

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 53.977 van 22 juni 1995
in de zaak A. 62.280/VII-12.996.**

In zake : 1. Alfred von SODEN,
2. Kris VAN LAERE,
3. Antoine VANNESTE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat Fr. SCHOLIER,
kantoor houdende te BRUGGE,
Langerei 1

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad
van WEST-VLAANDEREN.

tussenkomen partij :

de n.v. VERBA,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. OCKIER,
kantoor houdende te KORTRIJK,
Pieter Breughelstraat 14.

D E R A A D V A N S T A T E, VIIe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Alfred von SODEN, Kris VAN LAERE en Antoine VANNESTE op 10 februari 1995 hebben ingediend om de schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging van het besluit van 3 november 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN houdende inwilliging van het beroep ingesteld door de n.v. VERBA tegen de beslissing van 5 augustus 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge waarbij haar de bouwvergunning was geweigerd voor het oprichten van een hotel op het perceel gelegen Minnewater 4, te Brugge en bekend ten kadaster Brugge Sectie C nr. 957r;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 2 mei 1995 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 mei 1995; op welke datum de zaak tot de openbare terechtzitting van 18 mei 1995 werd uitgesteld;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat F. SCHOLLIERS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Adjunct-directeur B. TRICOT, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat P. ROTSART die, loco Advocaat L. OCKIER verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

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

Gelet op het artikel 91 van het procedure-reglement vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat de n.v. VERBA met een verzoekschrift van 8 maart 1995 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de verwerende partij doet gelden dat de vordering laattijdig werd ingesteld; dat zij in dat verband doet gelden dat op grond van het gemeentelijk reglement op een behoorlijk en open bestuur van de stad Brugge van 30 juni 1992 eenieder de lijst van bouwvergunningen kan inkijken op de informatiedienst van de stad Brugge, zodat de verzoekers de mogelijkheid hadden om eerder dan 15 december 1994 via de krant kennis te nemen van de bouwvergunning verleend bij het besluit van 3 november 1994 van de bestendige deputatie en aan partijen betekend op 21 november 1994;

Overwegende dat de verwerende partij de tekst van het reglement waarop zij haar exceptie steunt, niet overlegt; dat daarom alleen al de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat eerste verzoeker eigenaar en uitbater is van het Hotel Egmond gelegen aan het Minnewater, 15; dat tweede verzoeker bewoner is van het pand gelegen, Minnewater, 13; dat derde verzoeker eigenaar en bewoner is van het pand gelegen, Wijngaardplein, 13; dat de genoemde percelen palen aan, of gelegen zijn in de onmiddellijke nabijheid van het perceel waarvoor aan de n.v. VERBA de bouwvergunning werd verleend voor het optrekken van een hotel; dat hieruit volgt dat verzoekers van het rechtens vereiste belang doen blijken; dat de exceptie die de tussenkomen-de partij in dat verband opwerpt niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de verwerende partij nog opwerpt dat "Het verzoekschrift de facto zonder voorwerp (is) geworden vermits de bouwvergunning niet kan uitgeoefend worden, (...) dat ingevolge recente ontwikkelingen in het dossier de verleende bouwvergunning niet kan uitgeoefend worden vermits de eventuele bouwwerken gedeeltelijk zouden moeten gerealiseerd worden op grond

waarvan de Stad Brugge eigenaar is en welke niet in erfpacht werd gegeven aan de N.V. VERBA (... dat) de Stad Brugge in een expliciet schrijven aan de N.V. VERBA gemeld heeft geen bouwhandelingen op haar eigendom te zullen toestaan en de bouw van het desbetreffend hotel zodoende verhinderd wordt (...)"

Overwegende dat de beweringen van de verwerende partij geen steun vinden in het dossier; dat de stad Brugge evenmin tegen het bestreden besluit beroep heeft ingesteld met toepassing van artikel 55, § 2, van de stedenbouwwet; dat in die omstandigheden moet worden aangenomen dat de bestreden beslissing uitvoerbaar is; dat de exceptie niet kan worden aangehouden;

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 verzoekers in een eerste middel onder meer aanvoeren dat de bestreden bouwvergunning strijdig is met het gewestplan Brugge-Oostkust, dat het bouwperceel bestemt tot parkgebied, en met artikel 14 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, naar luid waarvan de parkgebieden in hun staat moeten bewaard worden en bestemd zijn om zodanig ingericht te worden dat ze in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen; dat zij doen gelden dat "de Bestendige Deputatie in de bestreden beslissing geen oog (heeft) gehad voor deze wetsbepaling, immers de

sociale functie van een park heeft niets te maken met een commercieel hotel, (...) dat door de inplanting van een modern en groot hotelcomplex in het parkgebied, de omgeving van het Minnewaterpark zijn functie als wandelzone in een rustig, historisch en romantisch kader dreigt te verliezen en zodoende de functie en bestemming die de Overheid aan dit gebied heeft verleend niet meer kan vervullen, (dat) het volume, de vormgeving en het uitzicht van het modern hotelgebouw flagrant (vloeken) met het omringende groene en historische kader";

