

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 91.978 van 5 januari 2001
in de zaak A. 98.872/X-9965.**

In zake : Stefaan LANN00,
 die woonplaats kiest bij
 Advocaat A. LUST,
 kantoor houdende te 8200 BRUGGE-SINT-ANDRIES,
 Burggraaf de Nieulantlaan 14

tegen :

1. het college van burgemeester en schepenen
 van de gemeente DE PANNE,
 dat 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.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Stefaan LANN00
op 29 december 2000 heeft ingediend om de schorsing van
de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende
noodzakelijkheid te vorderen van het besluit van 6 juni
2000 van het college van burgemeester en schepenen van de
gemeente De Panne waarbij aan Marc DECOUSSEMAEKER de
stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor "het
bouwen van toeristenverblijf na afbraak bestaande flats"
op een terrein gelegen te De Panne, Nieuwpoortlaan 153,
kadastraal bekend sectie A, nrs. 1067, 1068 en 1069;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gelet op de beschikking van 3 januari 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 januari 2001;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat A. LUST, die verschijnt voor verzoeker, van advocaat P. LUYPAERS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat B. BRONDERS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur Ch. BAMPS;

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 de eerste verwerende partij betoogt dat de vordering laattijdig is ingesteld, dat de bestreden vergunning werd verleend op 6 juni 2000, en uitgehangen aan het raam langs de inkomdeur van de voorste woning aan de straatkant van het Strandmotel van de aanvrager op 14 juni 2000, zoals blijkt uit een proces-verbaal van vaststelling van gerechtsdeurwaarder BAPLUE van dezelfde datum, dat verzoeker langs deze straatkant toegang heeft tot de residentie Ter Duinen, waar hij zelf verklaart tot eind september 2000 aanwezig te zijn geweest, en dat hij in alle redelijkheid niet kan staande houden dat hij de uitgehangen bouwvergunning niet heeft opgemerkt, dat degene die beroep instelt behoort te bewijzen dat zijn beroep tijdig is ingesteld, hetgeen verzoeker volkomen nalaat te doen, dat de werken een aanvang namen op 6 november 2000 en dat verzoeker, gelet op de naar zijn eigen zeggen omvang van het project, minstens op dat ogenblik op de hoogte diende te zijn van

de afgeleverde bouwvergunning, zodat de vordering manifest onontvankelijk is ratione temporis;

Overwegende dat bouwvergunningen noch bekend-gemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden; dat voor derden belanghebbenden de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalde termijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben, gebruik makend van de hen door artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw geboden mogelijkheid om er ten gemeentehuize inzage van te nemen; dat op derden belanghebbenden de verplichting rust om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van het hen wettelijk toegekende inzagerecht; dat deze termijn ingaat de dag waarop zij, aan de hand van wat zij kunnen vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, zich ervan rekenschap dienen te geven dat krachtens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, voor de uitvoering van die werken een stedenbouwkundige vergunning vereist is, en dat zij bijgevolg redelijkerwijze moeten of kunnen vaststellen dat een vergunning is afgegeven; dat het zaak is van de partij die opwerpt dat de verzoeker kennis had of had kunnen hebben van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat verzoeker, die woonachtig is te Tielt, in zijn vordering betoogt dat hij sedert eind september 2000 zijn appartement in de residentie "Hof ter Duinen" gelegen aan de Remi Allemeeschlaan 7 te Koksijde (Sint-Idesbald) en palende aan het bouwterrein, niet meer heeft bezocht, dat hij er pas op 17 december 2000 terugkeerde en de betrokken bouwwerken ter plaatse heeft vast-

gesteld, en op 20 december 2000 kennis heeft gekregen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat de aanplakking op 14 juni 2000 van een bericht dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning was afgeleverd aan het raam van het motelgebouw gelegen aan de Nieuwpoortlaan op circa 11 m van de openbare weg, in de huidige stand van het geding niet het bewijs levert dat verzoeker alsdan ook kennis had of had kunnen hebben van deze vergunning, nu uit de stukken blijkt dat verzoekers eigendom is gelegen aan de Remi Allemeeschlaan en niet aan de Nieuwpoortlaan en hij, in tegenstelling tot hetgeen eerste verwerende partij betoogt, niet langs het betrokken raam dient te komen om toegang te nemen tot zijn eigendom; dat niet wordt betwist dat verzoekers appartement aan de Remi Allemeeschlaan als tweede verblijf wordt gebruikt; dat in de gegeven omstandigheden niet zonder meer kan worden aangenomen dat verzoeker ingevolge de aanvang der werken op 6 november 2000 vanaf dat ogenblik moest weten dat er voor deze werken een vergunning was afgeleverd; dat in de huidige stand van het geding geen gegevens voorhanden zijn waaruit kan blijken dat verzoeker reeds voor 17 december 2000 kennis had van de bestreden vergunning; dat de vordering is ingesteld op 29 december 2000; dat de exceptie niet gegrond is;

