

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 197.342 van 27 oktober 2009
in de zaak A. 194.310/X-14.439.**

In zake:

1. Yoeri GOBERT
 2. Marjorie GOBERT
 3. Paulin GOBERT
- bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jean-Rodolophe Dirix en Patrik Demayer
kantoor houdend te 1160 BRUSSEL
Tedescolaan 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente KOKSIJDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Luypaers en Han-Kristof Carème
kantoor houdend te 3001 HEVERLEE
Industrieweg 4, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdend te 8790 WAREGEM
Eertbruggestraat 10
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de n.v. DUYNSLAEGHER & Co
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ludo OCKIER
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
Beneluxpark 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 16 oktober 2009, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van “de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koksijde van 3 augustus 2009 waarbij aan de B.V.B.A. BEACH BUILDING ORGANISATION met zetel te Duinkerkestraat 32, 8660 De Panne, een stedenbouw-

kundige vergunning wordt afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning op een terrein gelegen aan de Joststraat (Kok) 24-G/ Gaston Lejeunestraat 8 te 8670 Koksijde met als kadastrale omschrijving Koksijde afdeling 2 Sectie G nr(s). 0240, 0241”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2009.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrik De Maeyer, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Hans-Kristof Carème, die loco advocaat Peter Luypaers verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Yves François, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Tiene Castelein, die loco advocaat Luco Ockier verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Tussenkomen

Met een ter terechtzitting neergelegd verzoekschrift vraagt de nv Duynslaegher & Co om in het geding te mogen tussenkomen.

De nv Duynslaegher & Co blijkt de nieuwe eigenaar te zijn van de bouwpercelen, die het bouwproject wenst te realiseren na doorverkoop van de percelen door de oorspronkelijke vergunningaanvrager. Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV.Feiten

4.1. De eerste twee verzoekende partijen zijn blote eigenaars van een woning gelegen aan de Gaston Lejeunestraat 10 te Koksijde, kadastraal bekend sectie G, nr. 239. De derde verzoeker is vruchtgebruiker van dezelfde woning. De woning werd door de derde verzoeker gekocht op 18 januari 1962. De blote eigendom werd nadien aan zijn kleinkinderen overgedragen (waaronder de eerste twee verzoekende partijen).

De woning vormt samen met de woning gelegen aan de Gaston Lejeunestraat 8 één gebouw dat in 1936 als een tweegezinswoning werd opgericht.

4.2. Op 16 februari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de b.v.b.a. Beach Building Organisation bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning aan de Lejeunestraat 8 en de Joststraat 24 te Koksijde, kadastraal bekend sectie G, nrs. 240 en 241.

De bouwplaats is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan Veurne-Westkust gelegen in woongebied. De bouwplaats is tevens gelegen binnen het gebied van het bijzonder plan van aanleg nr. 20 Zeedijk van de gemeente Koksijde, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 17 juni 1991.

Blijkens de plannen gevoegd bij de bouwaanvraag komt het project neer op een afbraak van de woningen gelegen aan de Lejeunestraat 8 (zijnde het rechterdeel van de tweegezinswoning) en aan de Joststraat 24, gevolgd door de oprichting van een appartementsgebouw met 6 bouwlagen (inbegrepen de technische verdieping) en 12 wooneenheden.

4.3. Tussen 24 oktober 2008 en 24 november 2008 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. De verzoekende partijen dienen een met foto's geïllustreerd bezwaarschrift in, waarin zij wijzen op verscheidene "elementen die onze ongerustheid opwekken in verband met de stabiliteit van ons huis".

4.4. Omwille van aanpassingen aan de bouwaanvraag wordt het openbaar onderzoek overgedaan. De verzoekende partijen dienen andermaal een bezwaarschrift in, waarin zij het volgende stellen:

"Bovenop de in ons schrijven van 14 november ll. (waarvan kopie in bijlage) reeds uiteengezette argumenten en die wij beschouwen als zijnde hier integraal opgenomen, wensen wij nog volgende elementen toe te voegen (...)".

