens niet correct zou hebben beoordeeld (RvVb 23 april 2013, nr. A/2013/0173, p. 18).

De verzoekende partijen komen over de gehele lijn niet verder dan een **opportuïteitskritiek** waarover de Raad niet bevoegd is uitspraak te doen en wringen zich in alle bochten om aan te tonen dat het project toch niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Deze werkwijze volstaat evident niet om aan te tonen dat de verwerende partij een **foutieve**, dan wel **kennelijk onredelijke beslissing** heeft genomen. De verzoekende partijen negeren hiermee overigens ook moedwillig de **uitgebreide, gedetailleerde en in concreto motivering van de verwerende partij**.

Wat betreft het gezag van gewijsde van het UDN-arrest van uw Raad van 10 september 2015 stelt de tussenkommende partij vast dat de verwerende partij hiermee uitdrukkelijk rekening heeft gehouden. Uw raad heeft aan de hand van een **prima facie beoordeling** in het kader van de UDN-procedure het volgende vastgesteld: (...)

Merk bovendien op dat de toenmalige vergunningsbeslissing uiteindelijk is vernietigd omdat geen van de betrokken partijen een verzoek tot voorzetting heeft ingediend, waarna de bestreden beslissing automatisch werd vernietigd overeenkomstig (het toenmalige) artikel 71, 1^{ste} en 2^{de} lid van het Procedurebesluit.

De verwerende partij is in de bestreden beslissing **bewust** tegemoetgekomen aan zowel de overwegingen van het hierboven geciteerde arrest als het andersluidende verslag van de PSA. Zoveel blijkt uitdrukkelijk, dan wel impliciet, uit de motivering bij de bestreden beslissing (bestreden beslissing, p. 8-9).

(...)

Uit deze **bijzonder uitgebreide motivering** blijken duidelijk de redenen waarom de verwerende partij van oordeel is dat zij, niettegenstaande het andersluidende verslag van de PSA en het UDN-arrest van uw Raad, van oordeel was dat het aangevraagde in overeenstemming is met **de goede ruimtelijke ordening**.

Hoewel de PSA heeft aangegeven dat het project ruimtelijk onaanvaardbaar was omwille van het volume, de bouwhoogte en de bouwdiepte, heeft de deputatie deze argumentatie grondig weerlegd.

Hierbij heeft zij allereerst gewezen op het **gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed** bij de eerdere vergunningsaanvraag van 2015 en de uitgebreide motivering bij de vergunningsaanvraag, op basis waarvan blijkt dat **de sloop van de gevel is aangewezen** en dat het vergunningsdossier voldoende gegevens bevat (o.a. een gedetailleerde 3D-opmeting) om een "**kwalitatieve reconstructie**" van de gevel mogelijk te maken.

Daarnaast ontving de verwerende partij in graad van beroep **een bouwtechnisch verslag** (met fotomateriaal), waarin opnieuw argumenten worden aangevoerd waaruit blijkt waarom de restauratie van de bestaande gevel niet mogelijk is en het pand bijzonder veel **structurele gebreken vertoont**. De aanpassingen aan de gevel (een hellend dak onder 45° met insnijdingen voor lichttoetreding), die zijn ingevoerd n.a.v. de beperkte opmerkingen van het Agentschap Onroerend Erfgoed bij de vorige aanvraag,

zijn verder niet van die aard dat er afbreuk wordt gedaan aan het beeld van de originele gevel.

*Verder gaat de verwerende partij, aan de hand van een in graad van beroep neergelegde **schaduwstudie**, nauwgezet in op de **bouwdiepte** van het nieuwe pand. Op basis hiervan kwam de verwerende partij tot de conclusie dat de bijkomende beschaduwing enkel in de voormiddag zal plaatsvinden, maar dat enige beschaduwing **niet abnormaal is in deze stedelijke omgeving** én dat een groot deel van het zonlichtverlies te wijten valt aan de eigen achterbouw van de verzoekende partijen.*

*Dit is een **eigen, in concreto beoordeling** waarbij de verwerende partij het project heeft getoetst aan de kenmerken en karakteristieken van de onmiddellijke omgeving, overeenkomstig artikel 4.3.1., §1 VCRO en de andersluidende standpunten in het dossier.*

*Hierbij heeft zij gebruik gemaakt van enkele **verduidelijkende stukken** die zijn ingediend in graad van beroep.*

*Kortom, de verzoekende partijen overtuigen in hun uiteenzetting niet dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het gevraagde met een goede ruimtelijke ordening **foutief**, dan wel **kennelijk onzorgvuldig of onredelijk** heeft beoordeeld. De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing via een eigen, in concreto beoordeling na of de aangevraagde uitbreiding op de site en in de bestaande omgeving inpasbaar is en komt redelijkerwijs en geheel terecht tot het besluit dat dit het geval is.”*

4.

