

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 114.001 van 20 december 2002
in de zaak A. 123.922/X-11.046.**

In zake :

1. Robert WILLAERT,
2. Paula D'HERT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat J. BILLIET,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Louizalaan 148, bus 2

tegen :

1. de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. LUYPAERS,
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE-LEUVEN,
IJzerenmolenstraat 105,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Koningstraat 15.

tussenkommende partij :

Eddy GRYSON,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende 8310 BRUGGE,
Bossuytlaan 35.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Robert WILLAERT en Paula D'HERT op 16 juli 2002 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 16 april 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde houdende afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aan Eddy GRYSON voor het verbouwen van een bestaand pand tot een suitehotel op een perceel gelegen te Koksijde, Kinderlaan 41, kadastraal bekend

Sectie A, nrs 1168 en 1173B en anderdeels van het gunstig advies van 3 april 2002 van de gemachtigde ambtenaar;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPs;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 21 oktober 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 december 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaten J. BILLIET en E. STORMS, die verschijnen voor de verzoekende partijen, van Advocaat H.-K. CAREME die, loco Advocaat P. LUYPAERS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat J. BOSSUYT, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPs;

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

Overwegende dat Eddy GRYSON met een verzoekschrift van 19 augustus 2002 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

1. DE FEITEN.

1.1. Verzoekers zijn eigenaar van een villa gelegen te Koksijde, Lijsterstraat 4, waar zij vooral in het winterseizoen verblijven.

Naast hun villa is een leegstaand vakantiecentrum gelegen.

Krachtens het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 6 december 1976 is dit vakantiecentrum deels gelegen in woongebied, deels gelegen in een gebied voor dag- en verblijfsrecreatie. Een beperkt, doch niet bebouwd gedeelte is gelegen in natuurgebied.

1.2. Op 14 november 2001 werd door de tussenkomenende partij een aanvraag ingediend voor het verbouwen van de leegstaande gebouwen tot een suitehotel.

1.3. Van 24 november 2001 tot 24 december 2001 werd de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek. Verzoekers hebben bezwaar ingediend.

1.4. Dit bezwaar werd behandeld en weerlegd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 22 januari 2002.

1.5. Op 3 april 2002 werd de aanvraag gunstig geadviseerd door de gemachtigde ambtenaar. Het overwegend gedeelte luidt als volgt :

"Historiek

Dit dossier kent een lange voorgeschiedenis. Er zijn reeds besprekingen tussen AROHM, de gemeente en de bouwheer sinds 2000. Nadat de plannen aangepast werden aan het bereikte compromis betreffende het volume, de inplanting en het gabarit werd de bespreking verder gezet betreffende de architectuur.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De bouwplaats is gelegen in een omgeving die gekenmerkt wordt door overwegend duinen en residentiële bebouwing. De aanvraag heeft tot doel om de bestaande bebouwing maximaal te behouden rekening houdend met de vereisten met betrekking tot het uitbaten van hoogwaardige hotelaccomodatatie.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de beperkte uitbreiding is de aanvraag qua schaal verenigbaar met de omgeving. Mits er voldaan wordt aan de voorwaarden is de aanvraag ook verenigbaar met de gewenste plaatselijke aanleg. De voorwaarden hebben betrekking op het architecturaal voorkomen en bijgevolg wordt er geoordeeld dat een nieuw openbaar onderzoek niet nodig is. Het is immers zo dat het ontwerp voorziet in een neo-classicistische bekroning van het gebouw waardoor het gebouw alle aandacht opeist ten nadele van de omgeving. In deze omgeving is echter een soberder architectuur wenselijk. Dit kan bereikt worden door het weglaten van de voorziene bekroning en door de bekroning te vervangen door een sobere kroonlijst zonder motieven en/of bollen. De kroonlijst moet het patroon volgen van de eronder gelegen gevelwand met inbegrip van de boogvormige terrasuitbouwen.

Algemene conclusie

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.";

1.6. Bij besluit van 16 april 2002 werd door het college van burgemeester en schepenen de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning verleend.

