

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 82.383 van 23 september 1999
in de zaak A. 86.734/X-9150.**

In zake : 1. Mark DESMET,
2. de b.v.b.a. LENTEROM,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat K. ERARD,
kantoor houdende te 1703 SCHEPDAAL,
Oudstrijdersstraat 30

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 Y. FRANÇOIS,
kantoor houdende te 8570 VICHTE,
Wijnsbergstraat 24.

tussenkomen partijen :

1. de n.v. CENTRIMO,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. D'HALLUIN,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
Schipperstraat 1/43,
2. Alphonse DEGROOTE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. LIEVENS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Zoutstraat 9.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Marc DESMET en
de b.v.b.a. LENTEROM op 15 september 1999 hebben inge-
diend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de
schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging van :
1° het besluit van 11 augustus 1999 waarbij het
college van burgemeester en schepenen van de

gemeente Koksijde aan de n.v. CENTRIMO een vergunning verleent voor het bouwen van een meergezinswoning na afbraak van de bestaande residentie Martinez, op een perceel gelegen te Koksijde, Goede Aardelaan 3, kadastraal bekend 4de afdeling, Sectie F, nr. 1087, alsmede van
2° het daaraan voorafgaand gunstig advies van 4 mei 1998 van de gemachtigde ambtenaar;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gelet op de beschikking van 15 september 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 september 1999 om 10.00 uur;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. LUST;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. ERARD, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat P. LUYPAERS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat Y. FRANÇOIS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, van Advocaat A. D' HALLUIN, die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en van Advocaat H. LIEVENS, die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur L. VERMEIRE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat door de n.v. CENTRIMO een vordering tot tussenkomst is ingediend; dat zij de begunstigde is van de bestreden bouwvergunning; dat er reden is om de tussenkomst toe te laten;

Overwegende dat ook Alphonse DEGR00TE vraagt in de debatten te mogen tussenkomen, ter ondersteuning van de vordering tot schorsing; dat hij, als eigenaar van een perceel naast datgene waarvoor de aangevochten vergunning is afgegeven, belang heeft bij de vordering tot schorsing; dat hij toegelaten wordt in de debatten tussen te komen, met dien verstande evenwel dat de tussenkomst niet tot gevolg mag hebben dat de grenzen van de vordering tot schorsing worden verlegd; dat er bijgevolg geen acht zal worden geslagen op het verzoekschrift tot tussenkomst in zoverre het die grenzen te buiten gaat, bij voorbeeld door aan de middelen die in de vordering tot schorsing worden ingeroepen een bijkomende, en dus nieuwe, feitelijke grondslag te geven;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde op 13 mei 1998 een vergunning verleent aan de n.v. CENTRIMO voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel, gelegen te Koksijde aan de Goede Aardelaan 3; dat de bouwvergunning op verzoek van de tussenkomende partij DEGR00TE door de Raad van State wordt geschorst bij arrest nr. 80.320 van 19 mei 1999; dat bij brief van 30 juli 1999 de n.v. CENTRIMO uitdrukkelijk afstand doet van de geschorste bouwvergunning, niet zonder haar bouwaanvraag onverkort te handhaven; dat op 4 augustus 1999 het college van burgemeester en schepenen de bouwvergunning van 13 mei 1998 intrekt; dat het op 11 augustus 1999 opnieuw de bouwaanvraag van de n.v. CENTRIMO inwilligt;

Overwegende dat de verwerende partijen en de n.v. CENTRIMO de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing betwisten; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, 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, wat de tweede voorwaarde betreft, dat verzoekende partijen drie middelen aanvoeren, het derde bestaande uit drie onderdelen;

Overwegende dat verzoekende partijen een eerste middel afleiden uit de schending van artikel 51 van het decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening, en van artikel 5 van het koninklijk besluit (lees : ministerieel besluit) van 6 februari 1971 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag om bouwvergunning, doordat het bestreden besluit een bouwvergunning aflevert "tot het bouwen v/e meergezinswoning na afbraak gebouw residentie MARTINEZ" ofschoon de n.v. CENTRIMO nooit een aanvraag heeft ingediend tot het slopen van de residentie Martinez;

Overwegende dat tussenkomen partij DEGROOTE nog toelicht dat in de bouwaanvraag van 23 februari 1998 geen melding wordt gemaakt van de sloping, dat het schepencollege noch de gemachtigde ambtenaar "zomaar" mogen veronderstellen dat een sloping wordt gevraagd en dat de sloping, "die noodzakelijk bleek te zijn om het nieuwe project uit te voeren", derhalve op een onwettigheid berust;