De tweede tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe:

“... ”

Vooraf. Over het optioneel scenario van afbraak van het achterhuis + uitbreiding terras.

Verzoekende partijen verwijzen in het kader van het tweede middel herhaaldelijk naar het optioneel en daarom hypothetische scenario van de afbraak van hun achterbouw en de uitbreiding van hun terras.

Tussenkomenende partij verwijst desbetreffend naar hetgeen zij eerder uiteenzette met betrekking tot het gebrek aan belang van verzoekende partij bij het eerste middel. Dit geldt ook voor dit middelonderdeel.

Geen schending van het gezag van gewijsde.

Aangepast ontwerp, aangepaste bouwplannen.

Van een schending van het gezag van gewijsde van uw arrest kan er geen sprake zijn, al was het maar omdat het thans vergunde project van verzoekende partij ontegensprekelijk veranderd is ten opzichte van het eerder, door uw Raad geschorste en vernietigde project, in het bijzonder voor wat betreft de dakverdieping van het nieuwbouwproject en de bouwdiepte (zie randnummer 13).

Onderstaande ter verduidelijking wat betreft de bouwdiepte: (...)

- de bouwdiepte langs de perceelsgrens met verzoekende partijen werd beperkt tot **14,20 meter**, daar waar deze in 2015 nog **15 meter** betrof
- ook de uitsprong rechts achteraan werd verbreed tot **2,30 meter** in plaats van de 1,50 meter in 2015

Specifiek wat de dakverdieping betreft werd, ingevolge de nieuwe aanvraag, de herinrichting van deze verdieping aangepast, waarbij, in de plaats van een teruggetrokken glazen voorgevel, een hellend dak onder 45°, met insnijdingen voor lichttoetreding, voorzien werd. Hiermee sluit het project qua dakvorm niet alleen aan op deze van de bestaande aanpalende bebouwing, maar ook het dakvlak aan de voorzijde wordt behouden. Verder werd de gevelopbouw inzake materialen- en kleurkeuze lichtjes aangepast, zodat het resultaat ervan zich perfect integreert binnen het heersend straatbeeld.

Alleen al om deze reden kan van een schending van het gezag van gewijsde geen sprake zijn.

Uw Raad heeft enkel een motiveringsgebrek gesanctioneerd.

Ondergeschikt wordt opgemerkt dat uw Raad in het kader van de vorige UDN-procedure RvVB/1415/0020/UDN enkel een motiveringsgebrek gesanctioneerd heeft.

Uw Raad verwoordde het als volgt:

‘De motivering van de bestreden beslissing lijkt onvoldoende als repliek op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en lijkt evenmin afdoende om te besluiten tot verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening’.

Uw Raad stelt geenszins dat het vorige bouwproject strijdt met de goede ruimtelijke ordening, maar wel dat er een onvoldoende motivering is om tot dergelijke conclusie te komen.

Uw Raad heeft destijds overwogen:

‘Los van de beoordeling in de bestreden beslissing van de ‘bouwdiepte’, oordeelt de Raad dat de verwerende partij de door de eerste verzoekende partij opgeworpen hinder vooral lijkt af te wijzen omdat het eigen achterhuis van de eerste verzoekende partij de inval van zonlicht al belemmert.

Met betrekking tot de impact van de met de bestreden beslissing vergunde nieuwbouw beperkt de verwerende partij zich in de bestreden beslissing tot de vaststelling dat de bezonning alleen tijdens de voormiddag gehinderd wordt.

Krachtens artikel 4.3.1 VCRO moet de verwerende partij de aanvraag beoordelen met betrekking tot hinderaspecten en daarbij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

In casu lijkt het er op dat de verwerende partij niet zozeer (of toch minder) de aanvraag, maar (dan) wel de bestaande bebouwing van de verzoekende partijen, indieners van bezwaren en van het administratief beroep, heeft beoordeeld.’

