

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 108.935 van 5 juli 2002
in de zaak A.117.525/X-10.853.**

In zake : Jean JONCKHEERE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES BRUGGE,
Burggraaf de Nieulandlaan 14

tegen :

1. de gemeente ZUIENKERKE,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Jean JONCKHEERE op 3 maart 2002 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van het besluit van 21 januari 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zuienkerke waarbij aan Peter LIEBAERT een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaand handelspand en woning tot 8 vakantiewoningen en het verbouwen van een bestaande bunker en bijgebouwen tot een gelagzaal op een perceel gelegen te Zuienkerke, Dorpweg 94, kadastraal bekend Sectie B, nr. 326r;

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 23 mei 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 juni 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. LUST, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat V. VAN DE KEERE die, loco Advocaat D. DE CLERCK verschijnt voor de eerste verwerende partij, en die eveneens loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het andersluidend advies van Auditeur Ch. BAMPES;

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

Overwegende dat Peter LIEBAERT op 17 september 2001 een aanvraag indient voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaand handelspand en woning tot 8 vakantiewoningen en het verbouwen van een bestaande bunker en bijgebouwen tot een gelagzaal op een perceel gelegen te Zuienkerke, Dorpweg 94; dat dit perceel volgens het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977 is gelegen in woongebied met landelijk karakter; dat het bovendien is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht "dorpskom van Meetkerke", beschermd bij ministerieel besluit van 27 maart 1995;

Overwegende dat verzoeker eigenaar is van het aanpalende pand gelegen aan de Dorpweg 92; dat hij tijdens het openbaar onderzoek, waaraan de aanvraag onderworpen was, een bezwaarschrift heeft ingediend;

Overwegende dat zowel door de cel Monumenten en Landschappen van de afdeling ROHM West-Vlaanderen als door de afdeling Natuur de aanvraag gunstig werd geadviseerd; dat op 11 januari 2002 een gunstig advies werd afgeleverd door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar; dat dit advies als volgt luidt :

"....

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag.

Het voorstel strekt tot bestemmingswijziging door verbouwen en uitbreiden van bestaand handelspand en woning tot 8 vakantiewoningen, verbouwen bestaande bunker + bijgebouw tot gelagzaal.

Het perceel paalt aan een onbevaarbare waterloop van 2° categorie, de Blankenbergse vaart. De gebouwen staan vrijstaand ingeplant en behoren tot de dorpskern van de deelgemeente Meetkerke;

De ruimere omgeving is gekenmerkt door open ruimtegebied en verspreid liggende hoeven.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Eigenlijk moet de aanvraag tot 8 vakantiewoningen niet aangezien worden als woningen in de zin van afzonderlijke woonentiteiten, maar eerder als beperkte aaneengeschakelde vakantieverblijven die door vakantiegangers in huur worden genomen.

Ook de gelagzaal waarvan sprake in het bouwaanvraagformulier en op plan aangeduid als keuken/eetzaal staat in relatie als gemeenschapsruimte tot de vakantieverblijven en kan niet als een afzonderlijk restaurant of tea-room in achtergelegen gebouwen aanvaard worden.

Overigens wordt het bestaande volume aan de straatzijde grotendeels behouden en de annexeuitbouw langs de Blankenbergse vaart gereconstrueerd.

De materialen zijn analogie met bestaande.

Aanvrager heeft schriftelijk bevestigd geen terras bovenop de bestaande bunker in te richten ten einde tegemoet te komen aan het bezwaarschrift van aanpalende inzake eventuele hinder ten aanzien van de privacy.

algemene conclusie.

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

BESCHIKKEND GEDEELTE.