Overwegende dat volgens artikel 42, § 1, van het decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening, niemand een bestaande woning mag afbreken zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen en dat artikel 51, eerste lid, voorschrijft dat de aanvraag op het gemeentehuis wordt ingediend; dat de n.v. CENTRIMO bij haar op 23 februari 1998 ingediende bouwaanvraag plannen voegde die er geen twijfel over lieten bestaan dat hun uitvoering de slooping van de bestaande residentie Martinez noodzaakte; dat aan de n.v. CENTRIMO dan ook terecht een ontvangstbewijs lijkt te zijn afgegeven met betrekking tot een vergunningsaanvraag tot "het bouwen van een meergezinswoning na afbraak gebouw"; dat voorts uit artikel 1 van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 volgt dat het in het middel ingeroepen artikel 5 niet van toepassing is wanneer het sloopwerk noodzakelijk is voor een bouw en dat dan het dossier alleen de bescheiden dient te bevatten die de artikelen 2 tot en met 4 eisen; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoekende partijen in het tweede middel en het tweede onderdeel van het derde middel aanvoeren dat de gemachtigde ambtenaar een nieuw advies had dienen uit te brengen; dat het tweede middel het artikel 43, § 1, van het decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening geschonden noemt doordat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag, na schorsing van de vergunning van 13 mei 1998, niet opnieuw voor geschreven advies aan de gemachtigde ambtenaar heeft voorgelegd; dat het derde middel, tweede onderdeel, de schending inroept van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en stelt dat het advies van 4 mei 1998 "niet meer actueel" is en dat zijn redengeving "niet verantwoord" is; dat het dit hieruit afleidt dat "de bestreden beslissing van 11/8/99 de voordien

door de gemachtigde ambtenaar gebruikte parameters (zie nota MOREL) terzijde laat op basis van inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige opvattingen";

Overwegende dat de tussenkomende partij DEGROOTE "de stelling (aanvaardt) dat door de intrekking van de bouwvergunning d.d. 13 mei 1998 deze bouwvergunning ab initio teniet wordt gedaan", maar opmerkt dat "dit betekent dat enkel de initiële bouwaanvraag nog blijft bestaan en dat vanaf dat ogenblik de overheid haar beslissingsbevoegdheid dient te hernemen";

Overwegende dat naar luid van artikel 43, § 1, van het decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening de bouwvergunning niet kan worden afgeleverd dan op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, zolang -zoals te dezen- voor het gebied waarin het goed begrepen is geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat; dat op 4 mei 1998 de gemachtigde ambtenaar de door verzoekende partij aangevraagde bouwvergunning gunstig adviseert; dat daarop de bouwvergunning van 13 mei 1998 volgt; dat het arrest van de Raad van State nr. 80.320 alleen de bouwvergunning schorst, om reden dat de vergunningverlenende overheid van de zogenoemde "nota Morel" is afgeweken zonder gegronde motieven; dat op 4 augustus 1999 ook alleen de bouwvergunning wordt ingetrokken, door het college van burgemeester en schepenen; dat noch de schorsing van de bouwvergunning, noch de intrekking ervan lijken te verbieden dat nog op het advies van 4 mei 1998 van de gemachtigde ambtenaar wordt gesteund voor het doen van een nieuwe uitspraak over de bouwaanvraag van de n.v. CENTRIMO; dat het tweede middel niet ernstig is;

Overwegende dat naar het oordeel van de gemachtigde ambtenaar "het ontwerp voldoet aan de normen nopens appartementsvilla's, behalve voor wat de oppervlakte betreft (261 m² i.p.v. 250 m²)" en "deze over-

schrijding van de oppervlakte te verklaren is, omdat moet voldaan worden aan de brandnormen"; dat het bestreden besluit het niet wezenlijk anders zegt; dat het schepencollege zich integendeel juist lijkt te hebben ingespannen om te verantwoorden dat het project, behoudens op het punt van de maximaal te bebouwen oppervlakte, tegemoetkomt aan de vereisten van de nota Morel, tenminste aan de "ratio" ervan; dat op het eerste gezicht hieruit volgt dat de conclusie van de verzoekende partijen dat het advies van de gemachtigde ambtenaar achterhaald is en bijgevolg een nieuw advies moet worden ingewonnen, niet op goede grond berust; dat het tweede onderdeel van het derde middel niet ernstig is;

