RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 60.346 van 20 juni 1996
in de zaak A. 68.939/X-6584.

In zake : 1. Yves VAN DOREN,
wonende te NODUWEZ,
rue de l'Etoile 53,
2. Marcel WOLTER-HOFMANS,
wonende te KOKSIJDE (Sint-Idesbald),
Zeepannelaan 24

tegen :

1. de gemeente KOKSIJDE,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te ASSEBROEK - BRUGGE,
Bossuytlaan 35.

tussenkomende partij :

de n.v. BRUSSELS BUILDING PROJECTS,
gevestigd te BRUSSEL,
Ninoofsesteenweg 1112.

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

Gezien het verzoekschrift dat Yves VAN DOREN en Marcel WOLTER-HOFMANS op 18 mei 1996 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 7 februari 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de n.v. BRUSSELS BUILDING PROJECTS met betrekking tot een perceel gelegen Koninklijke Baan, 341, te Koksijde (Sint-Idesbald) de bouwvergunning wordt verleend om "een bestaande uitbating uit te breiden", en van het daaraan voorafgaande advies van de gemachtigde ambtenaar;

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

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 12 juni 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 juni 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat G. BOGAERT, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat D. VANDERMARLIERE, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat J. BOSSUYT, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat R. MAERTENS, die 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 bij artikel 91 van het procedurereglement vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat de n.v. BRUSSELS BUILDING PROJECTS met een verzoekschrift van 6 juni 1996 heeft

gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie van niet-ontvankelijkheid ratione temporis niet kan worden aangenomen; dat immers, eensdeels, uit de facturen van de aannemer niet kan worden afgeleid dat op 3 juli 1996 (lees : 7 maart 1996) werken werden uitgevoerd waarvan de geburen redelijkerwijze moeten veronderstellen dat ervoor een bouwvergunning is vereist, anderdeels, de verklaringen van verzoekers dat "In de loop van de tweede helft van de maand maart van dit jaar de meeste aanplantingen op het betrokken perceel (werden) gerooid en aan de kant van de rechtergevel van 'La Poudrière' enkele beperkte graafwerken (werden) uitgevoerd (en dat) op 1 april begonnen (werd) met het gieten van beton voor wat als nieuwe funderingen aangezien konden worden (en dat) bouwaanvraag noch bouwvergunning door aanplakking ter plekke of aan het gemeentehuis (werden) bekendgemaakt (en dat) uit bij de bevoegde diensten van de gemeente verkregen inlichtingen bleek dat de bouwheer de aanvang van de vergunde bouwwerken niet aan de gemeente heeft gemeld" voor het overige niet worden tegengesproken;

Overwegende dat de exceptie van de tussenkomende partij afgeleid uit de ontstentenis van het rechtens vereiste belang in hoofde van verzoekers evenmin kan worden aangenomen; dat verzoekers immers in dat verband terecht doen gelden wat volgt :

> "De eerste verzoeker is eigenaar en frekwent bewoner van de villa bestaande op het perceel 125/k dat onmiddellijk paalt aan het stuk grond waarvoor de aangevochten bouwvergunning werd afgegeven. De tweede verzoeker is medeeigenaar en permanente bewoner van de villa gebouwd op het perceel 127/c dat enkel door het bebouwde perceel 125/h van het bouwperceel gescheiden wordt. De eerste verzoeker heeft direct zicht op de villa die wordt vergroot met de vergunde werken, de tweede heeft dat zicht ook, over het

tussenliggende perceel heen. Beiden zijn kwetsbaar blootgesteld aan de hinder, verbonden aan de met het bestreden collegebesluit vergunde bouwwerken en aan het gebruik waarvoor de vroegere villa door de aard zelf van die werken voort bestemd is. Daardoor doen zij beiden onbetwistbaar blijken van het wettelijk vereiste belang om, na de schorsing, de vernietiging van de bestreden bouwvergunning te bekomen, vergunning die zij strijdig achten o.m. met de bestemmingsvoorschriften van het voor het gebied geldende gewestplan";

