

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 119.845 van 23 mei 2003
in de zaak A. 131.576/X-11.284.**

In zake : Florimond DE WEIRT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat K. BOUVE,
kantoor houdende te 8420 DE HAAN,
Mezenlaan 9

tegen :

1. de stad DIKSMUIDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat G. AMPE,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
Kerkstraat 8, bus 1,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

Tussenkommende partij :

de n.v. COSMAT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. COOL,
kantoor houdende te 8610 KORTEMARK,
Torhoutstraat 10.

-
DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Florimond DE WEIRT op 8 januari 2003 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 13 november 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide, waarbij aan de n.v. COSMAT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een ex-veevoederfabriek tot ecologisch centrum met natuurklassen en jeugdherberg op een perceel gelegen te Diksmuide, Grote Dijk 5-6, kadastraal bekend Sectie A, nr. 0320A2;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 31 maart 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 mei 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. GROUWELS die, loco Advocaat K. BOUVE verschijnt voor verzoeker, van Advocaat J. DESSEYN die, loco Advocaat G. AMPE verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat P. LOUAGE die, loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat T. VAN COILLIE die, loco Advocaat D. COOL verschijnt voor de tussenkomen partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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

Overwegende dat de n.v. COSMAT met een verzoekschrift van 7 februari 2003 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de n.v. COSMAT een bouwaanvraag indient tot het verbouwen van een gewezen veevoederfabriek tot een ecologisch centrum op een perceel gelegen te Diksmuide, Grote Dijk 5-6, kadastraal bekend als Sectie A, nr. 0320A2; dat het bouwperceel overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgesteld gewestplan Diksmuide-Torhout gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; dat uit de niet-betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de op het bouwperceel bestaande veevoederfabriek wordt ontsloten door een toegangsweg met een breedte van minimaal 4 m tussen de woning Grote Dijk nr. 6A, zijnde de woning van verzoeker, en de woning Grote Dijk nr. 5; dat deze toegangsweg verder onder het gebouw doorloopt en achteraan doodloopt op een gemetste tuinmuur; dat op 29 juni 2002 de brandweerdienst van de stad Diksmuide in zijn brandpreventieverslag het volgende advies geeft over de bouwaanvraag :

"(...)

2.2. Toegangswegen

De inrichting dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor de brandweervoertuigen, in de nabijheid ervan is de opstelling en de bediening van het materiaal voor bestrijding en redding gemakkelijk uitvoerbaar. Dit is de verplichting die het besluit van de Vlaamse Executieve voorschrijft om te voldoen.

Doch wil ik hier verder gaan en overeenkomstig het KB 07/07/1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, gewijzigd door KB van 18/12/1996 en KB 19/12/1997, bijlage 3 -middelhoge gebouwen toepassen.

- Minimale vrije breedte 4,00 m, zij bedraagt 8,00 m indien de toegangsweg doodloopt;
- Maximale helling 6%;
- Draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 ton kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen. Voor kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar de NBN B 03-101;
- Mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 ton te dragen;
- Op de toegangsweg mogen geparkeerde voertuigen de doorgang en de opstelling van de voertuigen van de brandweer niet verhinderen. Daarvoor dient de nodige maatregelen genomen te worden om een parkeerverbod te voorzien.
- Bijgebouwen, uitspringende daken, luifels, uitkragende delen of andere toevoegingen zijn enkel toegelaten indien daardoor noch de evacuatie, noch de veiligheid van de gebruikers, noch de acties van de brandweer in het gedrang komen.
- Ramen in de hoofdgevel dienen allemaal van het opendraaiende type te zijn.