Overwegende dat het derde middel, afgeleid uit de schending van de uitdrukkelijke motiveringswet, in zijn eerste onderdeel aanvoert dat het college van burgemeester en schepenen "bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beïnvloed is geworden door het gewicht van het voldongen feit zonder echter de effectieve weerslag van het bestreden gebouw op de omgeving te onderzoeken", dat uit de feitelijke plaatsgesteldheid blijkt dat "de omgeving in casu uitsluitend bestaat uit villa's en kleine meergezinsvilla's zonder enige hoogbouw (in strijd met de vergunde en bestreden constructie houdende 10 appartementen, garages, parkeerplaatsen en een capaciteit van 100 personen)" en dat "het derhalve in de lijn ligt van een geordende stedenbouwkundige aanleg dat geen sterk afwijkende bouwwerken van de globale conceptie worden toegelaten";

Overwegende dat de tussenkomenende partij DEGROOTE van haar kant toelicht dat de motivering van het schepencollege "helemaal niet aan(toont) dat het project van de N.V. CENTRIMO met de aangeklaagde afwijkingen toch verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke ordening" en dat de gegeven motivering "veeleer totaal arbitrair" is en

"enkel ingegeven om het reeds grotendeels opgerichte bouwproject vergunbaar te maken";

Overwegende dat het bestreden besluit onder meer stelt dat thans "de bouw van meergezinswoningen en appartementsvilla's ten Noorden van de Koninklijke Baan en Albert I laan als normaal beschouwd en aanvaard wordt" en dat de vergunde constructie "geenszins afwijkt" van de recent vergunde gebouwen in diezelfde omgeving, zoals de vergunning VANDENDRIESSCHE en de vergunning DRS-CONSTRUCT, beide met betrekking tot een belendend perceel; dat een en ander lijkt bevestigd te worden door een "fotoreportage 21.06.99 met hoogtemetingen en inplantingen van de bestaande villa's en appartementen uit de onmiddellijke omgeving"; dat de verzoekende partijen, in de plaats van op die motivering in te gaan, ze zonder meer negeren; dat het eerste onderdeel van het derde middel niet ernstig is;

Overwegende dat het derde middel in zijn derde onderdeel bekritiseert dat de bestreden beslissing afwijkingen toestaat op de normen geldend voor vrijstaande appartementsvilla's, vervat in de nota Morel, "zonder logische en consistente motivering"; dat het onderdeel alleen toegelicht wordt door de bladzijden 15, 16 en 17 van het arrest van de Raad van State nr. 80.320 te reproduceren en daaraan toe te voegen :

"Het is duidelijk dat de ingeroepen redenen van afwijking in het bestreden besluit van 11/8/99 niet terzake zijn en bovendien ook niet controleerbaar. Andere redelijke alternatieven om bij voorbeeld de brandveiligheid te waarborgen (door vermindering van het aantal appartementen) waren aanwezig maar werden niet benut.

Het winstbejag en de grote economische en financiële belangen verbonden aan de realisatie van het project zijn de ware motieven van de afwijking van de nota MOREL. Deze motieven hebben niets te maken met de goede plaatselijke ordening";

Overwegende dat de tussenkomende partij DEGROOTE met betrekking tot de afwijking aangaande de maximaal bebouwde oppervlakte doet gelden dat het "niet (is) omdat de in de Gemeente bestaande brandnormen bepaalde oppervlakten voorschrijven voor de brandveiligheid, dat hierdoor de maximum bebouwbare oppervlakte zomaar kan overschreden worden", dat het project dan maar moest zijn aangepast "in die zin dat bvb. een woonentiteit minder gecreëerd werd of dat bepaalde kamers bvb. living minder groot werden gemaakt" en dat de in de gemeente bestaande brandnormen "op zich niets te zien (hebben) met de opgelegde maximum bebouwde oppervlakte";

Overwegende dat de bouwvergunning van 13 mei 1998 er zich met betrekking tot de normen voor appartementsvilla's toe beperkt te affirmeren dat zij zijn nagekomen, "behalve voor wat de oppervlakte betreft (261 m² in plaats van 250 m²)" "omdat moet voldaan worden aan de brandnormen"; dat de bouwvergunning bij arrest nr. 80.320 van 19 mei 1999 wordt geschorst om reden dat van de zogenoemde "nota Morel" is afgeweken zonder gegronde motieven; dat de bestreden bouwvergunning van 11 augustus 1999 een vier bladzijden tellende motivering bevat; dat daarin een uitvoerige verantwoording wordt gegeven met betrekking tot de punten waarvan in het schorsingsarrest een afwijking van de nota Morel wordt vastgesteld; dat de verzoekende partijen die motivering alleen concreet betwisten wat de bebouwde oppervlakte betreft; dat die motivering luidt als volgt :

"Overwegende dat de overschrijding van de bouwoppervlakte met 11 m² geen reden kan zijn om de vergunning te weigeren.