Overwegende dat de verwerende partij niet antwoordt op het middel;

Overwegende dat de tussenkomende partij in de eerste plaats doet gelden dat "de bestemming 'park', zoals die voorkomt op het gewestplan onregelmatig (is) en noodzakelijk begrepen (dient) te worden als 'woongebied'"; dat zij de exceptie van onwettigheid van de bestemming van het gewestplan staft als volgt :

"Het ontwerp-gewestplan Brugge-Oostkust, aangenomen bij KB 29.04.1974 voorziet voor de desbetreffende zone 'woongebied, en in overdruk, woongebied met culturele, historische en /of esthetische waarde'. Bedoeld ontwerp-gewestplan werd 'aangevuld' op het vlak van de planologische voorschriften middels KB dd. 17.07.1974. Vermits het terzake om een aanvulling gaat, kan dat KB enkel slaan op het toevoegen van voorschriften binnen de bestaande en afgebakende bestemmingen en niet op wijzigingen van de bodembestemmingen, zoals die vermeld staan in het ontwerp-gewestplan. Uit de opmerkingen van de gemeenteraad van Brugge blijkt dat er geen aanpassing plaatsvond aan de bodembestemming zoals oorspronkelijk voorzien in het ontwerp-gewestplan. Ook de bevoegde Regionale Commissie van Advies bracht over het betrokken gewestplan advies uit op 17.12.1976. Uit dat advies blijkt niet dat er, voor het betrokken gebied wijzigingen aanbevolen worden, waardoor het gewestplan op dat punt zou dienen af te wijken van het ontwerp-gewestplan";

dat de tussenkomende partij voorts betoogt "dat in casu een bescheiden hotel verzoenbaar is met de bestemming

'park' ... (dat) de bestemming van het perceel jarenlang en tot voor kort precies hotel (was), zonder dat dit in de herinnering van de Bruggelingen de sociale functie van het park verstoorde, wel integendeel, (dat) heel wat hotels precies de naam 'parkhotel' (dragen), zodat de uitbating van een hotel kennelijk bijzonder goed kan harmoniëren met de bodembestemming 'park' (...)"

Overwegende dat de bouwplaats gelegen is naast het 19-eeuws kasteeltje "Minnewater" (het voormalig kasteel de la Faille) dat uitgaat op het Minnewater en door de tussenkomen partij wordt uitgebaat als restaurant-salon; dat zij krachtens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Brugge-Oostkust is opgenomen in parkgebied; dat kasteeltje en bouwplaats zijn gelegen in de "beschermde zone" van het bij koninklijk besluit van 28 januari 1959 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 15 van de stad Brugge en door deze laatste met een erfpachtovereenkomst van 19 maart 1993 voor 99 jaar in gebruik zijn gegeven aan de tussenkomen partij om ze uit te baten als horecazaak; dat de vergunde constructie 20,60 meter lang, 13,70 meter breed en 15,10 meter hoog is en met een korte verbindingsgang aansluit op het kasteeltje; dat het bouwwerk is opgevat in een uitgesproken moderne stijl, met gebruik van gelakt aluminium voor het schrijnwerk, en trapeziumvormige bedaking; dat het is ingedeeld in : receptie, lounge en 4 slaapkamers op de gelijkvloerse verdieping, 6 slaapkamers op de eerste verdieping, 6 op de tweede, en 1 suite ingewerkt in het dak; dat voorheen op het bouwperceel een gebouw was opgericht dat werd afgebroken op grond van een slopingsvergunning welke op 31 mei 1983 door de gemachtigde ambtenaar werd afgegeven aan de stad Brugge; dat bedoelde slopingsvergunning vermeldt dat de aanvraag het slopen betreft "van een gebouw (gewezen hotel Minnewater)" en dat de slopingsvergunning wordt afgegeven "aan het stadsbestuur van Brugge dat ertoe gehouden

is de gronden te bestemmen voor openbare parkaanleg (uitbreiding van het Minnewaterpark)";

Overwegende dat de bestreden beslissing volgende redengeving vermeldt :

"Overwegende dat het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977 de bouwplaats situeert in een parkgebied;

Overwegende dat de voorgestelde bouwplaats gelegen is in de beschermde zone van het bij koninklijk besluit dd. 28 januari 1959 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Minnewater';

Overwegende dat voor het betrokken gebied nog geen nieuw ontwerp van bijzonder plan van aanleg in opmaak is;

Overwegende dat volgens de gangbare rechtspraak in toepassing van het arrest Steeno dd. 20 december 1983 alhier de voorschriften van het gewestplan van toepassing zijn;