Overwegende dat wordt opgeworpen dat de vordering niet ontvankelijk zou zijn wegens laattijdigheid; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing van de bestreden beslissing vervuld zijn;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; dat alleen rekening kan worden gehouden met hetgeen terzake in het verzoekschrift werd uiteengezet; dat de Raad van State geen acht kan slaan op hetgeen ter terechtzitting nog door de verzoekende partij wordt bijgebracht;

Overwegende dat verzoekers, met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij beweren te zullen ondergaan als gevolg van de bestreden beslissing uiteenzetten wat volgt :

"Als de bestreden beslissingen niet geschorst worden, zullen de door de bestreden beslissingen vergunde bouwwerken weldra aangevat worden en ongetwijfeld in de loop van de vernietigingsprocedure beëindigd worden.

Verzoekers zullen daardoor niet alleen materiële schade (waardevermindering van hun eigendom) lijden, maar ook het onomkeerbaar nadeel ondergaan, dat de bouwwerken meerdere uiterst waardevolle aspecten van hun leven in de omgeving van hun residentiële woning definitief en onomkeerbaar beïnvloedt.

Wanneer de bestreden beslissingen dan vernietigd zullen worden, kan alleen nog de afbraak van de uitgevoerde bouwwerken hoogstens een deel van de door

verzoekers geleden schade herstellen, hetgeen, zoals algemeen geweten is, in de praktijk zo goed als onmogelijk is.

Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State kan niet betwist worden dat bouwwerken met een zekere omvang of van een zeker belang aan de burens een moeilijk te herstellen nadeel kunnen berokkenen (...).

Dat dit moeilijk te herstellen nadeel daarenboven voldoende ernstig is om tot de schorsing te besluiten, tonen verzoekers hierbij aan.

Verzoekers zijn zeer gehecht aan de rustige omgeving, waarin hun eigendom gelegen is en waarin zij hoofdzakelijk zelf en zeker tijdens de winter verblijven: de nabijheid van het natuurgebied, waarvan het eigendom, waarvoor de bestreden vergunning is verleend, deel uitmaakt, maar waarop (nogal vanzelfsprekend) geen werken worden uitgevoerd, vormt onmiskenbaar een meerwaarde voor hun eigendom en de beleving ervan, die nu ernstig bedreigd wordt door de bestreden vergunning.

Daardoor zal immers het 'waardevolle karakter van (het) uitgestrekt zicht op de duinen' en de rust die van dit gebied uitgaat onherroepelijk aangetast worden (...).

Een vergunning voor een hotel met een agressieve vormgeving (zoals in casu blijkt uit het dossier) werd door de Raad van State geschorst en het nadeel werd aanvaard op basis van de bijzondere charme van het decor (...): hetzelfde geldt hier voor verzoekers.

Daarenboven blijkt uit een grondige, degelijke en onbetwistbare studie van architect Ward Van Kerchove dd. 12 juli 2002 (cfr. infra) dat de woning van verzoekers gedurende een groot deel van een jaar, van de herfst tot en met de lente, hinder zal ondervinden: op 21 december (de kortste dag) betekent dit een verlies van 3,5 uren zonlicht op een gemiddelde van maar 7,5 uren zonlicht (in de bestaande situatie is er dan zonlicht vanaf 10 u: door de inplanting van de nieuwe vleugel pas tussen 13 en 14 u).

Hetzelfde geldt uiteraard voor de herfst en de lente: alleen in de zomer stelt er zich geen probleem.

Het zonlicht is voor verzoekers, die tijdens de winter in hun woning verblijven, echter het meest nodig en kostbaar, zodat de Raad van State ook op basis daarvan (omdat vooral 's winters een gevoelige vermindering van lichtinval gevreesd kan worden) de schorsing van de tenuitvoerlegging beval. (...).

Mutatis mutandis dient op dezelfde wijze geoordeeld te worden voor verzoekers in deze zaak, waarbij er nog kan op gewezen worden dat het volgens de Raad van State niet relevant is dat verzoekers ter plaatse slechts een tweede verblijf hebben (...).

Tenslotte wijzen verzoekers er op dat in sommige rechtspraak de Raad van State bij de evaluatie van het nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bouwtoelating rekening gehouden wordt met het gebruik en de uitbating van het bouwwerk, dit is hier: onmiskenbaar als appartementsgebouw en niet als hotel (...).";

Overwegende dat, wat de lichtinval betreft, de tweede verwerende partij en de tussenkommende partij verwijzen naar een verslag van de architect van het project, die stelt :

"Aangezien het gebouw op gemiddeld 15 à 17 meter verwijderd is van de diverse naburen kant noord is er geen belemmering van lichtinval.