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 het enig middel is afgeleid uit de schending van de bestemming "woongebied" die door het gewestplan Veurne-Westkust aan het betrokken gebied is gegeven en van artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, dat die bestemming nader definieert, alsmede uit de schending van de door de wet van 29 juli 1991 opgelegde motiveringsplicht; dat verzoekers in een eerste onderdeel doen gelden dat de vergunde uitbreiding van het op het betrokken perceel bestaande gebouw volkomen onbestaanbaar is met het woongebied waar het middenin is gelegen; dat zij de volgende, op het liggingsplan van de bouwaanvraag en op het grondplan van de gemeente gesteunde, beschrijving geven van de bestaande toestand :

"Binnen een strook langsheen de Koninklijke Baan die ongeveer 300 m breed en gemiddeld ongeveer 90 m diep is, die aan de ene kant en aan de achterkant

begrensd is door de Zeepannelaan en aan de andere kant door de Duindoornstraat, ligt het bouwperceel, ongeveer in het midden langs eerstgenoemde openbare weg. Drie loodrecht op de Koninklijke Baan gelegen wegen verdelen dat gebied in vier blokken. Die wegen zijn de Pannelaan, de Kapelstraat, waaraan het bouwperceel eveneens gelegen is, en de Konijnstraat. De Zeepannelaan is gemiddeld 6 à 7 m breed, de Pannelaan ongeveer 7 m, de Kapelstraat, de Konijnstraat en de Duindoornstraat zowat 5 m. Geen van de genoemde wegen, behoudens de Koninklijke Baan, beschikt over een aangelegd voetpad. De bermen zijn er overal zacht.

Binnen het eerste blok, begrensd door de Koninklijke Baan, de Zeepannelaan en de Pannelaan, staan drie alleenstaande en één dubbele villa en, langs de Koninklijke Baan, het bejaardentehuis 'Diga Verde'. Binnen het volgende blok, begrensd door de Koninklijke Baan, de Pannelaan, de Zeepannelaan en de Kapelstraat, staan langs de Pannelaan en de Zeepannelaan reeds vier alleenstaande en één dubbele villa. Voor het andere gedeelte van het blok werd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemenete Koksijde, van 1 maart 1989 (st. 20 en 21), de vergunning verleend tot verkaveling in 7 loten, bestemd voor evenveel alleenstaande villa's waarvan 6 onderscheidelijk langs de Zeepannelaan, de Kapelstraat en de Koninklijke Baan en 1 in tweede bouwzone met uitweg langs de Pannelaan. Volgens artikel 1 van de bij het goedgekeurde verkavelingsplan behorende stedebouwkundige voorschriften 'kunnen de loten gelegen langs de Koninklijke Baan uitgebaat worden als horecabedrijf'. Op alle loten worden andere handels- en nijverheidsgebouwen uitdrukkelijk verboden. Binnen het derde blok dat begrensd wordt door de Koninklijke Baan, de Kapelstraat, de Zeepannelaan en de Konijnstraat, bestaan op alle percelen, het bouwperceel buiten beschouwing gehouden, vier alleenstaande en één dubbele villa. Binnen het laatste blok, begrensd door de Koninklijke Baan, de Konijnstraat, de Zeepannelaan en de Duindoornstraat, staan, langs de Koninklijke Baan, een woonhuis met beperkte autowerkplaats en openlucht parkeerplaats voor auto's, en verder langs de Konijnstraat, de Zeepannelaan en de Doornduinstraat één dubbele woning, en drie alleenstaande villa's. Op alle aan de overkant van de Zeepannelaan gelegen percelen behalve op één dat nog niet bebouwd is, en nog dieper het binnenland in staan enkel alleenstaande of dubbele villa's. Ook aan de overkant van de Koninklijke Baan, ter hoogte van het bouwperceel, bestaan eveneens enkel villa's of residentiële gebouwen. In dat hele gebied bestaan, binnen een straal van 150 à 200 m rond het bouwperceel, behoudens het meervermelde beperkte atelier voor herstelling van auto's langs de Koninklijke Baan, geen gebouwen, bestemd voor handel,

dienstverlening, ambacht of klein bedrijf, doch uitsluitend residentiële woningen waarvan zeer vele bovendien zijn opgetrokken in de voor deze, één van de oudste residentiële wijken van St-Idesbald, typische villastijl";

dat verzoekers hun betoog besluiten als volgt :