Advies

GUNSTIG";

Overwegende dat op 21 januari 2002 het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zuienkerke de thans bestreden beslissing heeft genomen;

Overwegende dat verzoeker in zijn feitenrelaas en in de uiteenzetting van zijn middelen benadrukt dat bepaalde werken reeds werden aangevat zonder vergunning en dat het bijgevolg om een regularisatieaanvraag gaat;

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

Overwegende dat, wat de tweede voorwaarde betreft verzoeker doet gelden wat volgt :

"Verzoeker en zijn gezin is woonachtig in de kleine, als dorpsgezicht beschermde, dorpskom van Meetkerke. Zoals alles in de kern van Meetkerke, is ook zijn eigendom klein, nl. slechts 306,31 m². Zuidwaarts heeft hij niettemin een zeer weids uitzicht op het open polderlandschap met verspreid liggende, vaak zeer typische hoeven. Westwaarts paalt hij aan de eigendom van

de bouwheer LIEBAERT, een inmiddels vervallen hoeve, getypeerd door de aanwezigheid in de zuidoostelijke hoek van het perceel van een imponerende bunker uit de grote wereldoorlog. De oriëntatie van de eigendom van verzoeker is dermate dat hij in de zomertijd zon heeft vanaf 10 u 's morgens en nog vroeger tot bij zonsondergang. De kom van het dorp, beschermd als dorpsgezicht, heeft zijn ruraal, landelijk en extreem rustig karakter behouden. Wel is het geheel zo klein dat nu reeds - doordat niet is voorzien in een woonerf of in buurtparkeren - de parkeeroverlast imminent is. Als verzoeker 's avonds van zijn werk thuiskomt, gebeurt het dat hij zijn woonst (met toegangsdeur langs de zijkant) niet of nauwelijks binnen kan. Desalniettemin heeft de kom van Meetkerke, overigens naar algemene bekendheid, een uitzonderlijk rustig, bucolisch en landelijk karakter weten te behouden (zie foto's 13/7 t.e.m. 13/9).

De bouw en de inrichting van een vakantiepark naast zijn woning zal in dit alles voor verzoeker een zeer grondige wijziging brengen.

Voor zover aan de hand van de uiterst gebrekkige plannen kan afgeleid worden (zie het derde middel), zal de aanzienlijke verbreding van het bestaande hoofdgebouw waardoor de open ruimte tussen dit gebouw en de bunker nog slechts drie m. zal bedragen - tot op minstens de hoogte van de bestaande kroonlijst voor gevolg hebben dat verzoeker van op zijn koertje geen bezonning meer zal hebben vanaf zowat 16u, hetgeen uiteraard, precies omdat verzoekers eigendom met achterliggend koertje en tuintje reeds zo klein is (stuk 13/3), bijzonder erg is (stuk 13/4/3/6). Ook de visualiteit op het zuidwestelijk gelegen open polderlandschappen zal daardoor een zeer aanzienlijke knauw krijgen. Verzoeker heeft destijds die eigendom gekocht precies omdat hij een uitzonderlijk zicht biedt op de omgeving en omdat de koer/tuin zo georiënteerd is dat men omzeggens de ganse dag zon heeft. Dit laat hem toe 's avonds en tijdens de weekends tot rust te komen in een gezond en stil milieu, daar waar hij de ganse dag in de stad werkzaam is in een fietsenzaak en dag-in-dag-uit tussen fietsen en bromfietsen moet evolueren.

Onmiskienbaar bovendien zal het project een aanzienlijke repercussie hebben op de eigenheid van en het leefklimaat in de kleine Meetkerkse dorpsgemeenschap, die onderling zeer sterk met elkaar verweven is (er zijn slechts ongeveer 430 inwoners en binnen het beschermde dorpsgezicht zijn er slechts 12 gezinnen woonachtig, die nauw met elkaar verbonden zijn). Binnen zulk typisch dorpsweefsel past een vakantiepark met heen- en weergaande toeristen, die geen enkele binding met de gemeenschap zullen hebben, helemaal niet. Het gekarakteriseerd eigen leefklimaat zal ten enenmale grondig gewijzigd worden in een naar verzoekers overtuiging negatieve zin en alleszins in die zin dat hij nooit naast dit pand een huis zou gekocht hebben mocht hij geweten hebben dat hij ooit een vakantiepark als nabuur zou krijgen.