(...)";

dat de dienstchef van de brandweerdienst in fine van de begeleidende brief waarmee dit brandpreventieverslag wordt gericht aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide, vermeldt dat hij graag had dat zijn brandpreventieverslag als een bijvoegsel aan de stedenbouwkundige vergunning wordt gezien "met zeker opname van de voorwaarden inzake de toegang tot de inrichting"; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide op 13 november 2002 de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning verleent mits onder meer naleving van de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer "die in bijlage bij de vergunning worden gevoegd en er integraal deel van uitmaken";

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van

de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoeker een derde middel afleidt uit "de schending van de artikelen 2 en 3 (van de wet van 29 juli 1991) betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht der bestuurshandelingen en (...) de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel (...) doordat het bestreden besluit, ten einde de hinder zogenaamd te 'beperken' - quod non - een aantal voorwaarden oplegt die vooreerst niet afdwingbaar zijn en anderzijds gewoon feitelijk en technisch gezien niet uitvoerbaar zijn"; dat hij in een tweede onderdeel onder meer uiteenzet wat volgt :

"En terwijl de vergunningsverlenende overheid een aantal voorwaarden oplegt (die vooreerst niet afdwingbaar zijn omdat ze niet in het beschikkend gedeelte werden overgenomen) die gewoonweg praktisch gezien niet uitvoerbaar zijn zodat zij in ieder geval de vergunning op deze basis diende te weigeren of minstens de bouwheer had moeten uitnodigen desgevallend een oplossing naar voor te brengen;

1. Voorwaarden brandweer:

In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing wordt gesteld:

'De voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer na te leven, die in bijlage bij de vergunning worden gevoegd en er integraal deel van uitmaken;'

En terwijl men in het verslag van de brandweer een aantal brandpreventiemaatregelen terugvindt die dienen uitgevoerd te worden om in overeenstemming te zijn met de brandveiligheid;

In het verslag zijn een aantal voorwaarden opgelegd met betrekking tot de toegang, zoals:

- minimale vrije breedte van 4 meter; zij bedraagt 8 meter indien de toegangsweg dood loopt;
- maximale helling van 6%;

En terwijl uit de bouwplannen alsook uit stuk 16 met schets, duidelijk blijkt dat het hier effectief een doodlopende toegangsweg betreft die over een totale lengte van 25 meter +/- 5,20m breed is, dus niet de geëiste 8 meter;

Dat trouwens vanaf de weegbrug tot aan het betrokken gebouw de helling +/- 10% bedraagt, dus duidelijk in grote mate de voorgeschreven 6% overschrijdt.

(...)

En terwijl ook in deze de vergunningverlenende overheid alzo schromelijk is te kort gekomen aan haar plicht tot zorgvuldigheid;"

Overwegende dat de eerste verwerende partij wat dit onderdeel betreft, doet gelden wat volgt :

"(...)

6. Terzake het brandpreventieverslag stipte de verwerende partij hierboven reeds aan dat dit eigenlijk niet eens zou kunnen worden opgelegd - bij verzet van NV COSMAT - om de heel eenvoudige reden dat normen worden naar

voor geschoven, die niet gelden voor bestaande gebouwen. In zover is het dan ook maar de vraag of de verzoekende partij wel belang heeft bij dit middel.

7. De stelling evenwel dat de toegangsweg een breedte moet hebben van 8 meter, is ongegrond : de toegangsweg loopt immers niet dood, maar loopt verder, tot aan de parking achter het gebouw; daartoe kan doorgang worden genomen, onder het gebouw door.

Het is overigens duidelijk dat zowel de STAD DIKSMUIDE, als de Gemachtigde ambtenaar, de voorwaarden zo hebben begrepen dat er een minimale vrije breedte moet zijn van 4 meter - getuige ook het inplantingsplan dat nog op 03 juli 2002 werd voorgelegd door de architect (...);"

Overwegende dat de tweede verwerende partij betreffende het tweede onderdeel van dit middel antwoordt wat volgt :

"Verzoekende partij stelt dat de voorwaarden die de gemeente bij de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning oplegt, naar aanleiding van de adviezen van respectievelijk de brandweer en de politie, praktisch gezien onuitvoerbaar zijn.

Er dient te worden opgemerkt dat het slechts adviezen betreft, waarmee de gemeente bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag rekening hield en waaraan ze tegemoetkwam bij het opleggen van de voorwaarden, doch die op zich niet bindend zijn.

Met betrekking tot het brandpreventieverslag stelt zich bovendien enkel een probleem inzake de toegangswegen. Het verslag stelt daaromtrent :

'De inrichting dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor de brandweervoertuigen, in de nabijheid ervan is de opstelling en de bediening van het materiaal voor bestrijding en redding gemakkelijk uitvoerbaar. Dit is de verplichting die het besluit van de Vlaamse Executieve voorschrijft om te voldoen.