Dat in de eerste plaats de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing, zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 19 december 1997, wel degelijk bij het onderzoek van de vergunningsaanvraag dienen betrokken te worden. Dit K.B. schrijft voor

dat de trappenhal thans volledig afgesloten dient te zijn van de liftkoker. Trap en lift mogen niet langer op één en hetzelfde bordes uitkomen, zodat deze noodzakelijkerwijze meer plaats moet innemen. De bindende norm van 19 december 1997 vereist thans in het kader van eventuele evacuaties het bestaan van een trappenhal die volledig omsloten is met brand en rookwerend materiaal. Het voldoen aan deze norm impliceerde bijgevolg dat, met behoud van de voorziene woonoppervlakte, de oorspronkelijk voorziene bebouwde oppervlakte diende te worden vermeerderd met 11 m².

Dat in de arresten van de Raad van State d.d. 16 september 1993 en 12 oktober 1995 in de zaken CRIEL met nrs. 44.074 en 55.653 niet werd gesteld dat de motieven waardoor men kan afwijken van de interne nota, of van welke beleidslijn dan ook, rechtstreeks moeten te maken hebben met de ruimtelijke orde. Dat de enige vereiste er in bestaat dat de overheid gegronde motieven aanvoert die een wijziging in haar beoordeling kunnen rechtvaardigen. Het lijkt niet verdedigbaar dat de Raad van State aanhoudt dat normen inzake brandveiligheid die zijn tot stand gekomen na de nota MOTEL een dergelijke afwijking niet kan schragen. De overheid toetst een bouwwerk immers binnen de haar toegekende soevereine beoordelingsbevoegdheid aan de eisen van het algemeen belang, het streekbelang of van het plaatselijk belang en dit zowel uit economisch, sociaal en esthetisch oogpunt als met het doel om 's lands natuurschoon te bewaren. Men kan daarbij moeilijk stellen dat normen van brandveiligheid in gebouwen, zoals trouwens ondermeer de reglementering voor de toestand van gebouwen voor gehandicapten, de reglementering betreffende de thermische isolatie en de ventilatievoorzieningen, de normen voor de aanleg van parkings en bepaalde politieverordeningen geen impact hebben op de ruimtelijke ordening en bijgevolg niet in het oordeel van de vergunningverlenende overheid moeten betrokken worden (DESMET, A, 'De Verordeningen. In : Stedenbouwzakboekje', KLUWER, 1998, p. 339)";

Overwegende dat niet wordt betwist dat het vergunde project op het stuk van de oppervlakte die zal bebouwd worden, afwijkt van de nota Morel; dat deze nota de waarde van een beleidsregel lijkt te hebben; dat, enerzijds, een beleidsregel niet blind mag worden toegepast en het bestuur er niet van ontslaat ieder individueel geval op zijn eigen merites te beoordelen en, anderzijds, een afwijking ervan, om niet willekeurig

te zijn en de gelijkheid niet te schenden, op wettige en in redelijkheid aanvaardbare motieven moet berusten; dat in de huidige stand van de procedure niet blijkt dat de motieven die het college aanvoert voor de afwijking met betrekking tot de oppervlakte, niet naar recht en redelijkheid verantwoord zijn; dat mogelijk ook de "alternatieven" die de verzoekende partijen en de tussenkomende partij DEGROOTE verkiezen, naar recht en redelijkheid aanvaardbaar zouden geweest zijn; dat dit evenwel niet ter zake doet; dat het besproken onderdeel niet ernstig is;

Overwegende dat de verzoekende partijen geen ernstige middelen aanvoeren; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De verzoeken tot tussenkomst van de n.v. CENTRIMO en Alphonse DEGROOTE in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen.

Artikel 3.

De kosten van de tussenkomsten in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op tienduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Artikel 4.

De kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op veertien-duizend frank, komen ten laste van de verzoekende partijen, elk voor de helft.

Artikel 5.

De door de verzoekende partijen ten onrechte op het verzoekschrift tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid aangebrachte fiscale zegels, ter waarde van duizend frank, dienen te worden terugbetaald.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drieëntwintig september 1900 negenennegentig, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

J. LUST.