De stilte is in de dorpskom van Meetkerke een zeer kostbaar goed. Voortaan zal verzoeker wonen naast een vakantiepark, waar 8 vakantiewoningen wegens de kleinschaligheid van het terrein als het ware op elkaar gedrukt zullen staan, zodat de toeristen en de vakantiegangers mekaar noodzakelijk bestendig zullen moeten ontmoeten en aanspreken op de kleine nog overblijvende binnenruimte en vooral in de gemeenschappelijke gelagzaal. Zeker als men in grotere of kleinere groepen 's zomers buiten zit, zal de geluidshinder dominerend zijn. Toeristen en vakantiegangers hebben ook zeer vaak draagbare radio's, transistoren en andere muziektoestellen bij, terwijl men zich eveneens moet verwachten aan vakantiefeestjes en barbecues, waarvan ook niemand het geluid in handen heeft. Voeg daarbij dat niet in het minst in enige parkeermogelijkheid is voorzien. 8 vakantiewoningen brengen op zijn minst 8 wagens met zich, nog buiten beschouwing gelaten de wagens van bezoekers en gasten. Daarvoor is in de dorpskom van Meetkerke geen plaats. Men moet zich derhalve verwachten aan een zeer hinderlijke toename van het verkeer, zoeken naar een parkeerplaats en wild parkeren. Aan-en-afgaande toeristen zullen genooddaakt zijn te laden

en te lossen in de onmiddellijke nabijheid, wat verzoeker en zijn gezin nog meer zal hinderen om toegang te nemen tot zijn eigen woonst. De dorpskom is niet ingesteld om zulk bijkomend verkeer te dragen.

Kortom, het ganse leefklimaat van verzoeker en zijn gezin, inbegrepen het veiligheidsgevoel en het behaaglijkheidsgevoel, zal grondig gewijzigd worden in een voor hem negatieve zin. Zoiets kan door een veel later komend annulatiearrest niet meer goed gemaakt worden. Iedere dag dat men binnen een bepaalde omgeving leeft en beleeft, is definitief verleefd.

Het nadeel is niet alleen ernstig, maar ook moeilijk herstelbaar. Eenmaal gerealiseerd, zal voor de verzoeker, gelet op zijn beperkte mogelijkheden, het herstel van de huidige toestand niet eens meer mogelijk zijn, ook niet met de inzet van buitensporige middelen, gesteld nog dat hij deze materieel zou kunnen opbrengen.";

Overwegende dat de tweede verwerende partij daartegenover stelt :

"...

3. Verzoekende partij is de aanpalende buur van het pand in kwestie. Zij merkt op dat het rustig en landelijke karakter van de kom van Meetkerke zou verloren gaan. Het bestaande hoofdgebouw zou aanzienlijk verbreden zodat de open ruimte tussen dit gebouw en de bunker nog slechts 3 meter zou bedragen, zodat het achterliggende koertje van verzoekende partij minder licht zou krijgen. Verzoekende partij vreest voor de verkeersoverlast en de lawaaihinder. Zijn ganse leefklimaat veiligheids- en behaaglijkheidsgevoel (sic) zou grondig gewijzigd worden in de negatieve zin.

4. Verzoekende partij woont in woongebied. De constructie die wordt vergund, en goed bevonden door de Cel Monumenten en landschappen, is eveneens gelegen in woongebied. Verzoekende partij kan niet verwachten dat het aanpalende handelspand ten eeuwige dage verstoken zal blijven nog maar enige commerciële functie te hebben. Bovendien zal de renovatie van dit gebouw het uitzicht van de dorpskom enkel ten goede komen. Het spreekt hierbij voor zich dat dergelijke renovatie enkel kan mits deze ook nog economisch rendabel wordt gemaakt.

Dit nadeel komt dan ook niet ernstig voor. Het is niet alleen aan verzoekende partijen voorbehouden om van het verblijven binnen deze unieke dorpskom en de verder liggende omgeving te mogen genieten.

