

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 65.064 van 10 maart 1997
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.

tussenkomen de partij :

de n.v. BRUSSELS BUILDING PROJECTS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12.

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 Yves VAN DOREN en Marcel WOLTER-HOFMANS op 18 mei 1996 hebben ingediend om de vernietiging 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 gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op het arrest nr. 60.346 van 20 juni 1996 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt bevolen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 23 augustus 1996;

Gelet op de beschikking van 29 augustus 1996 die de tussenkomst van de n.v. BRUSSELS BUILDING PROJECT toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de tweede memorie van antwoord van de eerste verwerende partij;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 23 december 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 februari 1997;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat G. BOGAERT die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat M. VANLOUWE die, loco Advocaat P. THOMAS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat B. STAELENS die, loco Advocaat J. BOSSUYT verschijnt voor de tweede

verwerende partij, en van Advocaat T. DE WAELE die, loco Advocaat M. DENYS verschijnt voor de tussenkomen-
de 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 tussenkomen-
de partij tevergeefs opwerpt dat de vordering niet ontvankelijk is
inzoverre zij het gunstig advies van de gemachtigde
ambtenaar tot voorwerp heeft; dat immers dit advies deel
uitmaakt van de vergunning en zonder dit advies de
vergunning niet kan worden verleend; dat de exceptie
niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat verzoekers hun belang bij de
gevraagde vernietiging staven als 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 mede-eigenaar 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 voor 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, vergun-
ning die zij strijdig achten o.m. met de
bestemmingsvoorschriften van het voor het gebied
geldende gewestplan";

Overwegende dat de verwerende partijen het belang van verzoekers niet betwisten; dat de tussenkommende partij, aan wie de bestreden bouwvergunning werd verleend, het belang van verzoekers evenmin betwist, althans niet in het verzoekschrift tot tussenkomst; dat de tussenkommende partij in de memorie, ingediend met toepassing van artikel 21bis van de op 12 januari 1973 gecoördineerde wetten op de Raad van State, voor het eerst opwerpt dat verzoekers geen belang hebben omdat zij verzuimd hebben de vergunning aan te vechten die het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde op 18 oktober 1994 aan haar rechtsvoorganger, de n.v. ROBATEX, heeft verleend voor -wat de tussenkommende partij noemt- "de gebruikswijziging van restaurant naar drankhuis met dansgelegenheid";

Overwegende dat luidens artikel 44, § 1, 7., van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw een voorafgaande vergunning is vereist om het gebruik van vergunde gebouwen te wijzigen, voorzover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst; dat luidens artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, een vergunning voor gebruikswijziging is vereist o.m. wanneer in een woongebied het gebruik van een vergund gebouw gewijzigd wordt wat de hoofdfunctie betreft en "het nieuwe gebruik bestaat uit een dancing";

Overwegende dat noch de tussenkommende partij zelf, noch de verwerende partijen het dossier van de vergunning van 18 oktober 1994 overleggen; dat verzoekers de tekst van voormelde vergunning bij hun dossier hebben gevoegd; dat daaruit blijkt dat op 18 oktober 1994 aan de n.v. ROBATEX voor het perceel, Koninklijke Baan, 341, een bouwvergunning werd verleend "strekkende tot aanleggen parkeerterrein + terras - dichtmaken

raamopening en wijziging uitbating naar drankhuis met dansgelegenheid"; dat niet is aangetoond wat er voordien in de villa werd uitgebaat; dat in dat verband verzoekers beweren dat het een restaurant betrof en dat ingevolge de vergunning van 18 oktober 1994 de lokalen tot een pianobar werden omgevormd om daarna plaats te maken voor een heuse discotheek die eerst na middernacht op volle toeren draait en de residentiële buurt op stelten zet, terwijl de tussenkomende partij van haar kant beweert dat het "etablissement" eigenlijk "een café" betreft en de eerste verwerende partij dan weer stelt : "De concrete inhoud van 'drankhuis met dansgelegenheid' komt immers op net hetzelfde neer als 'dancing' (VAN DAELE: 'dancing' = dansgelegenheid)"; dat alleszins uit geen enkel gegeven van de zaak blijkt dat voorafgaandelijk aan het collegebesluit van 18 oktober 1994, met betrekking tot de villa "La Poudrière", over een aanvraag tot gebruikswijziging het openbaar onderzoek, opgelegd door de artikelen 3, 10°, 5 en 6 van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen, plaats heeft gehad;