Meer uitgebreide en sterkere motivering van de bestreden beslissing wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het volstaat in eerste instantie om de motivering van de overeenstemming van het project met de goede ruimtelijke ordening – in het bijzonder de impact op verzoekende partijen - in de bestreden beslissing te vergelijken met deze in de vernietigde beslissing van de verwerende partij van 6 augustus 2015: ...

Uw Raad zal vaststellen dat de motivering van verwerende partij niet alleen uitgebreider is, maar dat zij zich door het gebruik van het begrip 'bovendien' in de bestreden beslissing duidelijk aansluit bij de repliek (en de bijgebrachte stukken, zoals de schaduwstudies) van tussenkomende partij.

Ook om deze reden is van een schending van het gezag van gewijsde geen sprake.

Geen kennelijk onredelijke beoordeling van verwerende partij inzake de aangevoerde schaduw- en lichthinder.

Het luidt in het verzoekschrift dat verwerende partij de schaduwimpact van het achterhuis van verzoekende partijen manifest verkeerd inschat. Verder suggereren verzoekende partijen dat tussenkomende partij in haar replieknota op het verslag van de PSA bewust niet de beschaduwing op 20 juni - wanneer de zon het hoogst staat – heeft weergegeven.

Tussenkomende partij repliceert hierop dat (a) tussenkomende partij bij haar replieknota de integrale schaduwstudies heeft gevoegd, met inbegrip van de simulaties op 20 juni en (b) uit deze simulaties effectief blijkt dat de het achterhuis een impact heeft op de beschaduwing van het – wederrechtelijk opgerichte – terras van verzoekende partijen: (...)

Concreet wordt nog opgemerkt dat het van verwerende partij niet kennelijk onredelijk was om bij de beoordeling van de schaduwimpact van het project op verzoekende partijen rekening te houden met het feit dat de extra beschaduwing door het bouwproject enkel optreedt tijdens de voormiddag en bovendien zelfs niet optreedt in de wintermaanden.

Het is ook niet kennelijk onredelijk om rekening te houden met het achterhuis van verzoekende partijen, dat het eigen licht in veel belangrijkere mate dan de vergunde uitbouw beperkt.

Het is evenmin kennelijk onredelijk om rekening te houden met de onvergunde aard van het terras van verzoekers.

Verwerende partij neemt komt wel degelijk tot een zelfstandig oordeel.

Het is waar dat verwerende partij zich aansluit bij de argumenten van tussenkomende partij aangaande de schaduw- en lichthinder. Daar is niets verkeerd aan. Toch is er zeer zeker ook een eigen beoordeling: het volstaat te verwijzen naar uitgebreide motivering van verwerende partij in de bestreden beslissing. Verwerende partij weegt de argumenten van de PSA en de argumenten van tussenkomende partij ten opzichte van elkaar af en komt zelfstandig tot het oordeel dat het aangevraagde niet strijdt met de basisprincipes inzake goede ruimtelijke ordening.”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.3.1 VCRO en het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt omdat zij niet afdoende, maar met stijlformules, of op basis van onjuiste gegevens, motiveert waarom zij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet bijtreedt.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO vermelde criteria.

Zij moet daarbij (in de eerste plaats) rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en moet die bij haar beoordeling betrekken en kan (zonder te moeten) rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het project in de omgeving, heeft de verwerende partij een discretionaire bevoegdheid.

De Raad heeft daarover alleen een marginale controle en kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

De Raad moet wel op basis van de concrete gegevens van het dossier onderzoeken of de verwerende partij de feiten, waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid heeft beslist.

3.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet de verwerende partij de met een goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten.

De in de bestreden beslissing vermelde motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting impliceert dat er voor de administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan.

Dat betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid zijn vastgesteld, dat de motieven pertinent zijn en de beslissing naar recht kunnen verantwoorden.

Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

4.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op het, in dit dossier andersluidend, verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij is door dit advies niet gebonden en kan er van afwijken, maar moet het verslag wel bij haar besluitvorming betrekken en uitdrukkelijk motiveren waarom zij er van afwijkt: de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dan dat de verwerende partij haar beslissing daarover des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Er is een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel wanneer de verwerende partij haar (andersluidende) beoordeling niet baseert op een eigen onderzoek en feitenvinding.