Overwegende dat op de voorgestelde bouwplaats, tot voor enkele jaren, een hotel; met ongeveer hetzelfde volume als het ontworpen complex aanwezig was;

Overwegende dat het ontwerp de uitbreiding voorziet van een door de stad Brugge ingerichte horecazaak, welke door de stad in erfpacht werd gegeven aan aanvrager;

Overwegende dat aldus het project niet in strijd is met de bestemming parkgebied;

Overwegende dat het ontwerp qua volume, vormgeving en uitzicht aldaar esthetisch en architecturaal verantwoord is; dat het ontwerp niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening; dat dienvolgens de bouwvergunning kan worden verleend";

Overwegende dat op grond van de schaarse gegevens aangebracht door de tussenkomende partij niet kan worden besloten dat de bestemming parkgebied, welke het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Brugge-Oostkust aan het bouwperceel geeft, niet het resultaat zou zijn van het openbaar onderzoek over het ontwerp-gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij ministerieel besluit van 29 maart 1974; dat de exceptie van onwettigheid van het gewestplan in de huidige stand van de rechtspleging niet kan worden aangenomen; dat voorts de in het middel geciteerde bepaling van artikel 14, 4.4., van het koninklijk

besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zich lijkt te verzetten tegen het optrekken van een nieuw hotelgebouw in een parkgebied; dat het gegeven dat meer dan tien jaar terug op de bouwplaats "het gewezen hotel Minnewater" stond, erop wijst dat de bestaande toestand sedert de vaststelling van het gewestplan is gewijzigd, niet dat de bouwvergunning voor een constructie, bestemd om als hotel te worden geëxploiteerd, verenigbaar is met de geldende bestemming; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede in artikel 17, § 2 gestelde voorwaarde betreft, verzoekers erop wijzen dat "het Minnewater gekend (staat) als één van de mooiste uitzichten van Brugge en omgeven (is) door beschermde monumenten en landschappen, te weten de Minnewaterbrug (MB 16.12.1991), de Poertoren (MB 16.12.1991) en het Begijnhof (KB 20.2.1939), (dat) door het optrekken van het voorziene gebouw het uitzicht van verzoekers in een historisch en rustig gebied ernstig verstoord (dreigt) te worden, (dat) bovendien de rust van verzoekers in hun leefomgeving danig verstoord (dreigt) te zullen worden, hetgeen tevens zijn invloed heeft op de waarde van de omliggende panden, (dat) de inbouw van een groot modern hotelcomplex, gepaard gaand met supplementair verkeer de rust in de omgeving die gekarakteriseerd wordt door zijn rustige en romantische plaatsjes (dreigt) te verstoren, (dat) daarenboven het complex qua vormgeving en inplanting flagrant (vloekt) met zijn groene en historische kader";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat "verzoekers (na)laten in concreto aan te duiden welke visuele hinder zij zullen ondervinden en hoe ernstig deze visuele hinder dan wel zou zijn, (dat) het ingediende bouwproject alleszins (voldoet) aan de gangbare architecturale en esthetische normen zodat het

loutere optrekken van dit hotel op zich onmogelijk kan beschouwd worden als ernstige visuele hinder, (dat) visuele hinder trouwens een relatief begrip (is), (... dat) in tweede orde wordt aangevoerd dat de rust zou verstoord worden, wat invloed zou hebben op de waarde van de panden van verzoekers, (...) dat een financieel nadeel in principe herstelbaar is, (dat) het argument van de rust niet ernstig te nemen (is) vermits het over een bezetting van slechts 17 hotelkamers gaat (en) het daarmee gepaard gaande verkeer geenszins van die aard (is) dat de rust daardoor aanzienlijk en ernstig zou verstoord worden";

Overwegende dat de tussenkomenende partij onder meer doet gelden wat volgt :

