

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 73.201 van 22 april 1998
in de zaak A. 75.474/X-7683.**

In zake : Gilbert DEVOS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat F. BURSENS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure Rechts 864

tegen :

1. de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. LUYPAERS,
kantoor houdende te 3001 LEUVEN-HEVERLEE,
Ijzerenmolenstraat 105,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkomen partij :

de n.v. CROWN SHOPS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Gilbert DEVOS op 26 augustus 1997 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 4 juni 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de n.v. CROWN SHOPS de verkavelingsvergunning wordt verleend van de gronden gelegen aan de P.P. Rubenslaan en de Bertrandlaan te Koksijde-Sint-Idesbald, Sectie A, nr. 419d, en van het eraan voorafgaand gunstig advies van 27 mei 1997 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-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 8 januari 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 28 januari 1998;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat F. BURSSENS, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat H. DERDE die, loco Advocaat P. LUYPAERS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat P. AERTS die, loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat T. DEWANDRE die, loco Advocaat M. DENYS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het andersluidend 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 de n.v. CROWN SHOPS met een verzoekschrift van 17 september 1997 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de daags vóór de terechtzitting door verzoeker ingediende "memorie van wederantwoord" niet voorzien is in de rechtspleging; dat zij uit de debatten wordt geweerd;

Overwegende dat de tussenkomenende partij opwerpt dat de vordering niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

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 :

"De verkavelingsvergunning werd derhalve volgens artikel 1 van het bestreden besluit afgegeven aan dhr. VANDEWALLE Johan. Deze was evenwel niet de aanvrager in eigen naam van de vergunning, laat staan de eigenaar van het perceel.

Dhr. VANDEWALLE heeft de aanvraag ingediend als gevolmachtigde van de N.V. CROWN SHOPS, voornoemd.

De vergunning kon dan ook enkel worden toegekend aan de aanvrager en niet aan de lasthebber";

Overwegende dat de bestreden beslissing vermeldt wat volgt :

"Gelet op de aanvraag ingediend door VANDEWALLE Johan, Robert Vandammestraat 207 - 8670 Koksijde, gevolmachtigde van : N.V. CROWN SHOPS,

Rue des Haies 21, 6001 CHARLEROI met betrekking tot het verkavelen van een grond gelegen te Koksijde, P.P. RUBENSLAAN - BERTRANDLAAN, 3e afd, sectie A, 419 d.

(...)

BESLUIT :

Art. 1 De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan :

VANDEWALLE Johan Robert Vandammestraat 207 - 8670 Koksijde

Gevolmachtigde van : N.V. CROWN SHOPS, Rue des Haies 21, 6001 CHARLEROI

(...)" ;

Overwegende dat geen wetsbepaling verbiedt de vergunning af te geven aan de volmachtdrager van de eigenaar; dat het middel juridische grondslag lijkt te missen;

Overwegende dat het tweede middel luidt als volgt :

"Er is duidelijk geen overeenstemming tussen het ingediende en goedgekeurde verkavelingsplan en de bepalingen van de vergunning.

Zo luidt het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar (anders dan) het op 4.6.1997 door het College van Burgemeester en Schepenen goedgekeurde plan (met betrekking tot de dakvorm, de dakuitbouwen, de grenzen van de ondergrondse garage, de doorgang, enz...)" ;

Overwegende dat artikel 1 van het vergunningsbesluit vermeldt dat de aanvrager ertoe gehouden is de voorwaarden gesteld in het in het vergunningsbesluit overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen; dat de tweede verwerende partij op het eerste gezicht terecht erop wijst dat "het plan waarnaar verzoeker verwijst het plan (is) van de verkavelingsaanvraag (, dat) wanneer de vergunningverlenende overheid hieraan haar goedkeuring verleent, maar deze goedkeuring koppelt aan een aantal na te leven en in het vergunningsbesluit opgesomde toepassingsvoorwaarden, dit (betekent) dat de op het plan voorziene voorschriften eveneens slechts onder de gestelde voorwaarden van

toepassing kunnen zijn (en dat) deze stedenbouwkundige voorschriften op het aanvraagplan moeten wijken voor de strengere voorwaarden die aan de goedkeuring van deze voorschriften zijn verbonden";

Overwegende dat het derde middel luidt als volgt :

"De verleende vergunning is in de praktijk onuitvoerbaar en zal zeker het voorwerp uitmaken van een aanvraag tot afwijkingen.

