

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 58.912 van 28 maart 1996
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. SCHOLIERS,
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 vernietiging te vorderen 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 het arrest nr. 53.977 van 22 juni 1995 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt bevolen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 21 september 1995;

Gelet op de beschikking van 27 september 1995 die de tussenkomst van de n.v. VERBA toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 20 november 1995 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 januari 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. VERMOORTELE, die loco Advocaat F. SCHOLIERES verschijnt voor verzoekers, 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;

Overwegende dat de verwerende partij opwerpt 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 enkel de tekst van het reglement waarop zij haar exceptie steunt, overlegt; dat uit geen enkel gegeven blijkt dat de bestreden beslissing op de lijst van openbare bestuursdocumenten werd ingeschreven en zo ja, op welke datum; 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 zijn woon- en verblijfplaats heeft aan 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 alleen reeds volgt dat verzoekers van het rechtens vereiste belang doen blijken; dat de exceptie die de verwerende partij en de tussenkomende partij in dat verband opwerpen niet kan worden aangenomen;

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 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 antwoordt dat "de toegestane bouwvergunning geenszins verhindert dat het park zijn sociale functie verder kan vervullen, (dat) immers, de betrokken grond in concessie (was) gegeven en de nieuwbouw zou opgetrokken worden op de in concessie gegeven grond (,dat) de Bestendige Deputatie aldus artikel 14 van het K.B. gerespecteerd (heeft) nl. het parkgebied in zijn staat bewaren, rekening houdend met de verleende concessie (, dat) artikel 14 de verplichting op(legt) om het terrein dat reeds als park bestaat als zodanig te bewaren ofwel om het terrein waaraan men de bestemming van park heeft gegeven, zodanig in te richten dat het ook inderdaad die functie voor de hele bevolking kan vervullen (, dat) ook na de afgifte van de kwestieuze bouwvergunning (...) het park perfect de rol zal kunnen vervullen zoals omschreven in artikel 14 (, dat) het

Minnewaterpark evengoed als tevoren, een park met een sociale functie voor de bevolking (blijft) : er werd geen grond onttrokken aan het park zelf; alle groen wordt behouden; het is eerder de concessie zelf die de publieke functie enigzins in het gedrang brengt, doch deze concessie was een juridisch feit voor de (bestendige deputatie) die deze concessie nooit verleend heeft (, dat) het vergunnen van een hotel aldaar met een beperkte omvang het parkgebied aldaar niet in het gedrang (brengt) en er evenmin mee in strijd (is) (, dat) zelfs een cafetaria-gebouw b.v. ten behoeve van het bezoekend publiek (...) verenigbaar is ";

Overwegende dat de tussenkomenende 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.

Alleszins ligt er geen enkel stuk voor waaruit blijkt dat op gemotiveerde wijze de bestemming 'woongebied' voor het betrokken perceel gewijzigd werd in de bestemming 'park'.

De bestemming 'park', zoals die voorkomt op het gewestplan is derhalve onregelmatig en dient noodzakelijk begrepen te worden als 'woongebied'.

(...)

Hoewel de constructie aldusdanig vergunbaar is onder de actueel te begrijpen en ruimere mogelijkheden toelatende bodembestemming 'woongebied', heeft de Bestendige Deputatie kennelijk geoordeeld dat het betrokken bouwwerk verzoenbaar is, zelfs met de bodembestemming 'parkgebied'.

De bestendige Deputatie heeft aldus een quasi letterlijke interpretatie van artikel 14 KB 28.12.1972 gehanteerd waar het stelt dat er voorheen een hotel op die plaats stond met ongeveer hetzelfde volume als het thans vergunde complex.

Geen redelijk mens zal betwisten dat het vandaag de dag de sociale functie van een dergelijk park dient om er een cafetaria of soortgelijke horecazaak in op te richten en uit te baten.

Of de sociale functie van het park op die plaats een hotel toelaat, kan ter discussie staan, doch dat aspect komt in eerste instantie toe aan het opportuniteitsoordeel van de vergunnende publiekrechtelijke instantie, in casu de Bestendige Deputatie.

De Bestendige Deputatie heeft geoordeeld dat een dergelijke constructie verzoenbaar is met het instandhouden van de bestaande toestand zoals deze daadwerkelijk was op het ogenblik van het inwerking treden van de gewestplannen, cq. kan beschouwd worden als ondersteuning van de sociale functie van het park.