"Op grond van de hiervoren beschreven ruimteplanning en aanleg van de plaats kan bezwaarlijk worden ontkend dat het gebied waar het bouwperceel gelegen is een uitgesproken woonfunctie met residentieel karakter heeft en bovendien essentieel als villawijk is bestemd en aangelegd, en ook in zeer grote mate is uitgevoerd";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat het bouwdossier op een "volledig normale wijze" werd behandeld, dat er "geen bezwaren" bestaan, dat zij derhalve de vergunning "niet kon of mocht" weigeren, en dat de problematiek van de mogelijke hinder vreemd is aan de wetgeving stedebouw, doch mogelijk te maken heeft met een "VLAREM-materie ... en/of materie voor andere rechtsprocedures"; dat de tweede verwerende partij aan het eerste onderdeel van het middel voorbijgaat; dat de tussenkomende partij antwoordt "dat de bestemming 'woongebied' in geen geval de uitbating van de betrokken handelszaak uitsluit, dat de handelszaak trouwens reeds lange tijd bestaat en vergund werd, dat ook de ligging (langsheen de drukbereden Koninklijke Baan) trouwens an sich reeds de betreffende uitbating (wettigt) (,dat) ook andere handelszaken aldaar sinds lange tijd gevestigd (zijn), zonder enig protest van welkdanige naburige eigenaar dan ook";

Overwegende dat luidens artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze "taken" van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet

in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, en voor agrarische bedrijven, en deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen enkel mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat uit het bepaalde in artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, volgt dat inrichtingen voor handel en dienstverlening in een woongebied slechts mogen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de "taken" van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, m.a.w. dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied, rekening gehouden dient te worden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. louter residentiële villawijk, of woonpark); dat bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die een bijzonder plan van aanleg van het gebied of een verkavelingsvergunning aan die omgeving heeft gegeven;

Overwegende dat het bouwperceel door het gewestplan Veurne-Westkust (kaartblad "OOSTDUINKERKE 11/8") is bestemd tot woongebied; dat de vergunde constructie de verbouwing tot een discotheek betreft van een tot restaurant en nadien tot "drankhuis met dansgelegenheid" verbouwde villa, door het aanbouwen, aan de voorkant van de bestaande uitbating, van een overdekt terras (7,15 meter voorgevel, en 8,89 meter diep), en, aan weerszijden van het gebouw, van twee bijkomende ruimten, waarvan een bestemd als dansvloer; dat niet betwist wordt wat verzoekers doen gelden, namelijk dat de vergunde discotheek o.m. zal beschikken over een dansvloer van 150 m^2 en een zitruimte van 100 à 120 m^2; dat het zeer de vraag is of de vergunde constructie bestaanbaar is met de bestemming van het gebied; dat inderdaad uit de stukken gevoegd bij het verzoekschrift, met name het uittreksel uit het kadasterplan van de deelgemeente Sint-Idesbald, met aanduiding van de plaats van waaruit de bijgevoegde foto's werden genomen en de foto's van het perceel waarvoor de bouwvergunning werd verleend en van de omgeving ervan en het gedeeltelijk grondplan van de gemeente Sint-Idesbald, op het eerste gezicht blijkt dat het gebied een uitgesproken residentieel karakter heeft; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, uit de ernst van het eerste onderdeel van het enig de middel ook de ernst van het terzake aangevoerde nadeel volgt; dat dit nadeel tevens moeilijk te herstellen is;

Overwegende dat, wat de eerste bestreden beslissing betreft, 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; dat niet moet worden onderzocht of dit ook voor de tweede bestreden beslissing het geval is;

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. BRUSSELS BUILDING PROJECTS in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 7 februari 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de n.v. BRUSSELS BUILDING PROJECTS met betrekking tot een perceel gelegen Koninklijk Baan, 341, te Koksijde (Sint-Idesbald) de bouwvergunning wordt verleend om een bestaande uitbating uit te breiden.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt voor het overige verworpen.

Artikel 4.

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 twintig juni 1900 zesennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
de HH.	D. VERBIEST,	staatsraad,
	A. BEIRLAEN,	staatsraad,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

S. DOMS. **M. VRINTS.**