

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 77.360 van 3 december 1998
in de zaak A. 78.882/X-8178.**

In zake : 1. Rienk PIJPSTRA,
2. Hedwige VELGHE,
3. de Vereniging van mede-eigenaars van de
Residentie Coxy 2000 - Secties Windsurf
en Minerva,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat K. VANLERBERGHE,
kantoor houdende te 8620 NIEUWPOORT,
Parklaan 12

tegen :

de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. LUYPAERS,
kantoor houdende te 3001 LEUVEN-HEVERLEE,
Ijzerenmolenstraat 105.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. GERNIC,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. VANDELACLUZE,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 58, bus 1.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Rienk PIJPSTRA, Hedwige VELGHE, en de Vereniging der mede-eigenaars van de "Residentie Coxy-2000 - Secties Windsurf en Minerva" op 8 juni 1998 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 8 april 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de b.v.b.a. GERNIC de bouwvergunning wordt afgegeven voor het "bouwen van studio's" aan de Maurice Blickestraat te Koksijde, op percelen, kadastraal bekend Sectie E, nrs. 378 d (deel) en 371 d;

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

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 14 oktober 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 4 november 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat N. DE CLERCQ die, loco Advocaten K. VANLERBERGHE en B. STAELENS verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat H. DERDE die, loco Advocaat P. LUYPAERS verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat D. VANDELACLUZE, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur L. VERMEIRE;

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

Overwegende dat de b.v.b.a. GERNIC met een verzoekschrift van 30 juni 1998 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de verwerende partij opwerpt dat de verzoekende partijen ten onrechte de gemeente Koksijde hebben aangeduid als tegenpartij, terwijl dit het college van burgemeester en schepenen moet zijn, aangezien het college van burgemeester en schepenen, wanneer het een bouwvergunning aflevert, optreedt als een door de wet met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, en de gemeente Koksijde dan ook buiten de zaak dient te worden gesteld;

Overwegende dat, wanneer het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning verleent, het college optreedt als een orgaan van de gemeente; dat alleen de gemeente, weliswaar vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, en niet het college, tegenpartij is bij het beroep dat wordt ingesteld tegen een bouwvergunning; dat de exceptie niet gegrond is;

Overwegende dat de b.v.b.a. GERNIC op 2 februari 1998 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een bouwaanvraag heeft ingediend voor het "bouwen van studio's" op een perceel gelegen aan de Maurice Blickestraat te Koksijde, kadastraal bekend Sectie E, nrs. 378 d (deel) en 371 d, palende aan de "Residentie COXY 2000", waar de eerste en de tweede verzoekende partij woonachtig zijn en mede-eigendom bezitten; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgesteld gewestplan Veurne-Westkust is gelegen in woongebied; dat het tevens is gelegen in een "strook voor open bebouwing" van het bij koninklijk besluit van 17 april 1962 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 18 "Casino", van de gemeente Koksijde; dat het bouwproject op de plannen wordt voorgesteld als een bouwwerk van 37,90 m lang en 12,05 m breed, omvattende 16 zgn. "studio's" waarvan 4 met kitchenette en bijkomende slaapkamer, ingeplant op

het achterliggende gedeelte van het perceel nr. 378 d, naast de "Residentie COXY 2000", en achter het restaurant "Mozart", waar tevens de maatschappelijke zetel van de b.v.b.a. GERNIC is gevestigd; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 8 april 1998 de gevraagde bouwvergunning aan de b.v.b.a. GERNIC heeft afgegeven;

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 de verzoekende partijen in een eerste middel de schending aanvoeren van de bestemmingsvoorschriften van het koninklijk besluit van 17 april 1962 houdende goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg nr. 18 "Casino", van de gemeente Koksijde, van het begrip "goede ruimtelijke ordening", en van het zorgvuldigheidsbeginsel; dat zij dit middel in een eerste onderdeel toelichten als volgt :

"1.1 Zoals hoger reeds aangevoerd werd aan de b.v.b.a. GERNIC een bouwvergunning verleend voor het oprichten van 16 studio's.

Nazicht van de goedgekeurde bouwplannen levert o.a. volgende feitelijke gegevens op omtrent het project :

- de 16 studio's maken deel uit van een geheel met een lengte van 37.90 m. en een breedte van 12,05
- het geheel vertoont in het midden een glazen inkom, waarin de trappenhall is ondergebracht. Links en rechts hiervan bevinden zich telkens 8 studio's (4 op gelijkvloers, 4 op de verdieping).

1.2 Zoals hoger reeds aangegeven vallen de geplande studio's binnen de zone voor 'open woningsbouw' binnen het B.P.A. nr. 18 'Casino'. Art. 7 vermeldt duidelijk als bestemming 'zuiver residentieel',

'hoofdzakelijk oprichten van alleenstaande villa's', waarbij 'het bouwen van homes verboden is'.