"Hotel Egmond (eerste en tweede verzoeker) kijkt aan de voorzijde uit op het Minnewaterpark (cfr. foto 5) en niet op het Minnewater zelf. (...) Wat het zicht van de derde verzoeker betreft is het gebrek aan ernst evident. Derde verzoeker is eigenaar van de woning met het grijze dak, aangeduid op foto 6. Op diezelfde foto ziet men al dat het zicht vanuit de ene dakvenster van derde verzoeker waaruit diens zicht zou kunnen verminderen opnieuw verwaarloosbaar is, vermits het hotel aan diens oog zal onttrokken zijn door de beplantingen tussen dakvenster en hotel. Op foto 7, genomen van net naast de zijkant van de woning van derde verzoeker, richting Kasteel Minnewater, ziet men dat het Minnewater niet minder zichtbaar zal zijn dan voorheen, terwijl het voorgenomen hotel op één lijn zal komen te liggen met het thans aanwezige kasteel, zodat ook op dat punt geen sprake kan zijn van enige relevante visuele hinder (...) Uit de termen van het verzoekschrift valt niet op te maken op welke wijze de verzoekende partijen rechtstreeks in hun rust zullen geschaad worden. Voor wat de derde verzoeker betreft is dit argument manifest onvoldoende ernstig en onvoldoende persoonlijk. Derde verzoeker woont immers op ongeveer 100 meter van de betrokken bouwplaats en zijn woning geeft aan de voorzijde uit op het Wijngaerdplein. Het bouwwerk van konkluante zal geen enkele invloed hebben op het Wijngaerdplein (...) Konkluante merkt verder op dat het argument van de rust van de omgeving kennelijk niet als een nadeel in hoofde van verzoekers aangevoerd wordt, doch als een algemeenheid. Konkluante meent dan ook terecht te mogen stellen dat het argument in zijn geheel onvoldoende

persoonlijk is. En tenslotte is het niet het bouwwerk, doch de exploitatie van het bouwwerk dat mogelijks enige extra rustverstoring kan meebrengen, waardoor het nadeel niet voortvloeit uit de bouwvergunning, doch uit de exploitatie van het bouwwerk, kwestie die in casu niet aan de orde is. Het argument op basis van vormgeving en inplanting is niet enkel subjectief, het wordt ook nergens onderbouwd. (...)"

Overwegende dat het van algemene bekendheid is dat het ensemble gevormd door het Minnewater en het Begijnhof onder meer bestaat uit de Minnewaterkliniek (einde 19de eeuw), het Sashuis (waarschijnlijk 16de eeuw, gerestaureerd in 1895-97), het kasteel Minnewater (19de eeuw), het Wijngaardplein 1 (neo-gothisch weeshuis 1851-57 en 1883), het Wijngaardplein 11-12 (eerste helft 19de eeuw), het Wijngaardplein 13 (16de eeuws, verbouwd met behoud van oorspronkelijke elementen), de "Poertoren" (1398) en de Minnewaterbrug (1739-40) en dat deze, voor het grootste deel uit de vorige eeuw daterende "historiserende" schepping, voor een deel illusie is; dat derde verzoeker eigenaar is van het eerderevermelde pand Wijngaardplein, 13, dat achteraan uitgaat op het Minnewater, met zicht, vanuit de woning en de tuin, op de gehele site; dat mag aangenomen worden dat derde verzoeker sterk gehecht is aan de bijzondere charme van het decor waarin hij woont en leeft en dat dit decor, precies omdat het voor een deel illusie is, uitermate kwetsbaar is; dat het betoog van derde verzoeker, inzoverre het "de waarde van de omliggende panden" benadrukt, dan ook bezwaarlijk kan worden begrepen als een argument van patrimoniale of financiële aard; dat de vergunde constructie in het ensemble "Minnewater" wordt ingeplant op enkele tientallen meters van het eigendom van derde verzoeker; dat zij door de aanwending van bepaalde materialen en door haar agressieve vormgeving, onder meer van de bedaking, contrasteert met de omgeving waarop derde verzoeker gesteld is; dat het nadeel in hoofd van derde verzoeker ernstig is; dat niet moet worden onderzocht of dit tevens het geval is in hoofd

van eerste en tweede verzoekers; dat het nadeel tevens moeilijk te herstellen is;

Overwegende dat voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing worden toegewezen;

Overwegende dat artikel 17, § 4, van de voormelde gecoördineerde wetten het volgende bepaalt :

"(...) Indien de schorsing is bevolen, wordt binnen zes maanden na de uitspraak van het arrest uitspraak gedaan over het verzoekschrift tot nietigverklaring";

dat een zo korte termijn zich niet verdraagt met de gewone termijnen van de rechtspleging; dat deze laatste derhalve dienen te worden ingekort zoals wordt aangegeven in het onderstaande dictum,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. VERBA in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 3 november 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN houdende inwilliging van het beroep ingesteld door de n.v. VERBA tegen de beslissing van 5 augustus 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge waarbij de n.v. VERBA de bouwvergunning was geweigerd voor het oprichten van een hotel op het perceel gelegen Minnewater 4, en bekend ten kadaster Brugge Sectie C nr. 957r.

Artikel 3.

De termijn voor het indienen van de memories van antwoord en van wederantwoord wordt beperkt tot dertig dagen.

De termijn voor het indienen van de laatste memories wordt beperkt tot vijftien dagen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tweeëntwintig juni 1900 vijfennegentig, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

de H.	J. VERMEIRE,	kamervoorzitter,
Mevr.	M. VRINTS,	staatsraad,
de HH.	R. STEVENS,	staatsraad,
	G. DE SLOOVER,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. DE SLOOVER.

J. VERMEIRE.