4.1.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die onder meer stelt dat het project inzake het volume, en met name de bouwhoogte, en meer in het bijzonder wat betreft de bouwdiepte, ruimtelijk onaanvaardbaar is.

In zijn verslag stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat bij de beide burens een onaanvaardbare vermindering van zonlicht zal ontstaan als gevolg van de bouwdiepte.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt op basis van een plaatsbezoek vast:

“Het voorgestelde gebouw is over zijn volle hoogte 18m diep, waarin begrepen de uitpannige terrassen achteraan en de versprong van 250cm rechts en 220cm links, waar het gebouw slechts 15m diep zou zijn. Daar waar de totale voorgestelde bouwdiepte dus 18m is, met een 16,5m bouwdiepte voor wat betreft het bouwvolume zonder terrassen, zijn de rechterbuur op de verdieping slechts 10,6 m en de buur links 12,2 m diep. De aanduiding op het inplantingsplan van de rechterbuur is enigszins misleidend, het is aangewezen het verdiegingsplan te bekijken. Voor beide burens is het bovendien zo, zoals vrij gebruikelijk in deze omgeving, dat het om een bel-etage gaat, met de leefruimte op de eerste verdieping, en een aanpalend terras, dat zuid-georiënteerd is, met uitkijk op een open binnengebied. Dit gegeven, met bezonde terrassen op de eerste verdieping, zal in grote mate aangetast worden door het oprichten van een volume dat veel dieper is dan beide buurwoningen, en allerm minst harmonisch aansluit.

*Voor wat betreft de **rechterbuur**, die terrassen heeft op de tweede en derde bouwlaag, zal tot de middag alle zon weggenomen worden van de terrassen. Ook alle zicht wordt ontnomen. Een kleine lichtspiegel (13m hoog en 1m breed) blijft over, wat de leefbaarheid van de woning vermindert. Achteraan zal de rechterbuur een hoge koker (de gemene muur is 13m hoog voorzien, gemeten vanaf het terras bij de living van de buur)*

overhouden, wat heel anders is dan het wijde zicht dat hij nu heeft over het binnengebied. Deze rechterbuur timmerde de voorgestelde gemene muur slechts 2m hoog op, in hout, om aan te tonen waar die muur precies zou komen. Hij verliest niet enkel zijn zonlicht, maar ook het uitzicht. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Zoals boven opgemerkt zal de gemene muur gecementeerd worden, dit is pover.

(...).

Huidig voorstel valt dan ook moeilijk te begrijpen, aanvrager was op de hoogte van de beperkingen van het pand. Behoud zou geen enkel probleem stellen, maar hetgeen nu voorgesteld wordt houdt te weinig rekening met de aanpalenden.

*Een doordachte **aanpak van een iets ruimer geheel** is, gezien de schaalbreuk ter hoogte van de appartementsbouw aan het ronde punt, aangewezen. Het 'inkokeren' van de rechterbuur in afwachting van een latere aansluiting is niet aangewezen t.o.v. de beroepsindieners, die aangeven te willen blijven wonen op die plek. ..."*

Als reactie op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar citeert de verwerende partij in de bestreden beslissing als volgt uit de replieknota van de tweede tussenkomende partij, en lijkt zich daarbij aan te sluiten:

"...

Uit de neergelegde schaduwstudie blijkt bovendien dat de bijkomende beschaduwning van het terras van beroepsindieners beperkt is tot de voormiddag. Vanaf 12 uur is de beschaduwning van het terras van beroepsindieners identiek aan de bestaande toestand.

De bijkomende beschaduwning strekt niet verder dan de ongemakken bij normale hinder in een bebouwde, stedelijke omgeving en brengt de basisprincipes van een goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Het kan bovendien niet genoeg benadrukt worden dat er een scenario bestaat - onder meer zelf aangebracht door beroepsindieners in hun minnelijk voorstel van 6 mei 2015 en voorgesteld als alternatief voorstel in de toelichtende nota van de vergunningsaanvrager - waarbij de licht- en zichtsituatie van beroepsindieners met een kleine ingreep zou verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie.