Dat het geplande project redelijkerwijze niet verenigbaar is met bovenstaande bepalingen van het B.P.A.

a) 'zuiver residentieel karakter'

Het Groot Woordenboek der Nederlandse Taal van Van Dale, twaalfde uitgave 1995 omschrijft 'residentieel' als '1. Betrekking hebbend op de residentie; 2. (in Belg., gall.) (van bouwgrond) bestemd voor duurderde woningbouw; (in Belg., gall.) (van woonwijken, huizen, flats) chic, exclusief'. Door het woord 'zuiver' voor 'residentieel' te plaatsen werd dit laatste nog geaccentueerd.

De ontworpen studio's hebben afmetingen van 3,85 m breedte en ongeveer 10 meter lengte, hetzij een oppervlakte van nog geen 40m². 12 van de 16 ontworpen studio's hebben geen eigen slaapkamer, noch een eigen keuken. Het is duidelijk dat het hier niet gaat om duurdere, chice of exclusieve woningbouw, doch eerder om het neerpoten van zoveel mogelijk tijdelijke verblijfsunits op een zo klein mogelijke beschikbare ruimte.

b) 'hoofdzakelijk oprichten van alleenstaande villa's'

In hetzelfde bovenstaand aangehaald woordenboek wordt de term 'villa' omschreven als 'vrijstaand, aanzienlijk woonhuis (vooral landelijk gelegen of in een parkachtige stadswijk)'. Het hoeft opnieuw weinig verduidelijking dat de ontworpen 16 studio's niet te aanzien zijn als een villa. Er is een duidelijke trendbreuk met de bedoelingen van de zonering binnen het B.P.A.

c) 'met uitsluiting van alle handels- en nijverheidsinrichtingen. Het bouwen van homes is verboden'. Hoewel dit door de b.v.b.a. GERNIC angstvallig verzwegen wordt in haar bouwaanvraag, ligt het in haar bedoeling de studio's uit te baten als motel, dit in combinatie met het vlakbijgelegen restaurant 'Mozart', eveneens eigendom van b.v.b.a. GERNIC of haar zaakvoerders, minstens feitelijk uitgebaat door de zoon van de zaakvoerders van b.v.b.a. GERNIC. Verzoekers wijzen er Uw Raad op dat de studio's niet voorzien zijn van een keuken, kookhoek of zelfs maar kookgelegenheid, wat een belangrijke aanwijzing is dat terzake geen permanente woongelegenheden zullen gebouwd worden, wel hotel- of motelinfrastructuur";

Overwegende dat de verwerende partij wat betreft het eerste onderdeel van het eerste middel antwoordt dat "de holle bewering van verzoekende partij als zou het vergunde gebouw niet te verenigen zijn met het begrip residentieel, aangezien het hier zou gaan om

het neerpoten van zoveel mogelijk tijdelijke verblijfsunits op een zo klein mogelijke ruimte, (...) nergens feitelijk, juridisch en in concreto (wordt) onderbouwd", dat het "niet (is) omdat het hier gaat om de bouw van studio's dat er geen sprake is van duurdere, chique en exclusieve woningbouw", dat het "in de eerste plaats aan het bestuur toekomt om te oordelen wat kan gekwalificeerd worden als 'residentieel'", en dat "de beslissing van de overheid om het kwestieuze bouwproject als verenigbaar met het bestemmingsvoorschrift residentieel te beschouwen, (...) in casu geenszins als manifest onredelijk beschouwd (kan) worden", en "perfect (kadert) in het beleid dat het College van Burgemeester (en Schepenen) in het verleden terzake gevoerd heeft", dat uit de tekst van artikel 7, a), blijkt dat deze bepaling "hoofdzakelijk, dus geenszins exclusief, voorziet in het oprichten van alleenstaande villa's met uitsluiting van alle handels- en nijverheidsinrichtingen", dat het college van burgemeester en schepenen "een discretionaire bevoegdheid" heeft "om te bepalen wat verenigbaar is met het bijzonder plan van aanleg en de goede ruimtelijke orde", dat "niet goed (valt) in te zien in welke zin het vergunnen van de bouw van studio's zou verschillen met de bouw van talloze appartementen waaronder deze van verzoekende partijen, in diezelfde omgeving", dat het college "bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag (...) rekening diende te houden met de bestaande toestand - lees met de in het verleden verleende definitief geworden vergunningen- binnen het woongebied in kwestie", waarvan "de vergunde constructie (...) geenszins af(wijkt)";

Overwegende dat de tussenkomenende partij met betrekking tot het eerste middel antwoordt dat verzoekers ten onrechte stellen "dat het geplande project redelijkerwijze niet verenigbaar zou zijn met de bepalingen van het B.P.A. nr. 18 Casino", dat zij dienaangaande antwoordt :

"- het taalkundig argument, gehaald uit het Groot Woordenboek der Nederlandse Taal, snijdt geen hout. Verzoekers vermogen niet af te leiden uit ingediende plans omtrent de kwaliteit, de luxe en de exclusiviteit van de voorgenomen units dewelke geïncorporeerd zijn in een residentieel ontworpen gebouw met puntig pannendak.

- Verzoekers houden een éézijdige interpretatie over het begrip 'alleenstaande villa's' aan als zou het begrip 'alleenstaande villa' betekenen dat het zou gaan om een ééngezinsunit. Dit is natuurlijk door de praktijk totaal voorbijgestreefd daar in een residentieel gebouw met villa-uitzicht en op bouw wijze van een residentieële villa niets verbiedt dat daarin meerdere verblijfsunits zijn ondergebracht.