Vervolgens worden bezwaren geformuleerd onder de rubrieken parking, veiligheid, esthetiek en hoogte/zonlicht/klaarte.

4.5. Op 20 april 2009 bespreekt en verwerpt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde de ingediende bezwaarschriften en geeft het een gunstig advies over de aanvraag.

Het bezwaarschrift van de verzoekende partijen wordt samengevat als volgt:

“1.1 Het project brengt een verhoging van het aantal appartementen en een verlies aan parkeerplaatsen in een wijk die er al zo weinig heeft, met zich mee.

1.2 Veiligheid: Het project brengt ontegensprekelijk een vermeerdering van het aantal wagens met zich mee, met als gevolg (een) nog grotere beperking van de veiligheid voor onze kinderen in een wijk met een residentiële roeping (zeer smalle straten, veel kinderen).

1.3 Esthetiek: het project ligt op een stuk van de Gaston Lejeunelaan dat zich tussen de Joststraat en de Vredesstraat bevindt; het gaat om het enige gedeelte van de straat in de wijk dat bestaat uit de typische woningen van de kust (6 huizen waarvan 3 jaarlijks bewoond zijn door mensen uit Koksijde). Stel u het onevenwicht voor in het stadzicht dat een gebouw met 5 of 6 verdiepingen naast de eengezinswoningen met zich mee zou brengen ...

1.4 Hoogte / Zonlicht / Klaarte

1.5 Bovenop deze elementen, zal dit project als gevolg hebben dat onze woning volledig ingesloten zal worden tussen hoge muren (zowel vooraan als achteraan het gebouw) en van alle klaarte zal beroofd worden”.

Het bezwaarschrift wordt vervolgens besproken als volgt:

“1. Parking: het project brengt een verhoging van het aantal appartementen en een verlies aan parkeerplaatsen in een wijk die er al zo weinig heeft, met zich mee.

Bespreking: het op te richten gebouw telt 12 wooneenheden is in overeenstemming met de schaal van de omliggende bebouwing. Hoewel het project weliswaar slechts 1 parkeergarage heeft, kan men de parkeerproblematiek in de straat maar moeilijk ten laste leggen van een perceel. Een parkeergarage is onmogelijk wegens het kleine perceel, meer parkeerplaatsen op maaiveldhoogte is niet mogelijk wegens het sterk hellend terrein en af te raden door het inperken van de parkeermogelijkheid in de straat.

Resultaat: het bezwaar wordt verworpen

2. Veiligheid: Het project brengt een vermeerdering van het aantal wagens met zich mee, met als gevolg (een) nog grotere beperking van de veiligheid voor onze kinderen in een wijk met een residentiële roeping (zeer smalle straten, veel kinderen).

Bespreking: Het bouwproject is gelegen op loopafstand van de zee in de toeristische zone. Er kan verondersteld worden dat de impact van het ontwerp op parkeerproblematiek en mobiliteit niet significant zal zijn ten opzichte van de bestaande toestand rekening houdend met de hoogbouw in de omgeving enerzijds en het dagjestoerisme anderzijds.

Resultaat: het bezwaar wordt verworpen

3. Esthetiek: het project ligt op een stuk van de Gaston Lejeunestraat dat zich tussen de Joststraat en de Vredesstraat bevindt; het gaat om het enige gedeelte van de straat in de wijk dat bestaat uit de typische woningen van de kust

(6 huizen waarvan 3 jaarlijks bewoond zijn door mensen uit Koksijde). Stel u het onevenwicht voor in het stadzicht dat een gebouw met 5 of 6 verdiepingen naast de eengezinswoningen met zich mee zou brengen...

Bespreking: Iedereen heeft het recht zijn eigendom ten volle te benutten. Het project ligt in een stedenbouwkundige zone voorzien voor meergezinswoningen. Het project valt binnen het aantal voorziene bouwlagen en is qua schaal conform met de reeds bestaande meergezinswoningen. Bovendien sluit het project aan bij de aanpalende buur voor wat betreft de hoogte en wordt het verschil in gabariet, dat op vandaag al aanwezig is, nu verplaatst naar de andere perceelsgrens.