Doch wil ik hier verder gaan en overeenkomstig het KB 07/07/1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, gewijzigd door KB van 18/12/1996 en KB 19/12/1997, bijlage 3-middelhoge gebouwen toepassen: (...)'

Het staat niet aan verzoekende partij om te oordelen hoe de verkrijger van de stedenbouwkundige vergunning zich conform de voorwaarden van deze vergunning zal richten. De vergunning werd door de Gemeente Diksmuide met inachtnaam van de goede ruimtelijke ordening en met inachtnaam van de respectievelijke adviezen toegekend, mits naleving van voorwaarden, waaronder het advies van de brandweer. Dit advies moet overeenkomstig de vergunning worden nageleefd, en de manier waarop vormt een probleem voor de houder van de vergunning. (...);"

Overwegende dat de tussenkomende partij zich aansluit bij de argumenten van de (eerste) verwerende partij en deze overneemt; dat zij verder formeel is dat wat de voorwaarden van de brandweer betreft, zij daaraan volledig zal voldoen; dat zij ook nog bij haar "feitenuiteenzetting" doet gelden wat volgt :

"23. De oorspronkelijke verzoeker stelt dat in het brandpreventieverslag een aantal voorwaarden zijn opgelegd met betrekking tot de toegang.

De oorspronkelijke verzoeker insinueert aldaar dat een toegangsweg wordt vereist van 8 meter.

Dit is onjuist, en berust op een foutieve lezing van het verslag.

De verplichting die het besluit van de Vlaamse Executieve voorschrijft, om aan te voldoen, bestaat erin dat de inrichting ten allen tijde bereikbaar dient te zijn voor de brandweervoertuigen, terwijl in de nabijheid ervan de opstelling en de bediening van het materiaal voor bestrijding en redding gemakkelijk uitvoerbaar moeten zijn.

De brandweercommandant heeft geadviseerd verder te gaan, en de basisnormen te willen toepassen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen (middelhoge gebouwen), overeenkomstig het KB van 07.07.1994. Onafgezien het feit dat het hier geen nieuw gebouw betreft -zodat de normen van het KB niet van rechtswege toepasselijk zijn -weze evenwel aangestipt dat het project wel degelijk aan die normen voldoet, nu- in tegenstelling tot hetgeen de oorspronkelijke verzoeker laat uitschijnen, de toegangsweg niet doodloopt, maar integendeel onder het gebouw heen doorloopt.";

Overwegende dat het ernstig bevinden van het onderdeel van het middel tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan leiden; dat derhalve verzoeker op het eerste gezicht belang heeft bij het middel;

Overwegende dat uit de niet-betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de op het bouwperceel bestaande veevoederfabriek wordt ontsloten door een toegangsweg met een breedte van minimaal 4 m tussen de woning Grote Dijk nr. 6A, zijnde de woning van verzoeker, en de woning Grote Dijk nr. 5; dat deze toegangsweg verder onder het gebouw doorloopt en achteraan eindigt op een gemetste tuinmuur; dat het derhalve een doodlopende toegangsweg betreft, waarbij het op het eerste gezicht irrelevant lijkt dat de toegangsweg onder het gebouw doorloopt en pas achter het gebouw doodloopt;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide de thans bestreden vergunning verleent onder de verplichting "de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer na te leven, die in bijlage bij de vergunning worden gevoegd en er integraal deel van uitmaken"; dat hieruit volgt dat de in het advies van de brandweer gestelde voorwaarden integraal deel uitmaken van de vergunning en dienen te worden nageleefd; dat bovendien de op verzoek van de brandweercommandant integraal in de vergunning overgenomen voorwaarden inzake de brandveiligheid op het eerste gezicht essentiële voorwaarden lijken zonder dewelke het aangevraagde niet voor vergunning in aanmerking kon komen; dat de stelling van de tweede verwerende partij dat het "slechts" adviezen zijn, in deze stand van het geding niet kan worden bijgetreden;