Overwegende dat, enerzijds, uit wat voorafgaat blijkt dat niet vaststaat dat de tussenkomende partij, de firma BRUSSELS BUILDING PROJECTS, in het bezit is van een regelmatig afgegeven stedenbouwkundige vergunning om de bestaande villa te gebruiken als dancing; dat ook tegen de aktename van 20 maart 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de milieuvergunningsaanvraag van de n.v. ROBATEX om in de villa een dansgelegenheid met 154,67 m² oppervlakte te exploiteren door 14 personen, waaronder eerste verzoeker, hoger beroep werd ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen; dat de verwerende partijen noch de tussenkomende partij aan de Raad van State hebben medegedeeld welk gevolg de bestendige deputatie aan dat beroep heeft gegeven; dat

dit evenmin uit de neergelegde dossiers blijkt; dat derhalve, wat de milieuvergunning betreft, er evenmin zekerheid bestaat; dat, anderzijds, niet betwist wordt dat verzoekers wonen in de onmiddellijke buurt van het perceel waarvoor de bouwvergunning werd verleend; dat zij daardoor alleen reeds doen blijken van het bij de wet vereiste belang bij de vernietiging van die bouwvergunning die naar hun oordeel met schending van de wet en haar uitvoeringsbesluiten met betrekking tot dit perceel werd verleend; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

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 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 in de eerste plaats 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 gemeente 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 stedenbouwkundige 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;
(...)"

dat verzoekers voorts aanvoeren dat de vergunde inrichting tevens onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de eerste verwerende partij op het eerste onderdeel van het middel, in zoverre daarin wordt aangevoerd dat de inrichting onbestaanbaar is met de bestemming woongebied, antwoordt "dat de villa 'La Poudrière' reeds op het einde van de tachtiger jaren werd omgevormd tot restaurant en in 1994 tot drankhuis met dansgelegenheid (,... dat) bovendien volgens Art. 1 van het goedgekeurd verkavelingsplan (besluit van het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koksijde van 1 maart 1989) voor het aanpalend blok, begrensd door de Koninklijk Baan, de Pannelaan, de Zeepannelaan en de Kapelstraat, 'de loten gelegen langs de Koninklijk Baan uitgebaat (kunnen) worden als horecabedrijf' (,... dat) daarenboven ook net achter de villa, in de Kapelstraat, (zich) nog een horeca-uitbating en bar (bevindt)(,...) dat de villa bovendien op loopafstand (ligt) van het centrum van Sint-Idesbald, dat als kustgemeente meerdere horecabedrijven bezit, die trouwens nodig zijn voor de leefbaarheid van de kust (... zodat) men zich (kan) afvragen in welke mate er nog sprake kan zijn van een gebied met een uitgesproken woonfunctie met residentieel karakter (,... dat verzoekers ten onrechte beweren) dat (de) overeenkomstig het gewijzigde gebruik in de villa ondergebrachte inrichting wegens haar aard zelf storend is voor de bestaande woonomgeving en bijgevolg onbestaanbaar is met de concrete bestemming 'wonen' van het gebied (en zich) daarbij (ten onrechte) beroepen op geluids- en verkeershinder, veroorzaakt door de dancing, een verandering van

de aard van de aangaande muziek en de verschuiving naar een jonger cliënteel";

Overwegende dat de tweede verwerende partij van oordeel is dat de vergunde werken bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied; dat zij in dat verband stelt :