Resultaat: het bezwaar wordt verworpen

4. Hoogte / Zonlicht / Klaarte: dit project zal als gevolg hebben dat onze woning volledig ingesloten zal worden tussen hoge muren (zowel vooraan als achteraan het gebouw) en van alle klaarte zal beroofd worden.

Bespreking: Het project beantwoordt aan het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten. De hoogte van de muren en inplanting zijn conform de stedenbouwkundige bepalingen. Het ontwerp situeert zich in een bebouwde omgeving, meer bepaald in een zone voor aaneengesloten bebouwing met een zekere hoogte. Beschaduwings en dergelijke is eigen aan deze bebouwingsvorm en is dus niet te vermijden. Bovendien kan worden vermoed naar de aanpalende eigenaar toe het ontwerp weinig impact zal hebben daar het al wordt geflankeerd door een gebouw met een hoger gabariet.

Resultaat: het bezwaar wordt verworpen.

(...)”.

De verdere bespreking van de bezwaarschriften betreft een ander bezwaarschrift dan dat van de verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen formuleert tevens een gemotiveerd voorstel tot afwijking van de voorschriften van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg op zeven punten, waaronder het voorschrift dat één achtste van een hoekperceel in de zone voor bebouwing onbebouwd moet blijven (ten voordele van een volledige bebouwing van het perceel).

4.6. Op 23 juli 2009 beslist de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de voorgestelde afwijkingen van het bijzonder plan van aanleg toe te staan.

4.7. Op 3 augustus 2009 beslist het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning te verlenen.

V.Onderzoek van de vordering

5. Krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat de onmiddellijke

tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, en dat een ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kan verantwoorden.

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Uiteenzetting

6. De verzoekende partijen stellen dat zij pas in de loop van de week van 12 oktober 2009 op de hoogte werden gebracht van het aanvangen van de afbraakwerken. Zij verklaren eerst aan de oorspronkelijke vergunningaanvrager en vervolgens, na antwoord van die oorspronkelijke aanvrager, aan de tussenkomen de partij een bericht te hebben verzonden met de vraag om de werken onmiddellijk te staken. Zij betogen dat de sloop wordt aangevangen en dat vervolgens de bouw start en dat de zaak daardoor hoogdringend is geworden. Eénmaal de sloop voltooid, is het dreigend nadeel immers een voldongen feit.

Beoordeling

7. De omstandigheid dat, zoals de eerste verwerende partij uiteenzet, zij de verzoekende partijen reeds bij een brief van 18 augustus 2009 een kopie bezorgde van het bestreden besluit, neemt niet weg dat de spoed, diligentie en alertheid, die de Raad van State eist van de verzoekende partijen, nog niet impliceert dat zij een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid moeten of zelfs met goed gevolg kunnen instellen van zodra zij kennis hebben van het bestaan en de inhoud van het bestreden besluit. Zo lang er geen tekenen zijn die erop wijzen dat de werken dermate snel zullen worden aangevat en uitgevoerd dat de gewone schorsingsprocedure geen soelaas dreigt te bieden, lopen de verzoekende partijen immers het risico dat zou worden geoordeeld dat de uiterst dringende noodzakelijkheid niet is aangetoond.

8. De verwerende partijen en de tussenkomen de partij betwisten niet dat de sloopwerken worden voorbereid en dat na de inrichting van een werfzone reeds werd overgegaan tot het verwijderen van ramen en van een gedeelte van het dak.

In tegenstelling tot wat de tweede verwerende partij en de tussenkomen de partij betogen, kan uit het feit dat de bouwwerken nog niet werden aangevat, niet worden besloten dat er geen sprake kan zijn van een uiterst dringende

noodzakelijkheid. De door de verzoekende partijen aangehaalde stabiliteitsrisico's voor hun woning bij de uitvoering van de vergunde werken zijn integendeel bij uitstek risico's die zich reeds tijdens de afbraakwerken kunnen voordoen. Uit het feit dat die afbraakwerken reeds zijn voorbereid en thans worden aangevat, kan worden besloten dat een gewone schorsingsprocedure niet volstaat voor het afwenden van de door de verzoekende partijen aangehaalde risico's.