Overwegende dat uit het hiervoor aangehaalde brandpreventieverslag op het eerste gezicht blijkt dat de volgende norm voor de toegangsweg wordt opgelegd : "minimale vrije breedte 4,00 m, zij bedraagt 8,00 m indien de toegangsweg doodloopt"; dat derhalve in deze stand van het geding hieruit blijkt dat het brandweeradvis een minimale vrije breedte van 8 meter als voorwaarde lijkt op te leggen; dat met de na de vaststelling van de zaak door de raadsman van de eerste verwerende partij meegedeelde stukken waaruit zou blijken dat de brandweerdienst haar initiële advies zou hebben bijgesteld en akkoord zou gaan met de bestaande uitweg, geen rekening kan worden gehouden, al was het maar omdat deze aan de Raad bezorgde brieven die dateren van na de thans bestreden beslissing, evident geen deel hebben uitgemaakt van de besluitvorming, noch van de thans bestreden vergunning; dat de vergunningsvoorwaarde betreffende de minimale breedte van de toegangsweg op het eerste gezicht tegenstrijdig is met de bestaande en niet betwiste feitelijke toestand van de toegangsweg tussen twee bestaande woningen zoals die blijkt uit de goedgekeurde plannen en waarvan de eerste verwerende partij, bijgetreden door de tussenkommende partij stellen "dat de breedte van de toegang beperkt is, (...) geen gevolg (is) van de bouwaanvraag, maar het resultaat van de oorspronkelijke bestemming door de huisvader; de problemen die daaruit voortvloeien zijn zodoende identiek, ongeacht welke bestemming men ook geeft aan het fabrieksgebouw"; dat voorts het argument van de tweede verwerende partij dat het zaak is van de houder van de vergunning om de manier te bepalen waarop de voorwaarde moet worden nageleefd niet relevant is, al was het maar omdat op het eerste gezicht een vergunningsvoorwaarde, evenzeer als de vergunning zelf, onmiddellijk uitvoerbaar moet zijn en geen aanleiding mag geven tot een beoordeling in hoofde van de vergunninghouder; dat op het eerste gezicht het bestreden besluit door de vergunning te verlenen onder de hiervoor aangehaalde voorwaarde wat de toegangsweg betreft, lijkt aangetast door strijdigheid in de motivering; dat het middel in zoverre ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker betoogt dat het nadeel in hoofdzaak bestaat "uit de manifeste en flagrante schending van zijn privacy, door vrije en rechtstreekse inkijk (...), door verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheden in verband met de conceptie van de gevels en bijhorende inkijk, alsook met betrekking tot de toegangsweg, door overmatige lawaaihinder die totaal in onevenredigheid is met het rustige karakter van de bestaande Grote Dijk, door parkeeroverlast, door toename van de drukte en toename van het verkeer (...) ten nadele van het woongenot; wat uiteraard een evident moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft";

dat hij vervolgens elk van deze onderdelen van het aangevoerde nadeel als volgt detailleert :

"1. Hinder tengevolge van rechtstreekse en vrije doorkijk in zowel de woonvertrekken van verzoeker als diens tuin met flagrante schending van de privacy tot gevolg:

Zoals hierboven reeds gesteld wordt het gebouw herbestemd tot hotel, restauranten, café, met lounge, dakterras, jeugdherberg, polyvalente ruimte van verscheidene zalen die bovendien voor het niet verblijvend publiek toegankelijk zijn.

De goedgekeurde bouwplannen hebben een rechtstreekse inkijk tot gevolg, hetgeen trouwens (...) door de diverse besturen wordt erkend.

De voorgevel, die inkijk heeft in de leefvertrekken en tuin van verzoeker, bevat 28 vensters die voorheen ten tijde van de uitbating van de veevoederfabriek allen waren voorzien van ondoorzichtig glas en voorzien van vaste ramen die dienvolgens niet konden worden opengedraaid, dit met het oog op de vrijwaring van de privacy van de omwonenden gelet op de nogal ongelukkige ligging van het gebouw in tweede bouwzone en uitgevend op de tuinen van de voorliggende Grote Dijk.

In het huidige ontwerp wordt het volgende toegelaten:

- op eerste, tweede en derde verdieping (zijnde slaapgelegenheden en polyvalente ruimtes) worden in de voorgevel opendraaiende ramen toegelaten die worden voorzien door ondoorzichtig mat glas;
- op de vierde en vijfde verdieping (restaurantfunctie) zijn ramen voorzien met doorzichtig glas, eveneens opendraaiend;

In de zuidwestgevel worden dan weer grotere raamopeningen toegelaten, hetgeen manifest in strijd is met de terzake bestaande erfdienstbaarheden (...).

