RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 71.248 van 28 januari 1998
in de zaak A. 67.962/X-6578.

In zake : Pieter-Gustaaf JANSSENS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1000 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
8310 BRUGGE-ASSEBROEK,
Bossuytlaan 35.

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

Gezien het verzoekschrift dat Pieter-Gustaaf JANSSENS op 6 maart 1996 heeft ingediend om de vernietiging 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 het arrest nr. 60.610 van 28 juni 1996 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt bevolen;

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 en gezien de laatste memories van verzoeker en van de tweede verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 28 oktober 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 november 1997;

Gehoord het verslag van Staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat T. DE WAELE, die loco Advocaat M. DENYS verschijnt voor verzoeker, van Advocaat P. DEMAEGDT, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat J. BOSSUYT, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat verzoeker, die eigenaar is van een woning met tuin, gelegen aan de Sparrenboslaan 30 te De Haan, een eerste middel aanvoert dat 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 toegestaan worden";

Overwegende dat de eerste verwerende partij 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. Immers tijdens het opstellen van het B.P.A. zou het betrokken gebied uiteraard een woonfunctie krijgen, doch de eigenaar van het gebouw, nl. V.Z.W. Arbeid en Gezondheid, verzocht om te voorzien in een zone voor verblijfsrecreatie, zoals voorzien voor het aanpalende vakantiecentrum ’Sparrenduin’.

Deze bestemming als verblijfsrecreatie is echter in strijd met de hoofdbestemming zoals vermeld in de verklaring bij de ’Tabel I Bouwzone’ en die voorzien in gemeenschapsuitrustingen en woongebouwen-woningen. Gemeenschapsuitrustingen staan voor kantoorruimten, diensten, verzorging- en onderwijsdiensten, kultuur, kultus). M.a.w. er wordt niet voorzien in vakantieverblijven.

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, plantechnische 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';

Terecht werd dan ook besloten tot afwijking waarbij de essentiële gegevens van het bijzonder plan van aanleg werden gerespecteerd. Deze essentiële gegevens zijn immers de woonfunctie met uitsluiting van grootschalige commerciële centra, hotels, restaurants, e.d.. De bouw van een appartementscomplex beantwoordt aan de essentiële gegevens van het bijzonder plan van aanleg.

(...)

Om deze essentiële gegevens trouwens te waarborgen en de buurt haar woonfunctie te laten behouden werd het bijzonder plan van aanleg trouwens in herziening gesteld (beslissing gemeenteraad dd. 30.08.1995, ministerieel besluit dd. 06.11.1995).

(...)

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

Overwegende dat de tweede verwerende partij in de memorie van antwoord opwerpt dat "in een zich herhalend verweer zogenoemd drie middelen (worden)

aangehaald die in feite alle onder één middel hadden kunnen ondergebracht worden"; dat de tweede verwerende partij vervolgens haar "standpunt" uiteenzet waaruit volgens haar volgt dat de middelen ongegrond zijn;

Overwegende dat verzoeker o.m. repliceert dat "niet betwist wordt dat het vergunde ontwerp bezwaarlijk kan beschouwd worden als een gebouw dat bestemd zal zijn voor verblijfsrecreatie, gezien enkel de woonfunctie centraal staat (..., dat) in een gebied voor verblijfsrecreatie geen constructies thuishoren die qua concept kunnen dienen voor permanente bewoning (..., 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 toegestaan worden (..., dat) tegenpartijen in hun replieken deze bestemming als gebied voor verblijfsrecreatie, die als grafisch voorschrift met de tekens 'VR' is aangeduid op het bestemmingsplan, (pogen) af te doen als een 'anomalie', die louter zou verwijzen naar de bestaande toestand, en naar de vroegere aanwezigheid van de home 'De Toekomst' op het perceel (..., dat) het tegenpartijen (...) niet toe(kwam) om een voorschrift begrepen in een BPA terzijde te schuiven, wetende dat van de opgelegde bestemming onmogelijk op wettige wijze een afwijking kon toegestaan worden via de procedure van artikel 51 van de stedenbouwwet (..., dat) het niet aan het bestuur toekomt om een voorschrift van een plan van aanleg buiten toepassing te laten om de reden dat er betwisting bestaat omtrent de betekenis van een grafisch voorschrift van dit plan";

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het 3187,50 m² grote bouwterrein gelegen is binnen het beheersingsgebied van het bij besluit van 12 november 1985 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 3 "Villawijk-Noordhoek" van de gemeente De Haan, dat het bestemmingsplan van bedoeld

bijzonder plan van aanleg het terrein gedeeltelijk opneemt in de zone "VR-verblijfsrecreatie" waarin maximum 2 bouwlagen met hellend dak zijn toegelaten, dat de geschreven voorschriften van het plan het perceel bestemmen tot "Bouwzone nr. 5OW" waarin "woongebouwen - woningen" en "gemeenschapsuitrustingen" zijn toegelaten, dat de vergunde constructie een appartementsgebouw betreft met 36 appartementen en evenveel garages op niveau-1;