"dat de zone waarin het bouwprojekt zou gerealiseerd worden niet kan aanzien worden als een zogenoemd woongebied met residentieel karakter, doch wel degelijk als een zone langs de zeer druk bereden Koninklijke Baan, waarbij eisers dan ook behoorden te weten - zekerlijk nadat reeds de bestemmingswijziging naar dansgelegenheid was toegestaan op 18.10.1994 - op zekere datum een meerdere bouwvergunning zou kunnen verleend worden, maar ook dat het verlenen van een bouwvergunning eventueel zou kunnen gepaard gaan met een aantal ongemakken die nu eenmaal inherent zijn aan de bouwtrant, -wijze en leefwijze aan de kust en direct in de onmiddellijke nabijheid van de Koninklijk Baan, die overspoeld is door een uiterst druk verkeer";

Overwegende dat de tussenkomende partij aangaande de bestaanbaarheid met het gebied antwoordt wat volgt :

"(...)

Uit de tekst van het beroep tot nietigverklaring blijkt overigens dat beroepers tot nietigverklaring de verenigbaarheid van een horeca-bedrijf met het woongebied principieel niet betwist, doch enkel de mening is toegedaan dat, in opvolging van het tweede lid van artikel 5.1.0. van het KB. d.d. 28 december 1972 het etablissement van verzoekster niet te rijmen valt met de onmiddellijke omgeving.

(...)"

dat de tussenkomende partij voorts stelt dat het woongebied waarin "het café" is gelegen helemaal geen residentieel karakter heeft omdat het is gelegen langs de Koninklijke Baan te Koksijde, één van de drukst bereden wegen van de provincie West-Vlaanderen, met heel wat handels- en horecabedrijven in de onmiddellijke omgeving, dat naast haar eigendom een verkaveling werd goedgekeurd waarvan de percelen gelegen langs de

Koninklijke Baan mogen worden gebruikt voor de exploitatie van horecabedrijven, dat binnen een straal van 50 meter, eveneens langs de Koninklijke Baan, een autogarage "Toyota" is gevestigd, dat tussen haar eigendom en de eigendom van tweede verzoeker de "Wigwam" wordt uitgebaat, "een club voor liefhebbers van hard-rock muziek", dat buiten een straal van 50 meter, doch wél in de onmiddellijke nabijheid, en eveneens aan de Koninklijke Baan een café-restaurant, een motel, een nachtrestaurant en een benzinstation zijn ingeplant;

Overwegende dat verzoekers repliceren dat "zowel de gemeente Koksijde als het Vlaamse Gewest (...) zonder meer de concrete en materieel waarneembare realiteit (loochenen) (, ... dat uit de) duidelijke en werkelijkheidsgetrouwe beschrijving van de wijk (...) en evenzeer uit het bij ons verzoekschrift gevoegde, uitgebreide uittreksel uit het kadaster van de gemeente St-Idesbald onmiskenbaar (blijkt) dat de wijk waarin de betwiste inrichting van de tussenkomende partij gevestigd is, een volwaardige 'villawijk' is (, dat) het feit dat die wijk grenst aan de Koninklijke Baan daar niets van af(doet) (, dat) die openbare weg immers niet zo'n drukke verkeersader (is) als de verwerende partijen willen doen geloven (, dat) de Koninklijke Baan de verbinding (vormt) tussen de verschillende kustgemeenten (... , dat) 's avonds en 's nachts het verkeer er quasi nihil (is) en dus zeker niet rustversturend (... , dat) het argument dat de betrokken inrichting van de tussenkomende partij 'op loopafstand van het centrum van St-Idesbald' zou gelegen zijn, voorzeker als een lachertje genomen (moet) worden (, dat) gelet op de afstand tussen die inrichting en de centrum-wijk en op de bestaande bebouwing tussenin laatstgenoemde wijk geen invloed (kan) uitoefenen op de natuurlijke rust en sereniteit van de wijk waarin genoemde inrichting gevestigd is (, ... dat) de aanwezigheid van een bar in de overigens onveranderde villa 'De Wigwam' niet van die aard (is)

dat zij aan het gebied zijn typische aard en kenmerken van villawijk ontnemt";

Overwegende dat de tussenkomen de partij in de "toelichtende memorie" nog stelt :

"(...)