Bovendien zal het dakterras worden benut als terras in functie van het restaurant, daar waar er vroeger geen enkele benutting van genoemd dakplatform aanwezig was.

De bijgevoegde fotoreportage met vergelijking van de goedgekeurde plannen spreekt boekdelen.

Dat deze inkijk een flagrante schending van de privacy tot gevolg heeft, wordt, zoals gesteld, erkend door de bevoegde overheden (...).

De bevoegde overheden erkennen bijgevolg uitdrukkelijk de schending van de privacy. De door hen opgelegde voorwaarden (...) zijn totaal onvoldoende om de privacy van verzoeker te vrijwaren of te beschermen, hetgeen trouwens expliciet door de bevoegde besturen wordt toegegeven daar waar zij spreken van 'beperken' en 'gedeeltelijk opvangen', hetgeen uiteraard tot gevolg heeft dat de hinder nog blijft bestaan!

De voorwaarde tot het voorzien van mat glas wordt slechts opgelegd voor de eerste, tweede en derde verdieping (slaapruimtes en polyvalente ruimtes) en niet voor de vierde en vijfde verdieping (restaurants), dit omwille van het zogenaamd niet permanent 'bezet zijn' van de bewuste vierde en vijfde verdieping. Het één en het ander heeft uiteraard een totaal onvoldoende waarborg en neemt de hinder niet weg gelet op het volgende :

(...);

In de zuidwestgevel worden, in strijd met de bestaande erfdienstbaarheden, ten voordele van het erf van verzoeker, grotere raamopeningen voorzien met hiermee gepaard gaande grotere faciliteiten tot inkijk.

Dat de hinder zeer ernstig is, is niet voor betwisting vatbaar gelet op het feit dat verzoeker niet alleen zal genooddaakt zijn zijn tuin niet meer te benutten, maar blijkt uit de bijgevoegde fotoreportage waaruit daadwerkelijk sprake is van een rechtstreekse inkijk in de leefruimtes (living, eetkamer en slaapkamers) van verzoeker (...)

2. Inkijk toegangsweg:

Verder is er, wat betreft verzoeker, een ernstige schending van de privacy door passanten (in grote frequentie) die zich, door gebruik te maken van de toegangsweg naar of van de instelling, inkijk kunnen verschaffen in de woonplaatsen op grondniveau van de woning Grote Dijk nr. 6a door de ramen van die woning die uitgeven op de toegangsweg. De woning 6a bezit inderdaad volgens de koopakte het recht ramen te hebben die uitgeven op deze toegangsweg (zie punt 8, koopakte: 'de vensterramen in de zijgevel van het woonhuis nr. 6 rechtstreeks zicht gevend op de uitweg naar de fabriek, mogen in hun tegenwoordige toestand behouden blijven.'

Dat deze inkijk en bijgevolg schending van de privacy ernstig is en het leefklimaat in de woning schendt, is de evidentie zelf. De inkijk gebeurt op grondniveau en vanaf een afstand gaande van 5 meter tot 1 meter, en bij één raam zelfs tot op 0 meter. De inkijk kan uitgeoefend worden door al de passanten die de instelling bezoeken, zowel gebruikers als niet-gebruikers (bezoekers), daar zelfs een winkelmogelijkheid voorzien wordt (bio-winkel en fietsherstelling), zowel als andere activiteiten die voorbijgangers aanlokken op een toegangsweg die normaal alleen diende als uitweg van een fabriek en die afgesloten was en is met een alu-hek, hetgeen erop duidt dat de toegang privé was en alleen bruikbaar was door aangestelden en eigenaars.

Een dergelijke storing van het leefklimaat was uiteraard niet te verwachten bij de aankoop.

Verzoeker kon als normale verwachting ervan uitgaan dat aan het verlaten fabriekspand een bestemming zou worden gegeven die verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Verzoeker heeft nooit verwacht en diende ook nooit te verwachten dat het nabijgelegen pand een dergelijk 'harde' bestemming zou verkrijgen, mede gelet op de ligging in een woongebied met culturele, historisch en esthetische waarde, waarmee inherent verbonden is het behoud van de eigenheid en het karakter van de onmiddellijke omgeving.