Zo zal men nooit kunnen voldoen aan de vereiste dat slechts 20% per lot kan worden bebouwd, rekening houdend met de aan te leggen terrassen, in- en uitritten van de ondergrondse parkings (op het plan voorziene hellingsgraad de eerste vijf m. is slechts max. 4%), voetpaden en dergelijke";

Overwegende dat de vergunning vermeldt :

"De ingenomen grondoppervlakte in een enige benaderende rechthoek is slechts toegelaten tot de grootteorde van 200 m². Een grondoppervlakte met samenstellende rechthoeken is evenwel toegelaten tot maximum 250 m²";

dat verzoeker verzuimt de regel aan te wijzen die bepaalt dat slechts 20% per lot mag worden bebouwd;

Overwegende dat het vierde middel luidt als volgt :

"De betwiste verkavelingsvergunning is onverenigbaar met de bestaande onmiddellijke omgeving.

Als referentiepunt gaat men in de vergunning enkel uit van de gebouwen aan de strandlaan, die slechts één zijde van het perceel begrenzen en bestaan uit een gesloten bebouwing. De bebouwing in de wijk achter deze lintbebouwing, in het oude hart van Sint-Idesbald, heeft een totaal ander en open karakter door de exclusieve aanwezigheid van eengezinswoningen in de Engelse cottagestijl (deze stijl wordt ook erkend in het gemeentebesluit én in het advies van de gemachtigde ambtenaar)";

Overwegende dat de vergunning o.m. vermeldt :

"(...)

De aanvraag betreft het verkavelen van een bestaand perceel in 4 loten, bestemd voor meergezinswoningen in villa-stijl. Op de zuidwestelijke hoek van het perceel bevindt zich een bestaand home, die afgebroken wordt. Het betreft een gebouw met 2 bouwlagen en een dakconstructie eveneens met 2 bouwlagen (2+2). Langs de Bertrandlaan en de P.P. Rubenslaan is de bestaande bebouwing residentieel (eengezinswoningen), met als gabarit één bouwlaag + zadeldak. Langs de oostzijde, bestaat de bebouwing uit aaneengesloten bebouwing, drie of vier bouwlagen en plat dak.

(...)

Overwegende dat uit een plaatsbezoek blijkt dat het betreffend perceel excentrisch gelegen is ten opzichte van de door bezwaarindieners beschouwde villawijk, dat het perceel immers rechtstreeks paalt aan de bebouwing van de Strandlaan die duidelijk andere karakteristieken bezit; dat deze bebouwing immers bestaat uit appartementsgebouwen in rijbouw, met minimum 3 bouwlagen; dat tevens vastgesteld wordt dat het perceel veel grotere afmetingen bezit (5887 ca) dan de modale kavel de villawijk (500-700 ca); dat op het perceel zelf een constructie staat die grote afmetingen heeft (ca. 250 m² bebouwde oppervlakte, 2 bouwlagen + 2 in het dak); dat op het aanpalende grote perceel een gebouw staat met een nog grotere bebouwde oppervlakte;

(...)"

Overwegende dat deze in de vergunning aangehaalde gegevens -die door verzoeker niet worden betwist- erop lijken te wijzen dat de omgeving er anders uitziet dan verzoeker het voorstelt; dat blijkens de bewoordingen van de vergunning niet alleen de bebouwing aan de Strandlaan, maar ook deze langs de Bertrandlaan en de P.P. Rubenslaan alsook deze aan de oostzijde van het perceel en de bebouwing op het perceel zelf, bij de beoordeling werden betrokken;

Overwegende dat het vijfde middel luidt als volgt :

"Tot twee maal toe werd er een openbaar onderzoek gevoerd over het project in kwestie.

Er is evenwel nooit geen openbaar onderzoek gevoerd aangaande het publieke recht van doorgang tussen de P.P. Rubensstraat en de Bertrandlaan, zoals dit thans voorzien is door het bestreden besluit.

Hierdoor alleen al is de verleende vergunning onwettig, gezien het openbaar onderzoek alle punten dient te omvatten.

Eerder werd aangegeven dat het goedgekeurde verkavelingsplan deze doorgang niet voorziet!";

Overwegende dat de lasten die de vergunning-verlenende overheid aan de aanvrager oplegt, niet onderworpen lijken te zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking waaraan de aanvraag is onderworpen;

Overwegende dat geen van de middelen ernstig is; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. CROWN SHOPS in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tweeëntwintig april 1900 achtennegentig, door :

Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
A. EYLENBOSCH, toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

M. VRINTS.