Zonneinval - schaduw

Op de diverse simulaties wordt de schaduw weergegeven op maaiveldhoogte. In de zomer is er geen schaduw van het gebouw op de naburen kant noord. De wintersituatie op de kortste dag is irrelevant gelet op de gekende situatie waarbij de bestaande gebouwen, bomen nooit voor 10.00 uur rechtstreeks zonnelicht konden geven op de percelen noord.

Om 10 uur in de herfst beschrijft de schaduw +- de perceelgrens en dit als uiterste grens gelet op het feit dat een oplopende duinkop van oost naar west ervoor zorgt dat de noordzijde van deze tuin in eigen schaduw ligt.

De leefruimten van woning + het zonneterras gesitueerd op het westen ondervinden op geen enkele wijze zonnevalvermindering.

Besluit : er wordt geen zon ontnomen op de noordelijke percelen als gevolg van de grote afstand van het bouwwerk tot de perceelgrenzen.

(...).";

dat deze gegevens de beweringen van verzoekers sterk nuanceren; dat de bestreden beslissing louter de verbouwing en de uitbreiding betreft van een leegstaand vakantiecentrum; dat verzoekers zelf in hun verzoekschrift stellen dat "het bestaande gebouw volumineus is"; dat uit het advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat het om een beperkte uitbreiding gaat;

Overwegende dat luidens artikel 8, 5° van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de feiten moet bevatten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; dat de verzoekende partij zich niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar integendeel zeer concrete gegevens moet aanvoeren waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of kan ondergaan, zodat de Raad van State met voldoende precisie kan nagaan of er al dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is, en het voor de tegenpartijen mogelijk is om zich met kennis van zaken tegen de door de verzoekende partij aangehaalde feiten en argumenten te verdedigen; dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift tot schorsing duidelijk en concreet dient aan te geven welk moeilijk te herstellen ernstig nadeel zij ondergaat of dreigt te ondergaan;

Overwegende dat de summiere en zeer algemene beweringen van verzoekers met betrekking tot het verlies van zicht op de duinen, de bedreiging van hun rust, de waardevermindering van hun eigendom en de nadelen ingevolge het gebruik en de uitbating van het vergunde gebouw niet aan dit voorschrift voldoen; dat zij bijgevolg niet aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voor hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal veroorzaken; dat immers enerzijds blijkt dat de eigendom van verzoekers slechts aan de achterkant -waar de slaapkamers zijn gelegen - paalt aan het terrein waarop zich het te verbouwen vakantiecentrum bevindt, en anderzijds het te verbouwen vakantiecentrum sedert reeds meerdere jaren bestaat, zodat de thans aangevoerde nadelen niet onmiddellijk overtuigend lijken;

Overwegende dat, wat de vermindering van bezonning betreft, uit de studie van de architect van de aanvrager blijkt dat de thans vergunde werken geen zon ontnemen aan de noordelijke percelen als gevolg van de grote afstand van het bouwwerk tot de perceelsgrenzen; dat eveneens wordt gesteld dat de leefruimten van de woning en het zonneterras gesitueerd zijn op het westen en op geen enkele wijze zonnevalvermindering ondergaan; dat de verzoekers wel het tegenovergestelde beweren aan de hand van een verslag van architect Van Kerckhove, maar er niet in slagen de Raad van State van hun bewering te overtuigen; dat ten overvloede moet worden opgemerkt dat, indien er verlies aan zonlicht zou zijn, dit alleen geldt voor de achterzijde van de woning van verzoekers; dat de tussenkomende partij, zonder daarin te worden tegengesproken door verzoekers, stelt dat daar het slaapkamerge-deelte is gelegen; dat dit eveneens zou kunnen gelden voor de tuin, die zeer waarschijnlijk in de winter niet zal worden benut;

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

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Eddy GRYSOON in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
twintig december 2002, door :

de HH.. E. BREWAEYS,
W. GEURTS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

E. BREWAEYS.