Door de verandering van de bestemming tot bio-winkel, fietsherstelling, café, restaurants, dakterrassen, enz ..., krijgen ook niet-aangestelden en zelfs niet-gebruikers van de inrichting, d.w.z. bezoekers, nieuwsgierigen, kijklustigen, misschien zelfs 'zwartparkeerders', toegang tot deze uitweg.

In casu krijgt deze weg eigenlijk een publiek karakter, karakter wat niet overeenstemt met de normale verwachting en totaal buitensporig is.

(...)

3. Kwantitatieve toename van de druk op de leefomgeving:

Door de grootte van de voorziening en de diversiteit van de voorzieningen, waarvan trouwens op veel ogenblikken simultaan gebruik zal worden gemaakt, met tot gevolg de aanwezigheid van een groot aantal personen, zal een enorme druk op de omringende bewoners worden uitgeoefend.

Deze druk is, gelet op deze kwantiteit en verscheidenheid, ontoelaatbaar en buiten de normale verwachting. De psycho-sociale draagkracht van de omgeving wordt bedreigd.

Mede door de constructieve elementen van het gebouw, zoals mogelijkheid tot gebruik van balkons van het dak als terras, de diverse functies met mogelijkheid tot opendraaiende ramen, zal de indruk van bezettingsdichtheid versterken, dit niet alleen voor verzoeker maar voor de ganse omgeving.

Door de veelheid van vensterramen die aan alle zijden van het gebouw zijn voorzien, door het aantal verdiepingen met het gediversifieerd gebruik, zal de uitwendige indruk van bewoningsdichtheid onredelijk drukkend zijn op de omgeving.

(...)

4. Geluidshinder:

De bijkomende last aan geluidshinder zal tijdens de dag bestaan uit: hinder door roepen, muziek uit stilstaande wagens, slaan met deuren, brommen van

motoren, toeteren, ...; en dit niet op de openbare weg maar op de private weg tussen de woningen en tot achterin de tuin. Deze hinder is nu niet aanwezig en was uiteraard niet te verwachten. Dit soort lawaaioverlast te wijten aan een toeristische en horecavoorziening is niet te verwachten in een buurt die omschreven wordt door Monumenten en Landschappen als 'gekenmerkt door kleinschalige ééngezinswoningen', en waar dus ook voor Monumenten en Landschappen alleen invulling verwacht kan worden door woningen.

Het één en het ander lijkt de evidentie uit de bestemming van het gewestplan, zijnde gebied voor culturele, historisch en/of esthetische waarde. Deze bestemming is vooral gericht op de wenselijkheid van het behoud. Bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen bovendien enkel worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De bijkomende last zal uiteraard ook bestaan uit overdreven lawaaihinder in de nacht.

Tevens zal door de activiteiten een lawaaioverlast ontstaan, overlast die niet normaal is voor deze lokatie, zijnde de achterzijde van private woningen. Deze lawaaioverlast zal te wijten zijn aan moto's, het passeren en het daarbij gepaard gaande rumoer van hotelgasten en andere, en dit ook aan de achterzijde van de woningen, zijnde de tuinzijde.

Lawaaioverlast is ook te verwachten van muziek en wel door openstaande ramen, komende uit de disco, café, polyvalente zaal, fitnesszaal, waarbij niet kan vastgesteld worden uit welk raam of verdiep deze muziek komt.

Er kan gesteld worden dat deze overlast niet getuigt van enige ecologische bekommernis ten overstaan van anderen (in casu burens).

Trouwens, het gebouw is een bestaand gebouw met een massieve uitvoering en kan onvoldoende geïsoleerd worden met het oog op de opvang van de geluidsoverlast voor de voorziene bestemmingen. Bovendien voorziet de bouwaanvraag zelfs geen enkele speciale vorm van geluidsisolatie, hetgeen op z'n minst zou mogen worden verwacht, gelet op de beoogde bestemming en de specifieke ligging in de reeds geschetste karakteristieke omgeving.