5. Het bestaande gebouw verbreedt enkel ter hoogte van het gelijkvloers over een afstand van 3,10 meter. De afstand tot de zijgevel van verzoekende partij bedraagt vier meter. Het bevindt zich ten noord-westen van de woning van verzoekende partij, die nog twee meter dieper naar het westen is gebouwd. Van enige lichtafname door dit gebouw kan bezwaarlijk sprake zijn.

Voor wat het zonlicht in de koer-tuin van verzoekende partij betreft zal deze lichtinval in ieder geval het meest worden beperkt door de twee meter hoge afsluiting die verzoekende partij zelf heeft opgericht op de perceelsgrens.

6. Het ontstaan van enig parkeerprobleem is evenmin aannemelijk. Vooreerst wordt de openbare weg die door het dorp loopt nu reeds redelijk druk gebruikt, zeker tijdens het seizoen en de weekends. De maximaal acht bijkomende wagens zullen de veiligheid en het verkeerscircuit niet verstoren. Alle wagens van de gasten kunnen bovendien aan het gebouw zelf worden geparkeerd of op de grote parking die zich op 150 m van het gebouw bevindt. Dit wordt trouwens voorzien in het huisreglement. Ook het respecteren van de netheid en rust van de omgeving is voorzien in dit reglement.

7. De rust in dit dorp is bovendien een relatief begrip: er is de taverne 'Het Mortierken' die in de dorpskern is gelegen; er zijn quasi wekelijks feestevenementen en sportactiviteiten in de centraal gelegen sportzaal; er bevindt zich een speelpleinwerking 'De Ploeters' voor een honderdtwintigtal kinderen middenin de dorpskern, een vijftiental gastenkamers zijn nu reeds voorzien in de Oude Molenweg 24 te Meetkerke voor de vzw 'Moeder van Vrede' die minstens één weekend per maand samenkomt met een honderdtal leden in de dorpskern van Meetkerke.

De acht voorziene vakantieverblijven waarvan de bezetting zelden maximaal en altijd voor kortere perioden zal zijn, zal weinig verandering brengen in deze reeds bestaande drukte.

Aan de voorwaarden opdat tot schorsing van de tenuitvoerlegging zou kunnen worden overgegaan is dan ook niet voldaan.";

Overwegende dat de bewering van verzoeker dat hij ingevolge het project vanaf 16 uur geen bezonning meer zal hebben op zijn "koertje" wordt tegengesproken door de verwerende partij die, aan de hand van de ligging van de respectievelijke percelen, uiteenzet dat er bezwaarlijk sprake kan zijn van enige lichtafname door de verbreding van het bestaand hoofdgebouw ter hoogte van het gelijkvloers; dat het uitzicht op de zuidwestelijk gelegen polderlandschappen misschien verminderd wordt, maar dat dit door verzoeker blijkbaar ook reeds werd beperkt door de twee meter hoge afsluiting die hij heeft opgericht op de perceelsgrens; dat een verlies aan uitzicht en bezonning te dezen onvoldoende ernstig lijkt om een schorsing te rechtvaardigen; dat het louter denkbeeldig is dat acht vakantie-woningen ernstige bijkomende verkeershinder en parkeerproblemen met zich zouden brengen; dat verzoeker trouwens zelf voorhoudt dat deze parkeerproblemen nu reeds bestaan; dat overigens de ontstentenis van parkeermogelijkheden op het terrein inderdaad hinderlijk kan zijn voor de omwonenden, doch voornamelijk in het vakantieseizoen; dat zulks geen nadeel is dat de schorsing wettigt; dat verzoeker voorts enkele veronderstellingen maakt over mogelijke geluidsoverlast, die echter te hypothetisch zijn om als moeilijk te herstellen ernstig nadeel in aanmerking te worden genomen; dat hetzelfde kan worden gezegd inzake de mogelijke aantasting van het "veiligheidsgevoel" en het "behaaglijkheidsgevoel";

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde; dat de vordering tot schorsing moet worden verworpen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vijf juli 2002, door :

de H.	E. BREWAEYS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

E. BREWAEYS.