De kernvraag van het beroep tot nietigverklaring is niet of een dansgelegenheid ja dan nee verenigbaar is met een woongebied daar dit door beroepers niet wordt betwist.

De kernvraag van het beroep tot nietigverklaring is wel of een drankhuis met dansgelegenheid van de aard van het bedrijf dat in de eigendom van verzoekster wordt uitgebaat verenigbaar is met een woongebied van de aard van het woongebied waarin de eigendom van verzoekster is gelegen.

(...)

Welk is de aard van het bedrijf dat in de eigendom van verzoekster wordt uitgebaat?

In tegenstelling tot wat beroepers willen doen vermoeden, is het desbetreffende bedrijf geen megadancing, doch een café met ongeveer tachtig zitplaatsen en een dansvloer van 32 m² (ook beroepers spreken nu van een beperkte dansvloer in plaats van een dansvloer van 150 m²), wat inderdaad volledig uit de lucht is gegrepen.

(...)"

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 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 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 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 zelf waarvoor de bouwvergunning werd verleend en van de

omgeving ervan en het gedeeltelijk grondplan van de gemeente Sint-Idesbald, blijkt dat het gebied een uitgesproken residentieel karakter heeft over een oppervlakte van meer dan 2,50 ha, aan de ene kant van de Koninklijke Baan en ook aan de overkant van de Koninklijke Baan en dat dit gebied wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen die samen een villawijk vormen gelegen aan de rand van het geagglomereerd gedeelte van Sint-Idesbald; dat de foto's die de tussenkomende partij ter terechtzitting heeft neergelegd, alsmede het bijgevoegd plan, geen beeld geven van de kenmerken van de wijk maar van de bebouwing langs de Koninklijke Baan alleen; dat de stukken hoe dan ook bevestigen dat de - overigens kleinschalige- Toyota-garage aan de uitloper ligt van de wijk en derhalve niet determinerend is terzake; dat de omstandigheid dat de villawijk paalt aan de Koninklijke Baan niet meebrengt dat de wijk niet langer het karakter heeft van een villawijk; dat de aanwezigheid in een kleine villa van de bar "Wigwam" tot dezelfde vaststelling noopt; dat er in het aanpalend blok onbebouwde gronden zijn waarvoor in 1987 een verkavelingsvergunning is verleend die nog niet is uitgevoerd; dat het auditoraatsverslag terecht de vraag stelt naar het eventueel verval van deze vergunning; dat, hoe het ook weze, deze verkavelingsvergunning de gronden bestemt voor 11 geconcentreerde eengezinswoningen van het type bungalow of villa met één verdieping, op de langs de Koninklijke Baan gelegen percelen de exploitatie van een horecabedrijf toelaat, doch voor alle percelen de bouw van andere handels- en nijverheidsgebouwen uitdrukkelijk verbiedt; dat, tenslotte, over de vóór de toekenning van de bestreden bouwvergunning bestaande stedenbouwkundige toestand van de villa "La Poudrière" zelf, zoals uit het onderzoek van de exceptie van onontvankelijkheid wegens gebrek aan belang is gebleken, een zekerheid bestaat en zowel de verwerende partijen als de tussenkomende partij nagelaten hebben erover enige duidelijkheid te verschaffen,

zodat uit die toestand geen voor de beoordeling van het karakter van het betrokken woongebied nuttig gegeven afgeleid kan worden;