Het gebruik van het dak als terras is een nachtmerrie voor de omwonenden. Het lawaai komende van de aanwezigen (geluid van conversatie) en van een eventuele geluidsinstallatie zal neerdalen vanop het zeer hoog gelegen dak en rechtstreeks de ganse omgeving treffen, en zich verspreiden over een groot deel van de omgeving, daar er geen verticale hindemissen zijn tussen de bron van het lawaai die zich op grote hoogte bevindt (het dakterras op 16 meter hoogte) en de omliggende woningen.

Deze toestand behoort niet tot de normale verwachtingen in deze omgeving, waar alleen de geluidslast van kleinschalige woningen tot het normale verwachtingspatroon behoort.

De overlast van het publiek toegankelijk zijn wordt opgelegd aan de omwonenden, en het recht van uitzicht vanop een plat dak wordt gecreëerd ten laste van dezelfde omwonenden omdat het hoog is.

5. Parkeeroverlast:

Dat de woon- en leefsituatie van verzoeker door overdreven verkeersoverlast en parkeerdruk ernstig zal worden gestoord staat buiten kijf.

Het één en het ander wordt trouwens bevestigd door de bevoegde besturen: (...).

Uit de diverse stukken kan enkel worden afgeleid dat er een ongeëvenaarde parkeeroverlast zal tot stand komen met alle gebruiken en misbruiken van dien.

De hinder die hieruit zal voortvloeien voor de omwonenden, en inzonderheid voor verzoeker, is ernstig.

* * *

Het nadeel is derhalve ernstig en moeilijk te herstellen, nu het woon- en leefklimaat van verzoeker op ernstige en drastische wijze veranderd dreigt te worden; temeer omdat verzoeker de vergunningsverlenende overheid op nuttig

tijdstip deze problematiek heeft onder de aandacht gebracht, maar deze daar kennelijk 'geen oren naar had' ...

Zonder een schorsing van de stedenbouwkundige vergunning, kan het gebouw volledig worden gerenoveerd, ingericht met de gewijzigde bestemming, en zou verzoeker verplicht zijn om in een huis te wonen waarbij de gebruikers zowel via de vensters van het 6-verdieping-tellende-hoge gebouw alsook via de toegangsweg vrij zicht krijgen op de leef- en slaapkamers en tuin van de woning.

Daarnaast is het bijna ondenkbaar dat de eigenaars of huurders die hun intrek hebben genomen in het gebouw dat inmiddels is gerenoveerd en afgewerkt, zouden kunnen verplicht worden de bestreden bestemming ongedaan te maken, gepaard gaande met de nodige bouwwerken tot herstel in de voorgaande toestand.

Dat uit de huidige administratieve praktijk blijkt dat de bestemmingswijziging met de daarbijgaande constructieve werken, en zeker de bestemmingswijziging en constructieve werken van de aard en de omvang van het vergunde, na vernietiging, niet zullen worden afgebroken of ongedaan gemaakt. (...)"

Overwegende dat de eerste verwerende partij, wat de ernst van het aangevoerde nadeel betreft, antwoordt dat het ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel "zo goed als niets te zien heeft met de verleende bouwvergunning, maar uitsluitend het gevolg is van de bestaande toestand, met name de aanwezigheid van dit volstrekt reglementair gebouwd pand, op de grens van het agrarisch gebied, maar op een afstand van ruim 20 meter van de achtergevel van de verzoekende partij"; dat zij verder stelt dat "alle hinder waarvan de verzoekende partij gewaagt en die gekoppeld is aan het gebruik van het recht van doorgang (inkijk en drukte) en beweerde schending van privacy (mogelijkheid tot inkijk) gewoon niet dienend is, nu de mogelijkheid van inkijk en de hinder uit hoofde van het recht van doorgang het exclusief gevolg zijn van de bestaande erfdiensbaarheden en helemaal niet het resultaat zijn van het verlenen van een bouwvergunning"; dat zij voorts verwijst naar haar uiteenzetting inzake het derde onderdeel van het tweede middel en meer bepaald naar de bespreking van de beweerde hinder; dat zij verder stelt dat elke verwijzing naar hinder uit hoofde van een feestzaal, nachtlawaai, ... uit den boze is nu de uitbating als feestzaal is uitgesloten door de vergunning en dit onafgezien van het feit dat de vergunning voor een dergelijke activiteit het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning; dat tot slot de eerste verwerende partij stelt dat de vermeende hinder moet worden getoetst, niet aan een toestand van onbruik, maar aan een toestand van exclusieve woonbestemming, dat in deze context mogelijks nog meer hinder zou zijn zonder dat er nochtens ooit sprake kan zijn van bovenmatige hinder nu een bestemming als woongebied nog steeds de normale bestemming is van het gebied;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat de aangevoerde nadelen inherent zijn aan de gewestplanbestemming "woongebied" en niet rechtstreeks voortvloeien uit de stedenbouwkundige vergunning, dat de hinder naar aanleiding van een woonfunctie niet lijkt te verschillen van de hinder die verzoeker nu denkt te zullen ondervinden; dat zij tot slot stelt dat het bovendien om een oud industrieel gebouw gaat dat er stond vooraleer verzoeker zijn woning aankocht en waaraan men mits "enkele kleine uiterlijke wijzigingen een andere bestemming zal geven", dat de aangehaalde nadelen zich eerder situeren in de exploitatie van de inrichting;