De motivering daartoe is gesteund op het feit dat er voorheen een hotel was met een analoge vormgeving en zelfs een groter volume als hetgeen thans vergund werd, en de specifieke situatie van de vergunning-aanvrager, voortvloeiend uit de erfpacht (na afloop van de erfpacht wordt het zonder de minste vergoeding publiek patrimonium).

Daardoor komt het park in een toestand zoals die was op het ogenblik van het vastleggen van de bodembestemming bij het invoeren van de gewestplannen. Bovendien wordt de sociale functie van het park 'Minnewater', als het oord bij uitstek voor romantische zielen, ondersteund door de aanwezigheid van een bescheiden hotel, met slechts twee bouwlagen, maximaal 18 kamers, kleiner dan de voormalige constructie en in harmonie met het Kasteeltje 'Minnewater';

dat de tussenkomen de 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" dat uitgeeft op het Minnewater en door de tussenkomende partij wordt uitgebaut als restaurant-salon; dat het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Brugge-Oostkust het terrein bestemt tot 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 tussenkomende 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 zij 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 enkele argumenten 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 en de raadplegingen over het ontwerp-gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij ministerieel besluit van 29 maart 1974; dat alleszins de regionale commissie van advies voor de streek West-Vlaanderen, toen zij advies uitbracht over het ontwerp-gewestplan Brugge-Oostkust, over de adviezen van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen en van de gemeenteraden en over de bezwaren en opmerkingen van de particulieren, in haar algemeen advies (artikel 1, punt 8) het behoud en de promotie van de groene ruimten (N.P.R.) heeft voorgestaan door de opname van die bestemmingen in het definitief gewestplan aan te

bevelen; dat in die algemene stellingname van de regionale commissie een voldoende verantwoording kan worden gevonden voor de gewijzigde bestemming; dat de exceptie van onwettigheid van het gewestplan niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat artikel 14, 4.4., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen luidt als volgt :

"De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen";

dat de aangehaalde bepaling geen definitie van "parkgebieden" geeft, zodat moet worden aangenomen dat de term in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen en derhalve het terrein bedoelt dat men door beplanting met bomen en heesters tot een publieke wandelplaats heeft ingericht; dat de aangehaalde bepaling die om de evenvermelde reden geacht moet worden uit te gaan van die begripsbepaling, de verplichting oplegt om het terrein dat reeds als park bestaat, als zodanig te bewaren ofwel om het terrein waaraan men de bestemming van park heeft gegeven, zodanig in te richten dat het ook inderdaad die functie voor de gehele bevolking kan vervullen; dat hieruit volgt dat elke constructie die in een parkgebied wordt vergund moet behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied; dat niet valt in te zien hoe het optrekken van een hotel zou kunnen bijdragen tot de inrichting van het stadsparkje in kwestie; dat de omstandigheid 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 oprichting van een bouwwerk, bestemd om als hotel te worden geëxploiteerd, verenigbaar zou zijn met de geldende bestemming; dat overigens uit het dossier

blijkt dat de gemachtigde ambtenaar op 31 mei 1983 de slopingsvergunning van het toen bestaande hotel aan de stad Brugge heeft verleend onder de voorwaarde de vrijgekomen "gronden te bestemmen voor openbare parkaanleg (uitbreiding van het Minnewaterpark)"; dat de door de stad Brugge aan de tussenkommende partij verleende rechten geen grond mocht zijn voor de verwerende partij om de verordenende kracht van de gewestplanbestemming te schenden;

Overwegende dat het middel gegrond is; dat de overige middelen van het verzoekschrift, mochten zij ontvankelijk en gegrond zijn, tot geen ruimere vernietiging kunnen leiden; dat zij niet moeten worden onderzocht,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt 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.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op vierduizend frank, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op drieduizend frank, komen ten laste van de tussenkommende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op achtentwintig maart
1900 zesennegentig, door de VIIe kamer, die was samen-
gesteld uit :

de H.	J. VERMEIRE,	kamervoorzitter,
Mevr.	M. VRINTS,	staatsraad,
de H.	R. STEVENS,	staatsraad,
Mevr.	Ch. BAMPS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

Ch. BAMPS.

J. VERMEIRE.