Daarbij zou de achterbouw van beroepsindieners kunnen afgebroken worden tot op de 1ste verdieping na, waarbij het (op heden onvergunde) dakterras op de 1ste verdieping zou kunnen uitgebreid worden. Hierdoor zal de licht- en zichtsituatie op het huidige terras - niet alleen door de afbraak van het achtergebouw, maar ook door uitbreiding van het terras - beter zijn dan vandaag.

De deputatie deelt dan ook de mening van de aanvrager dat in casu de inkokering grotendeels veroorzaakt wordt door beroepsindieners zelf nu hun achterbouw voor de grootste beschaduwning zorgt (zie eerdere visualisaties).

Er kan niet worden ontkend dat de impact van het project op de rechterbuur significant is, zij het dat de impact op de bezonning beperkt blijft tot de voormiddag. Dit blijkt uit de bijgebrachte schaduwstudies. Eenmaal de middag gepasseerd heeft de nieuwbouw geen invloed meer op de zoninval op het rechter aanpalend perceel.

De beroepsindiener heeft echter zelf een bouwdiepte van meer dan 21 meter, aangezien het achterhuis bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak tot tegen de achterkavelgrens is gebouwd. Dit achterhuis staat tot op 2 m van de rechterkavelgrens

van de vergunningsaanvrager. Net dit achterhuis belemmert de licht- en zontoetreding binnen het hoofdvolume van de rechterbuur. Het eigen achterhuis onttrekt het hoofdgebouw aan de zon.

Bovendien merkt vergunningsaanvrager op dat - niettegenstaande een vergunning wordt afgegeven abstractie makende van burgerlijke rechten - beroepsindiener zich vooral beklaagt over het verlies aan licht en zicht vanuit een terras dat niet alleen stedenbouwkundig onvergund is, maar tevens een inbreuk uitmaakt op de burgerrechtelijke reglementering inzake lichten en zichten!

In dat opzicht kan worden verwezen naar de rechtspraak van het Hof van Cassatie dat stelt dat de eigenaar die met een overtreding op de artikelen 676 en 677 BW in een niet gemene muur een licht - of luchtopening maakt, in de regel geenszins op het naburige erf door dertigjarig bezit een erfdienstbaarheid van bouwverbod kan verkrijgen. (Cass., 10 april 1981, Arr. Cass., 1980-81, 930)

...”

De beoordeling in de bestreden beslissing door de verwerende partij staat lijnrecht tegenover het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij ontkent de hinder weliswaar niet, maar relativeert/minimaliseert ze en doet ze af als beperkt, te verdragen en veroorzaakt door eigen toedoen van de verzoekende partijen.

4.2.

De Raad oordeelt op het eerste gezicht dat de motieven van de bestreden beslissing, rekening houdend met het arrest van 10 september 2015 (waarin geoordeeld is dat “het vergund project een ernstige impact op het invallend zonlicht heeft, waarvan de vermindering in redelijkheid niet normaal te tolereren en dus ernstig is”), de (met betrekking tot de aanvraag, die betrekking heeft op de bestreden beslissing) ingediende bezwaren en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet volstaan om te besluiten tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

4.2.1.

De overweging dat de bijkomende beschaduwning beperkt is, zodat de beschaduwning niet verder strekt dan de normale ongemakken of buurschapsnadelen in een bebouwde stedelijke omgeving, lijkt, alhoewel het in principe correct is dat er van bewoners in een verstedelijkt gebied een zekere tolerantiedrempel verwacht mag worden voor hinder, eigen aan de omgeving, inderdaad een stijlformule en een louter innemen van een tegengesteld standpunt.

De verwerende partij stelt overigens zelf in de bestreden beslissing dat er, omwille van de (merkelijk grotere) omvang van het project (dan de bestaande bebouwing) en de ligging ten opzichte van hun woning en het terras, een ernstige impact is op de leef- en woonomgeving, in het bijzonder het zonlicht en de lichtinval, van de verzoekende partijen.

De uiteenzetting van de verzoekende partijen, gestaafd door een zonnestudie en simulatie met foto's, overtuigt de Raad, ook omwille van de bevestiging ervan in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen voeren aan dat hun perceel ten zuidwesten gelegen is van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zodat zij, ook nu al, vanaf de namiddag, hoe dan ook geen zonlicht meer hebben, en zij alleen tijdens de voormiddag van zonlicht op hun terras en op hun achtergevel kunnen genieten.