Overwegende dat, alvorens de bestreden bouwvergunning te verlenen, het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan op 5 december 1995 beslist heeft overeenkomstig artikel 51 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, thans artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, aan de gemachtigde ambtenaar een met redenen omkleed voorstel te doen tot afwijking van voormeld bijzonder plan van aanleg, met name wat betreft de bouwdiepte, de bouwhoogte en de dakvorm; dat het voorstel eveneens betrekking heeft op de bestemmingsvoorschriften van het aanlegplan; dat het voorstel dienaangaande de volgende redengeving vermeldt :

> "Overwegende dat de bestemming 'verblijfsrecreatie' geen relevantie heeft en in strijd is met de bestemming, zoals vermeld in de tabel hoofdbestemming";

dat de gemachtigde ambtenaar op 18 december 1995 heeft ingestemd met voormeld voorstel van het college van burgemeester en schepenen; dat de gemachtigde ambtenaar, blijkens de redengeving van zijn beslissing, van oordeel is dat de bestemming verblijfsrecreatie "inhoudelijk geen enkele relevantie heeft, maar als zodanig enkel kan worden geïnterpreteerd als een louter grafische, plantechnische anomalie die alsnog verwijst naar de bestemming van de voorheen aldaar bestaande vestigingen (waarvoor) geen enkele technische aanwijzing bestaat,

(en die overigens) volstrekt onverenigbaar zou zijn geweest met de basisbestemming, zoals aangegeven (...) in de overeenkomstige hoofdtabel van de stedenbouwkundige voorschriften nopens de onderscheiden zones (zodat) het ontwerp (...) moet worden geacht volkomen in overeenstemming te zijn met (...) het BPA";

Overwegende dat uit het administratief dossier van de tweede verwerende partij blijkt dat het betrokken bijzonder plan van aanleg bij besluit van 6 november 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening in herziening werd gesteld; dat de raadsman van de tweede verwerende partij ter terechtzitting een schrijven van 4 november 1997 van de gemachtigde ambtenaar, gericht aan het hoofdbestuur van de ruimtelijke ordening, heeft overgelegd waarin wordt medegedeeld dat "thans een globale herzieningsprocedure van het betrokken BPA aanhangig (is), waarbij voor diverse deelregio's binnen de omschrijving van het BPA, de planologische en stedenbouwkundige aanleg wordt hertekend, mede naar de actuele beleidsinzichten toe (..., dat) inzonderheid door de gemeentelijke overheid voor een aantal deelsites, waartoe ook het betrokken complex behoort, de in het vigerend BPA voorgehouden bestemming VR (verblijfsrecreatie) thans (wordt) geactualiseerd in een wisselbestemming 'wonen/VR' (...)";

Overwegende dat luidens het tweede lid van artikel 2, § 1, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, alle voorschriften van de plannen van aanleg dezelfde bindende kracht hebben, ongeacht of zij grafisch zijn voorgesteld of niet; dat luidens het derde lid van hetzelfde artikel van de plannen enkel mag worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door het decreet bepaald; dat luidens artikel 49 van hetzelfde decreet de gemachtigde ambtenaar, op met redenen omkleed voorstel van het

college van burgemeester en schepenen, afwijkingen kan toestaan van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft";

Overwegende dat de stelling van de verwerende partijen dat terzake de grafische voorschriften niet zouden kunnen worden toegepast omdat zij onverenigbaar zouden zijn met de geschreven voorschriften, geen wettig motief kan zijn voor de afgifte van de gevraagde bouwvergunning overeenkomstig de procedure, vastgesteld in voormeld artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening; dat, hoe dan ook, zelfs indien zou kunnen worden aangenomen dat in de grafische voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg onmiskenbaar een materiële vergissing is geslopen -waar de Raad van State op grond van de aangehaalde argumenten niet van overtuigd is- de rechtzetting van de zogeheten anomalie vereist was, alvorens de vergunning kon worden verleend; dat de Raad van State overigens van die tegenspraak niet overtuigd is, te meer omdat blijkens het nieuwe bijzonder plan van aanleg in ontwerp wonen en verblijfsrecreatie wel samen zouden kunnen gaan; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt 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.

<u>Artikel 2</u>.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achtentwintig januari 1900 achtennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. EYLENBOSCH,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. EYLENBOSCH. **M. VRINTS.**