Overwegende dat uit wat voorafgaat volgt dat verzoekers terecht aanvoeren dat de wijk een uitgesproken residentieel karakter heeft;

Overwegende dat vervolgens moet worden onderzocht welke de aard is van de vergunde werken;

Overwegende dat de bestreden beslissing de bouwvergunning afgeeft voor wat in de bouwaanvraag wordt genoemd een aanvraag "om een bestaande uitbating uit te breiden"; dat het bij het bouwdoossier gevoegde inplantingsplan de bestaande lokalen en de nieuw op te richten ruimten aanduidt met de termen "bestaande uitbating, nieuw te bouwen (2 maal), te overdekken terras"; dat het bouwplan enkel "overdekt terras, dansvloer, banketten" en verschillende niveauverschillen aanwijst en voor het overige de lokalen en de ruimten enkel zijn afgebeeld en geen namen hebben; dat op dat plan enkel van de dansvloer, waarvan de reële oppervlakte in betwisting is (de tussenkomen partij verklaart wat dat betreft : "door de uitbreidingswerken wordt de huidige dansvloer volledig tot zithoek omgebouwd, en wordt een nieuwe, doch kleine dansvloer op een andere plaats ingericht") en van de lokalen bestemd voor sanitair de bestemming duidelijk is aangegeven; dat de resterende ruimte is afgebeeld met verplaatsbare meubelen; dat m.a.w. aan de hand van de aanvraag en het collegebesluit niet kan worden uitgemaakt wat wordt bedoeld met "bouwvergunning om een bestaande uitbating uit te breiden"; dat het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar echter ronduit stelt dat de bouwaanvraag "een dancing" betreft; dat uit wat niet en wel geweten is, uit wat wordt beweerd en wat wordt ontkend, uit hetgeen wordt verbeeld en hetgeen mag worden vermoed, dient te worden afgeleid dat het tussen-

arrest nr. 60.346 van 20 juni 1996 dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning heeft bevolen, de vergunde constructie terecht heeft aangemerkt als een discotheek;

Overwegende dat verzoekers de hinder die de vergunde discotheek veroorzaakt, omschrijven als het opeenvolgend vertrek, tussen 3 uur en 6 uur in de morgen, vooral tijdens het weekeinde - dat voor de bezoekers van de discotheek begint de vrijdagavond en eindigt de dinsdag of zelfs, tijdens het toeristisch seizoen, de woensdagmorgen, - van vele tientallen auto's die geparkeerd staan over de volledige daarvoor aangelegde oppervlakte van het betrokken perceel en langs de openbare weg ter hoogte ervan, met veelvuldig en luid dichtklappen van portieren en met krachtig aangedreven motoren, met aanhoudend luidruchtig gepraat en afscheidsgeroep van onder de invloed van alcohol en mogelijks ook van drugs verkerende fuifnummers en uitgelaten jongelui;

Overwegende dat de hinder die een discotheek veroorzaakt van algemene bekendheid is; dat de beschrijving die verzoekers ervan in concreto geven, kan worden aangenomen;

Overwegende dat een in een verbouwde en merkkelijk vergrote villa gevestigde discotheek, te midden van een villawijk, onbestaanbaar is met het residentieel karakter van dat woongebied, niet enkel wegens de aard zelf van een discotheek, doch inzonderheid ook wegens de hinder die het gebruik van de villa als discotheek voor de omwonenden meebrengt; dat het onderdeel van het middel inzoverre gegrond is; dat, aangezien de betwiste inrichting niet bestaanbaar is met de bestemming, niet moet worden onderzocht of zij, zoals in het onderdeel eveneens wordt gesteld, eveneens onvereenigbaar is met de onmiddellijke omgeving,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt 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, en van het daaraan voorafgaande gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op achtduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op tien maart 1900 zevenennegentig, door
de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
de HH. A. BEIRLAEN, staatsraad,
R. STEVENS, staatsraad,
Mevr. S. DOMS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

M. VRINTS.