De verwerende partij, die in de bestreden beslissing alleen maar stelt dat de bijkomende beschaduwning van het terras van de verzoekende partijen beperkt is tot de voormiddag en dat de aanvraag geen effect heeft op de beschaduwning in de namiddag, bevestigt zo dat met de bestreden beslissing alle zonlicht aan de verzoekende partijen wordt ontnomen en de impact van het project voor hen significant is.

De verwerende partij slaagt er zo niet in het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (gemotiveerd) te weerleggen.

De verwerende partij reageert zelfs niet op de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat alle zicht wordt ontnomen en er alleen nog een kleine lichtspleet is van 1 meter op 13 meter.

Uit dit alles blijkt dat de hinder helemaal niet als normaal te tolereren kan beschouwd worden. De motivering van de bestreden beslissing is dan ook kennelijk onredelijk, minstens niet afdoende om het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen en de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening vast te stellen.

Deze vaststelling alleen al maakt dat het middel ernstig is.

4.2.2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst er verder in zijn verslag eveneens op dat de bouwdiepte niet in overeenstemming is met de bouwdiepte van de aanpalende percelen en stelt vast dat het gebouw over zijn volle hoogte 18 meter diep is, met inbegrip van de terrassen.

Uit het dossier blijkt dat de bouwdiepte zonder terrassen 14,20 meter is.

De bouwdiepte van de links- en rechtsaanpalende burens zonder de terrassen is respectievelijk 12,2 en 10,6 meter.

Bij de beoordeling van de in de omgeving bestaande toestand verwijst de verwerende partij naar een bouwdiepte op het perceel van de verzoekende partijen van 21 meter, meer bepaald het achterhuis met twee bouwlagen.

Volgens de verwerende partij belemmert vooral deze achterbouw het zicht en (zon)licht, en is het de oorzaak van de "inkokering" van de verzoekende partijen, zodat zij als alternatief voorstelt deze achterbouw tot op de eerste verdieping af te breken en het bestaand terras van de verzoekende partijen uit te breiden.

De verwerende partij levert hiermee wel kritiek op de in de omgeving bestaande toestand, maar blijft in gebreke deze bestaande toestand bij haar beoordeling te betrekken.

De Raad kan zich overigens niet van de indruk ontdoen dat de verwerende partij, de eerste tussenkomende partij en de tweede tussenkomende partij met dit alternatief voorstel, dat bovendien hypothetisch is zolang er geen akkoord is van de verzoekende partijen en er geen vergunning voor verleend is, de in de omgeving bestaande toestand willen aanpassen aan de met de bestreden beslissing vergunde nieuwbouw.

De Raad oordeelt dat het aannemelijk is dat de door het (5 verdiepingen tellende en 17,72 meter hoge) nieuwbouwproject (met een diepte van 14,20 tot 18 meter) veroorzaakte beschaduwning veel groter is dan de beschaduwning als gevolg van de achterbouw van de verzoekende partijen (die weliswaar 21 meter diep is, maar slechts 2 verdiepingen hoog reikt).

Het motief in de bestreden beslissing dat de “bijkomende” beschaduwing en inkokering het gevolg is van de bestaande bebouwing”, is op het eerste gezicht niet alleen feitelijk onjuist, maar het weerlegt bovendien helemaal niet het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.2.3.

De verwerende partij beslist tenslotte dat de door de verzoekende partijen aangevoerde hinder zich het sterkst zal manifesteren op hun terras, dat onvergunnd is en in strijd met de reglementering op de lichten en zichten, zodat de verzoekende partijen geen aanspraak kunnen maken op het behoud van (zon)licht.

Zoals de verwerende partij zelf ook stelt hebben vergunningen, overeenkomstig artikel 4.2.22 §1 VCRO, een zakelijk karakter en worden ze verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

De Raad is niet bevoegd te oordelen over een schending van de privaatrechterlijke regelgeving met betrekking tot lichten en zichten.

Dat het terras van de verzoekende partijen niet vergund is, heeft op het eerste gezicht betrekking op handhaving en is niet relevant in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, en meer bepaald met de in de omgeving bestaande toestand, dat is de “feitelijke in de omgeving bestaande toestand” en niet de “juridische of vergunningstoestand”.

Ook deze motieven kunnen dus op het eerste gezicht in alle redelijkheid voor de verwerende partij niet volstaan om te besluiten tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Het middel is dan ook ernstig.