Overwegende dat de tussenkomenende partij zich aansluit bij het verweer van de eerste verwerende partij; dat zij verder de aangevoerde nadelen een voor een op omstandige wijze ontmoet;

Overwegende dat verzoeker woont aan de Grote Dijk 6A, zijnde de woning die paalt links aan het bouwperceel en aan de toegangsweg ervan waarop de thans bestreden vergunning betrekking heeft; dat de uiteenzetting van verzoeker voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat het verbouwen van een voormalige veevoederfabriek waarvan niet wordt betwist dat ze voordien leegstond, tot een ecologisch centrum met polyvalente ruimte, jeugdherberg, hotel en restaurant, de woonomgeving van verzoeker op ingrijpende wijze zal aantasten, ook al worden er maatregelen en voorwaarden opgelegd om de hinder te beperken; dat het aangevoerde nadeel meer is dan het nadeel dat zou voortvloeien uit het feit dat het bestaande gebouw een vergunningsplichtige hoofdfunctiewijziging verkrijgt, daar ook doortastende vergunningsplichtige werken het voorwerp zijn van de bestreden vergunning; dat de omstandigheid dat het om een bestaand gebouw gaat, niet tot gevolg heeft dat verzoeker zich dient neer te leggen bij om het even welke stedenbouwkundige vergunning voor de herbestemming van dit gebouw; dat de omstandigheid dat het nadeel niet verschilt met het nadeel dat zou volgen uit een andere invulling van de bestemming niet relevant is; dat hetzelfde geldt wat de opmerking betreft dat moet worden getoetst aan "een toestand van exclusieve woonst-bestemming"; dat niet blijkt dat het aangevoerde nadeel enkel en alleen voortvloeit uit een nog af te leveren milieuvergunning noch uit de overgelegde erfdienstbaarheden; dat het aangevoerde nadeel niet uitsluitend volgt uit de door het gewestplan bepaalde bestemming van het bouwperceel, maar uit de concrete invulling die de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning geeft aan deze in het gewestplan vastgestelde bestemming; dat een gewestplan weliswaar de algemene bestemming van het

bouwperceel vaststelt waardoor inrichtingen die niet in strijd zijn met deze bestemming kunnen worden vergund, doch dat zulks, gelet op het bepaalde in artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, niet uitsluit dat de concrete invulling van deze gewestplanbestemming door het vergunnen van een inrichting die niet strijdt met de in het gewestplan bepaalde algemene bestemming, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan inhouden; dat de uiteenzetting van verzoeker voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de verwezenlijking en de bestemming van het vergunde gebouw op het naburige perceel een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

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

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 13 november 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide, waarbij aan de n.v. COSMAT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een ex-veevoederfabriek tot ecologisch centrum met natuurklassen en jeugdherberg op een perceel gelegen te Diksmuide, Grote Dijk 5-6, kadastraal bekend Sectie A, nr. 0320A2.

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 drieëntwintig mei 2003 , door :

de HH. G. DEBERSAQUES, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
W. GEURTS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

G. DEBERSAQUES.