Er is voldaan aan de eerste schorsingsvoorwaarde.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Uiteenzetting

9. De verzoekende partijen stellen dat de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt tot instabiliteit van hun woning, aangezien de woning onlosmakelijk verbonden is met de woning waar de vergunde werken zullen plaatsvinden. De twee woningen werden in 1936 als één geheel gebouwd en kunnen niet worden gescheiden zonder "gigantische problemen inzake stabiliteit voor de resterende helft van het geheel, wanneer de andere helft van dat geheel zal worden afgebroken".

Voorts wijzen de verzoekende partijen ook op een ernstig verlies aan lichtinval. Zij stellen dat zij na de realisatie van de vergunde werken "geenszins nog over enige lichtinval beschikken op hun koer en dito terras achteraan hun woning". Zij benadrukken eveneens de nadelige gevolgen van het bestreden besluit op esthetisch vlak, aangezien het typische uitzicht van de Gaston Lejeunestraat volledig zal verdwijnen door het optrekken van het vergunde gebouw met vijf of zes verdiepingen naast de bestaande woning van de verzoekende partijen. Zij verwijzen voorts nog naar de negatieve impact op de levenssfeer van de hele familie die er weekends en vakantieperioden doorbrengt, naar de langdurige eigendom van de woning door de familie die een emotionele band met de woning heeft gecreëerd en naar het verlies van een rechtstreekse aansluitingsmogelijkheid op de riool.

Beoordeling

10. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de sloop van het rechterdeel van de tweegezinswoning onder meer inhoudt dat een doorlopende voorgevel moet worden gesplitst en dat verscheidene andere gemeenschappelijke bouwtechnische elementen een adequate oplossing moeten krijgen opdat de aangevatte afbraakwerken kunnen worden uitgevoerd zonder dat het linkerdeel,

zijnde de woning van de verzoekende partijen, met stabiliteitsproblemen wordt geconfronteerd.

Uit de gegevens met betrekking tot de bouwaanvraag blijkt dat niet dat aandacht is uitgegaan naar de bouwtechnische gevolgen van de afbraakwerken voor de woning van de verzoekende partijen, noch bij de voorbereiding van de aanvraag, noch bij de er op volgende behandeling en beoordeling. De aangevoerde risico's inzake de stabiliteit van de woning van de verzoekende partijen wanneer de afbraakwerken worden voortgezet, kunnen in de gegeven omstandigheden een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaken.

De argumentatie van de eerste verwerende partij dat de afbraak reeds werd opgestart en dat het nadeel daardoor is gerealiseerd, kan niet worden bijgetreden, aangezien de afbraakwerken zich, zoals door de partijen op de terechtzitting werd bevestigd, in een preliminair stadium bevinden en de muren van het gebouw nog niet werden afgebroken.

De stelling van de tweede verwerende partij dat het gaat om nadelen van burgerlijke aard, is te dezen niet relevant, nu de loutere tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning de aangevoerde nadelen tot gevolg kan hebben.

De stelling van de tussenkomenende partij dat deze stabiliteitsrisico's onlosmakelijk zijn verbonden met de realisatie van het vergunde project, kan evenmin worden gevolgd.

Er is voldaan aan de tweede schorsingsvoorwaarde.

C. Ernst van het derde middel

Uiteenzetting van het middel

11. In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 20 Zeedijk van de gemeente Koksijde, van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. Tevens voeren zij een manifeste beoordelingsvergissing zowel in rechte als in feite aan, alsook machtsoverschrijding.

Zij stellen onder meer dat het bestreden besluit een afwijking toestaat van het aangehaalde bijzonder plan van aanleg die verder gaat dan wat artikel 49 van het gecoördineerde decreet toelaat, met name voor wat betreft de

perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk. De afwijking van het voorschrift in het bijzonder plan van aanleg om één achtste van de bouwzone onbebouwd te laten, gaat in tegen wat de aangehaalde decretale bepaling toelaat.