- Verzoekers zijn ter kwade trouw wanneer zij aanduiden dat de BVBA GERNIC de bedoeling zou hebben een motel uit te baten in combinatie met het vlakbij gelegen restaurant MOZART. De andere eigendommen en bezittingen van de vrijwillig tussenkomende partij hebben geen uitstaans met de bekomen bouwvergunning op de vergunde grond. Vrijwillig tussenkomende partij vestigt er trouwens de aandacht op dat bij de ingediende plannen geen ruimtes voor organisaties van een receptie, inkom of eetplaats voorzien zijn, wat de beweringen en veronderstellingen van verzoekers volkomen ontkracht";

Overwegende dat niet wordt betwist dat het bouwperceel is gelegen binnen het gebied van het bij koninklijk besluit van 17 april 1962 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 18 "Casino", van de gemeente Koksijde, en evenmin dat het volgens de bestemmingsvoorschriften van dit bijzonder plan van aanleg gelegen is in een "strook voor open bebouwing"; dat artikel 7 van de stedenbouwkundige voorschriften wat betreft de stroken voor open bebouwing onder meer bepaalt :

"a) bestemming : zuiver residentieel karakter. - Hoofdzakelijk oprichten van alleenstaande villa's met uitsluiting van alle handels- en nijverheidsinrichtingen. Het bouwen van homes is verboden";

Overwegende dat het bestreden besluit de bouwvergunning verleent voor het oprichten van een gebouw omvattende 16 zgn. "studio's", te weten 8 op de gelijkvloerse en 8 op de eerste verdieping; dat slechts 4 studio's zijn voorzien van een afzonderlijke kitchen-

nette en een bijkomende slaapkamer; dat de overige 12 niet zijn voorzien van enige kookgelegenheid;

Overwegende dat het bestreden besluit is gemotiveerd als volgt :

"Gezien het goedgekeurde BPA werd geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar.

Het ontwerp tot het bouwen van 16 studio's is gelegen in het BPA nr. 18 "Casino" (KB 17/04/1962). Het is ingeplant in een "zone voor open woningbouw" waarvoor art. 7 van toepassing is.

Overwegende dat het ontwerp de bouw beoogt van een alleenstaande woning; dat de woning opgetrokken wordt met 4 lichttrekkende gevels; dat de hoogte van het gebouw beperkt is tot 2 bouwlagen; dat de dakhelling begrepen is tussen 30° en 60°; dat boven de dakvlakken geen uitspringende delen voorkomen; dat rondom het gebouw een bouwvrije strook van min. 5 m wordt voorzien;

Gelet op de residentiële bestemming van het gebouw;

Gelet op de overeenkomst met de bestemming van het BPA.

Besluit: vergunning te verlenen van de bouw van 16 studio's op het perceel sectie E 373 d (deel) en 371 d";

Overwegende dat in de eerste plaats de bouwaanvrager de constructie kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt; dat het nadien de vergunningverlenende overheid toekomt uit te maken wat het werkelijk gebruik is, waartoe de werken zijn bestemd en mede daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt moet toetsen; dat in casu de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag bijzondere aandacht diende te verlenen aan de bestemming van het ontworpen bouwwerk, gelet op de specifieke beperkingen die hieromtrent in het bijzonder plan van aanleg zijn opgelegd, met name het uitdrukkelijk verbod handels- en nijverheidsinrichtingen op te richten; dat het ontworpen bouwwerk gelegen is bij het bestaande restaurant "Mozart" waar de maatschappelijke zetel van de aanvrager is gevestigd, en dat de

hoofdtoegangsweg langs dat restaurant is voorzien; dat blijkens de bouwplannen 12 van de 16 studio's niet zijn voorzien van enige kookgelegenheid; dat de verzoekende partijen terecht lijken te stellen dat er belangrijke aanwijzigingen zijn dat er "terzake geen permanente woongelegenheden zullen gebouwd worden, wel hotel- of motelinfrastructuur"; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede in artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, minstens eerste en tweede verzoeker in het licht van het ernstig bevonden middel op goede gronden aanvoeren dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning een ernstig nadeel kunnen lijden bestaande uit een verlies aan uitzicht en licht, en een esthetisch nadeel ingevolge het massieve bouwvolume en dat dit nadeel, dat de afbraak van de reeds opgerichte constructies veronderstelt, moeilijk te herstellen is; dat niet moet worden onderzocht of dit ook het geval is voor de derde verzoekende partij;

Overwegende dat is voldaan aan de twee door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. GERNIC in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 8 april 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de b.v.b.a. GERNIC de bouwvergunning wordt afgegeven voor het "bouwen van studio's" aan de Maurice Blieckstraat te Koksijde, op percelen, kadastraal bekend sectie E, nrs. 378 d (deel) en 371 d;

Artikel 3.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drie december 1900 achtennegentig, door :

de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. EYLENBOSCH, toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

J. BOVIN.