C. Belangenafweging

Standpunt van de partijen

De eerste tussenkomende partij vraagt in uiterst ondergeschikte orde als volgt een belangenafweging en de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet te schorsen:

*“In dit dossier blijkt uit de uitgebreide vergunningenhistoriek dat een nieuwe invulling van het Hotel du Louvre geen sinecure is. Verschillende aanvragen liepen – om procedurele redenen – vast. Met huidige aanvraag werd op een pragmatische manier een herinvulling van de site mogelijk: door de heropbouw van de gevel zal er na het uitvoeren van de bouwwerken visueel **geen enkel verschil** zijn en worden de erfgoedwaarden (minstens visueel) gerespecteerd.*

*Zowel het Agentschap Onroerend Erfgoed als de gemeentelijke adviescommissie hebben zich hier op een positieve manier over uitgesproken. **In dit geval moet de afweging worden gemaakt tussen een rendabele herontwikkeling door middel van een bouwproject dat belangrijke aandacht heeft voor de erfgoedwaarden of de bouwplaats (verder) laten verworden tot een stadskanker, waarin geen enkele persoon zal willen investeren.** Dat dit geen loutere veronderstelling is blijkt te meer uit het feit dat de tussenkomende partij zelf tot het besluit kwam om het bouwproject te verkopen, omdat de renovatiekosten en een mogelijke herinvulling voor een openbare functie buitensporig duur uitkwamen.*

*Een afweging van het algemeen belang, namelijk het wegwerken van de bestaande stadskanker, weegt hierbij manifest op tegen het private belang van de verzoekende partijen – beperkte visuele hinder –, die nota bene zelf klagen over het “verloederd beeld” dat de leegstand en verkommering van het gebouw met zich meebrengt. Een belangenafweging in de zin van artikel 40, §5 DBRC-decreet leidt slechts tot de conclusie dat het wegwerken van het bestaande gebouw en de herbouw van de gevel **noodzakelijk is in functie van het algemeen belang.**”*

Beoordeling door de Raad

1.,

Artikel 40, § 5, tweede lid DBRC-decreet bepaalt dat de Raad, op verzoek van de verwerende partij of een tussenkomende partij, rekening houdt met de waarschijnlijke gevolgen van de schorsing van de tenuitvoerlegging voor alle belangen die kunnen worden geschonden, evenals met het algemeen belang, en kan besluiten de schorsing niet te bevelen wanneer de nadelige gevolgen ervan klaarblijkelijk onevenredig zwaarder wegen dan de voordelen.

2.

De eerste tussenkomende partij benadrukt het (financieel en algemeen) belang van een rendabele herontwikkeling van een bouwproject met aandacht voor erfgoedwaarden.

De Raad verwerpt dit, al is het maar omdat de belangen van de procespartijen beter gediend zijn met een schorsing van de tenuitvoerlegging dan met een latere vernietiging van de met de bestreden beslissing verleende vergunning.

Wanneer de Raad, zoals in dit dossier, op het eerste gezicht minstens één middel als ernstig beoordeelt, en de uiterst dringende noodzakelijkheid aanvaardt, dringt de schorsingsmaatregel zich, in dit dossier, omwille van de specifieke gegevens ervan, op om, als bewarende maatregel, te vermijden dat een latere vernietigingsprocedure zo goed als doelloos wordt.

Bij de vergunning van de sloop van een gebouw geldt dat des te meer.

De Raad kan alleen hoogst uitzonderlijk bevelen een op het eerste gezicht onregelmatige vergunningsbeslissing te handhaven en bijgevolg niet de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen wanneer de nadelige gevolgen van zulke schorsing klaarblijkelijk onevenredig zwaarder wegen dan de voordelen, en dat geldt niet in dit dossier.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de stad OOSTENDE is ontvankelijk voor de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DESIMPEL CONSTRUCT is ontvankelijk voor de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.
3. De Raad beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 6 september 2018, waarbij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de sloop en de nieuwbouw van een meergezinswoning, met herbouw van de gevel conform de originele gevel, op een perceel gelegen te 8400 Oostende, Karel Janssenslaan 12A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1657T27.
4. De uitspraak over de kosten van het geding wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 september 2018 door de tiende kamer.

De griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS