

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 60.610 van 28 juni 1996
in de zaak A. 67.962/X-6578.**

In zake : Pieter-Gustaaf JANSSENS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12

tegen :

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

tussenkommende partij :

de n.v. Algemene Ondernemingen DEGROOTE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. HOMBLE,
kantoor houdende te BRUGGE,
Gulden Vlieslaan 16.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Pieter-Gustaaf JANSSENS op 6 maart 1996 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 19 december 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan waarbij aan de n.v. Algemene Ondernemingen DEGROOTE de bouwvergunning wordt verleend voor het optrekken van een appartementsgebouw met ondergrondse garages op het terrein, gelegen Sparrenboslaan 21, (Klemskerke) De Haan, bekend ten kadaster Sectie A nrs. 265 h, 265 k, 265 l en 268 n;

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. HUGREGTSEN;;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 29 mei 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 juni 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat M. DENYS, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat P. DE MAEGDT, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat J. BOSSUYT, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat P. HOMBLE, 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. Algemene Ondernemingen DEGR00TE met een verzoekschrift van 2 april 1996 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat verzoeker verklaart :

"Verzoeker is eigenaar van een woning met tuin te De Haan, gelegen aan de Sparrenboslaan 30, even buiten de eigenlijke dorpskern van De Haan (zie plannetje in bijlage).

De woning en tuin liggen in een loodrechte knik van de Sparrenboslaan.

De laan zelf maakt deel uit van een zeer rustige, groene, voor De Haan zo typische villawijk, en verzoeker komt er met zijn echtgenote veelvuldig en graag vertoeven, zowel in als buiten het hoogseizoen";

Overwegende dat deze verklaring steun vindt in het dossier; dat verzoeker van het rechtens vereiste belang doet blijken; dat de exceptie, die de eerste verwerende partij en de tussenkomende partij in dat verband opwerpen, niet kan worden aangenomen;

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 eerste middel luidt als volgt :

"Eerste middel, genomen uit de schending van artikel 2 van de stedenbouwwet, uit de schending van het KB van 12 november 1985 houdende goedkeuring van het BPA nr. 3 'Villawijk-Noordhoek' van de gemeente

De Haan en uit de schending van artikel 51 van de stedenbouwwet.

Doordat het bestreden besluit bouwvergunning verleent voor een appartementsgebouw in drie woonlagen met 35 woongelegenheden, in een gebied dat door het BPA nr. 3 'Villawijk-Noordhoek' van de gemeente De Haan bestemd is als 'gebied voor verblijfsrecreatie' (zone nr. 15).

Terwijl het vergunde ontwerp bezwaarlijk kan beschouwd worden als een gebouw dat bestemd zal zijn voor verblijfsrecreatie, gezien enkel de woonfunctie centraal staat (het gebouw bestaat uit appartementen en studio's).

En terwijl ook de Raad van State reeds duidelijk gesteld heeft dat in een gebied voor verblijfsrecreatie geen constructies thuishoren die qua concept kunnen dienen voor permanente bewoning. (...)

En terwijl anderzijds ook de rechtspraak in die zin vaststaat, dat bij wege van toepassing van artikel 51 van de stedenbouwwet in geen geval een wijziging van bestemming vastgelegd in een BPA kan gevraagd en bijgestaan worden";

Overwegende dat de eerste verwerende partij onder meer antwoordt :

"(...)

Daarenboven moet in casu gewezen worden op de abnormaliteit van de vermelding VR op het desbetreffende BPA.

Volgens de voorschriften van het B.P.A. opgenomen in de verklaring bij 'Tabel I Bouwzone' is het gebouw gelegen in een zone met als hoofdbestemming gemeenschapsuitrustingen en woongebouwen-woningen. Een nevenbestemming is niet voorzien. Op het plan is de vermelding VR (verblijfsrecreatie) opgenomen. Het betreft hier de aanduiding van de bestaande toestand bij de opmaak van het B.P.A. toen aldaar inderdaad de home 'De Toekomst' door de Socialistische Mutualiteiten werd uitgebaat. De bestemming als verblijfsrecreatie is echter in strijd met de hoofdbestemming zoals vermeld in de verklaring bij de 'Tabel I bouwzone'. De bestemming 'verblijfsrecreatie' heeft dan ook geen relevantie met de bestemmingsvoorschriften en is een grafische anomalie met weergave van de bestaande toestand van destijds.

Het College van Burgemeester en Schepenen besliste op 05.12.1995 dan ook terecht om aan de gemachtigde ambtenaar een voorstel tot afwijking van het bijzonder plan van aanleg te vragen bij toepassing van art. 51 stedenbouwwet en stelde daarbij expliciet :

'Overwegende dat de beslissing 'verblijfsrecreatie' geen relevantie heeft en in strijd is met de bestemming zoals in de tabel hoofdbestemming'.

Dat de gemachtigde ambtenaar in zijn gemotiveerde advies trouwens één en ander als volgt verwoordt :

'Overwegende tenslotte dat uit een onderzoek van het administratief dossier, mede in overleg met het gemeentebestuur en met de WITAB, inzake de procedure tot opmaak van het BPA, is gebleken dat de notitie 'VR' voorkomend op de bestemmingszones van het BPA-bestemmingsplan en tevens vermeld in de algemene legende van dit uitvoeringsplan, inhoudelijk geen enkele relevantie heeft, maar als zodanig enkel kan worden geïnterpreteerd als een louter grafische, plantechische anomalie die alsnog verwijst naar de bestemming van de voorheen aldaar bestaande vestigingen; dat er inderdaad geen enkele technische aanwijzing voor bestaat, dat de ontwerper van het BPA hetzij in hoofd-, hetzij in nevenorde, een stedenbouwkundige bestemming zoals 'verblijfsrecreatie' zou hebben beoogd, voor de betrokken met kleur omrande bestemmingszones; dat een dergelijke optie overigens inhoudelijk volstrekt onverenigbaar zou zijn geweest met de basisbestemming, zoals aangegeven op voornoemd bestemmingsplan, in de overeenkomstige hoofdtabel van de stedenbouwkundige voorschriften nopens de onderscheiden zones; dat het ontwerp in deze optiek moet worden geacht in overeenstemming te zijn met de basisopties van het BPA';

Dat dit middel zoals aangevoerd door de verzoekende partij dan ook elke grondslag mist en als ongegrond moet worden afgewezen";

Overwegende dat, gelet op het korte tijdsbestek dat hem is toegemeten, de Raad van State uit het administratief dossier vooralsnog heeft kunnen opmaken dat het bouwterrein, 3187,50 m² groot, door het gewestplan Oostende-Middenkust bestemd is tot woongebied (kaartblad "De Haan 4/7"), dat het tevens is gelegen binnen het beheersingsgebied van het bij besluit van 12 november 1985 goedgekeurd, gewijzigd bijzonder plan van aanleg nr. 3 "Villawijk-Noordhoek" van de gemeente De Haan, dat, blijkens het bestemmingsplan, het terrein gedeeltelijk gelegen is in een zone "VR (= verblijfsrecreatie, volgens de legende bij de grafische voorstelling) - max. 2 bouwlagen (en) hellend dak", de grenzen van die zone zijnde tevens de "uiterste grens der hoofdgebouwen", dat deze zone met blauw is omrand, hetgeen volgens de geschreven voorschriften in de Tabel I betekent : Bouwzone nr. 5 "OW", bestemd voor

"Woongebouwen - woningen" en "Gemeenschapsuitrustingen" met maximum 40 procent bezetting van de in de betrokken zone gelegen perceelsdelen, dat de vergunde constructie bestaat uit twee verdiepingen (met daarboven, in het centrale gedeelte, een "technische" ruimte), waarvan de bovenste is ingewerkt in een afgeplat schijndak, en 36 appartementen of studio's (op elke verdieping 12), met evenveel garages op niveau-1 (inrit kant Ringlaan Noord), dat de bebouwde oppervlakte 731,64 m² beslaat, hetzij 40 procent van het perceelsgedeelte in het blauw omrand, ingeplant binnen de grenzen van de zone "VR";

Overwegende dat de door de verwerende partijen aangevoerde argumenten, alsook de motieven van het afwijkingsvoorstel van het college van burgemeester en schepenen en van de beslissing van de gemachtigde ambtenaar daarover, doen blijken dat de grafische aanduiding "VR" terzijde wordt gesteld omdat zij een "anomalie" vertoont; dat evenwel niet uitgesloten is dat het om een schijnbare tegenstrijdigheid gaat en de bepalingen van de tabel I - Bouwzone nr. 5 "O.W." (woningen en gemeenschapsuitrustingen) moeten wijken voor de vermelding VR (verblijfsrecreatie) op het bestemmingsplan; dat in beide hypothesen het middel de schorsing wettigt;

Overwegende dat, wat betreft de tweede door artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde, verzoeker doet gelden dat "(hij) en zijn echtgenote, beide van bejaarde leeftijd, reeds jaren (genieten) van de rust en de kalmte die hun eigendom te De Haan in een groen kader, op wandelafstand van de zee en het strand, hen biedt (,dat zij) meermaals (...) voor langere perioden in De Haan (verblijven), zowel in als buiten het hoogseizoen (,dat) in de Sparrenboslaan (...) een twintigtal villa's (staan) allen gebouwd in de stijl die voor De Haan zo typisch is (, dat het)(...) zeer omvangrijk en imposant bouwwerk (...) onmiskenbaar zwaar zijn stempel zal drukken op het woonklimaat in de Sparrenboslaan (, dat)

de woning van verzoeker (...) gelegen (is) in de binnenbocht van de Sparrenboslaan, rechtover de inplanting van het appartementsgebouw, dat aan de buitenzijde zou komen (, dat hij) (...) de grond op de hoek bovendien (heeft) ingericht als tuin, zodat hier alle rust en kalmte dreigt verloren te gaan (, dat) de aanwezigheid van het appartementsgebouw (...) noodzakelijkerwijze een komen en gaan van bewoners en bezoekers met zich (zal) brengen, terwijl vanop de verdiepingen een rechtstreeks zicht in de tuin van verzoeker mogelijk zal worden. (...)"

Overwegende dat dit betoog overtuigt; dat weliswaar de eerste verwerende partij en de tussenkommende partij wijzen op de aanwezigheid van andere appartementsgebouwen, scholen en dies meer in de buurt van het bouwterrein; dat de gegevens van de zaak echter doen blijken dat de bebouwing in het vak van de Sparrenboslaan, waar verzoeker woonachtig is, overwegend uit woningen van het villatype bestaat en vakantiecentra, scholen en andere grootschalige gebouwen, al dan niet met residentiële functie, zijn ingedeeld (of later opgetrokken) in hiertoe geëigende zones van het bijzonder plan van aanleg en hoe dan ook geen afbreuk doen aan het karakter en het uitzicht van het betrokken deel van de Sparrenboslaan; dat het nadeel ernstig is en tevens moeilijk te herstellen;

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. Algemene Ondernemingen DEGROOTE in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 19 december 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan, waarbij aan de n.v. Algemene Ondernemingen DEGROOTE de bouwvergunning wordt verleend voor het optrekken van een appartementsgebouw met ondergrondse garages op het terrein, gelegen Sparrenboslaan 21, (Klemskerke) De Haan, bekend ten kadaster Sectie A nrs. 265 h, 265 k, 265 l en 268 n.

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
terechtzing, op achtentwintig juni
1900 zesennegentig, door de Xe kamer, die was samen-
gesteld 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.