Beoordeling

12. Overeenkomstig het toepasselijke bijzonder plan van aanleg nr. 20 Zeedijk van de gemeente Koksijde moet één achtste van een hoekperceel in de betrokken zone voor bebouwing (nr. 7) onbebouwd blijven. Het bestreden besluit vergunt evenwel een volledige bezetting van het betrokken perceel. In zijn met redenen omkleed voorstel voor afwijking van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg vermeldt het college van burgemeester en schepenen het volgende:

“Rekening houdende met de eigenaardige vorm van bebouwbare zone in het BPA heeft het openhouden van 1/8ste van de bouwzone hier geen enkele meerwaarde. Het volledig bebouwen van de bouwzone geeft betere mogelijkheid op aansluiting aan de aanpalende bebouwing. In die zin is deze afwijking zeker niet strijdig met de geest van het BPA. Gezien de beperkte oppervlakte van het perceel en de nood aan bebouwbare oppervlakte (en) de precedenter voor dergelijke percelen is deze afwijking toe te staan te meer daar er in de lichtgroene zone wel nog een kleine onbebouwde ruimte wordt gerespecteerd”.

13. Het toepasselijke voorschrift van het bijzonder plan van aanleg dat één achtste van een hoekperceel in de betrokken zone voor bebouwing onbebouwd blijven, stelt op het eerste gezicht een bouwvrije zone in met betrekking tot dit hoekperceel en lijkt te moeten worden beschouwd als een bestemmingsvoorschrift waarvan niet kan worden afgeweken met toepassing van artikel 49 van het gecoördineerde decreet. De afwijking van dit voorschrift door een bouwaanvraag die voorziet in een volledige bezetting van de zone voor bebouwing, betreft op het eerste gezicht niet louter de afmetingen of de plaatsing van de bouwwerken of de voorschriften in verband met hun uiterlijk, laat staan de perceelsafmetingen.

Anders dan de verwerende partijen voorhouden, kan uit de vermelding in een andere kolom van de voorschriften voor bouwzones in het bijzonder plan van aanleg dat “de terreinbezetting moet worden uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone” op het eerste gezicht niet a contrario worden afgeleid dat de zo-even aangehaalde maximale bebouwing van de bouwvrije zone in hoekpercelen betrekking heeft op de percelen in hun geheel en niet op de betrokken bouwvrije zone. Het voorschrift met betrekking tot de zone voor bebouwing lijkt immers duidelijk betrekking te hebben

op “een bouwperceel gelegen binnen de zone voor bebouwing”, met andere woorden op de mate waarin het perceel binnen die zone is gelegen. De argumentatie van de verwerende partijen dat aan de geest van het bijzonder plan van aanleg is voldaan aangezien in de achterliggende zone een vrije ruimte wordt gevrijwaard, is in het licht van deze vaststellingen niet relevant.

Ook het argument van de tussenkomende partij dat het perceel gelegen is binnen de zone voor bebouwing en dat het voorschrift van het bijzonder plan van aanleg niet zo kan worden begrepen dat het een bouwvrije zone instelt, kan op het eerste gezicht niet worden gevolgd, nu een voorschrift dat bebouwing in een gedeelte van een bestemmingsgebied uitsluit, wel degelijk lijkt in te grijpen in de bestemming van het betrokken gebied en niet louter lijkt te kunnen worden beschouwd als een bepaling met betrekking tot de aangelegenheden bedoeld in artikel 49 van het gecoördineerde decreet, waarvan kan worden afgeweken.

Het middel is ernstig. Er is bijgevolg voldaan aan de derde schorsingsvoorwaarde.

BESLISSING

1. Het verzoek van de n.v. Duynslaegher & Co tot tussenkomst in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het besluit van 3 augustus 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de b.v.b.a. Beach Building Organisation de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het bouwen van een meergezinswoning te Koksijde, Joststraat (Kok) 24-G/ Gaston Lejeunestraat 8, kadastraal bekend sectie G, nrs. 240 en 241.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zevenentwintig oktober 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jeroen Van Nieuwenhove, staatsraad, waarnemend voorzitter,
met bijstand van

Astrid Truyens, griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens.

Jeroen Van Nieuwenhove.