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 vernatwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verorde-

ning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste voorwaarde betreft, verzoeker betoogt dat het project bestaat uit de sloping en de heropbouw in veel grotere hoogte en volume van twee bestaande gebouwen, die thans acht vakantiefietsbergen, en er straks zestien zullen bergen, dat blijkt dat het kleinste van de beide gebouwen (18,65 m op 11,20 m) in maximaal een paar weken, althans wat de ruwbouw betreft, grotendeels kon worden voltooid, dat de bouwwerken ingevolge de eindejaarsstop in de bouwsector thans stilliggen tot 8 januari 2001, maar dat nadien ook het tweede gebouw met grond gelijk gemaakt zal worden en het grootste gebouw (31,75 m op 11,20 m) via een prefabsysteem in enkele dagen zal herbouwd zijn, dat de uiterst dringende noodzakelijkheid niet ongedaan is gemaakt door de omstandigheid dat het eerste gebouw reeds is opgericht, vermits dit gebouw nog verder dient te worden afgewerkt en de nu reeds aangerichte schade wordt verdrievoudigd en totaal onherstelbaar gemaakt door het oprichten van het tweede, nog veel grotere gebouw, en dat een schorsing overeenkomstig de gewone schorsingsprocedure derhalve onherroepelijk veel te laat zal komen;

Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat blijkt dat er geen gegevens voorhanden zijn waaruit kan blijken dat verzoeker reeds voor 17 december 2000 kennis had of had kunnen hebben van de bestreden vergunning; dat de op 29 december 2000 ingestelde vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid met de vereiste spoed werd ingediend; dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de betrokken constructies in prefab-elementen worden opgericht en dat de afbraak en nieuwbouw van flatblok D in een zeer korte tijdspanne werd gerealiseerd; dat verzoekers vrees aannemelijk is dat ook de afbraak en nieuwbouw van flatblok A in een zeer korte tijdspanne kan worden gerealiseerd; dat de omstandigheid dat flatblok D

reeds is opgericht niets afdoet aan de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering; dat verzoekers uiteenzetting de uiterst dringende noodzakelijkheid voldoende verantwoordt;

Overwegende dat verzoekers in een eerste middel onder meer de schending aanvoeren van de motiveringsplicht doordat het bestreden besluit in de "Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" er onder meer van uitgaat dat er geen "inname (is) van bijkomende open ruimte" terwijl deze vaststelling pertinent onjuist is nu uit de door de bouwheer zelf verschafte gegevens blijkt dat de oppervlakte toeneemt van 381 m² tot 1052 m² en de breedte van 6,5 m tot 11,20 m, hetgeen bezwaarlijk anders kan dan door het innemen van vooralsnog onbebouwde ruimte, en de motivering dat de "dichtere inplanting" ten aanzien van de westwaarts gelegen ondergronds gebouwde bungalows aanvaardbaar is er eveneens op wijst dat er bijkomende ruimte wordt opgeofferd, en de inkorting van het noordwaarts gelegen gebouw met zowat anderhalve meter omwille van de Verschaevelijn, daarmee geenszins in verhouding staat, aangezien ook dit gebouw over de ganse lengte 11,20 m breed wordt in plaats van voorheen 6,50 m;

Overwegende dat de eerste verwerende partij dit onderdeel van het middel niet heeft beantwoord;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat de toename van de oppervlakte van 381 m² tot 1052 m² niet haaks staat op de vaststelling dat er geen inname is van bijkomende open ruimte, aangezien deze toename de vloeroppervlakte betreft die door de toevoeging van bouwlagen evident wordt verhoogd;

Overwegende dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning wat betreft de "Beoordeling van de goede

ruimtelijke ordening" met betrekking tot de bebouwde oppervlakte is gemotiveerd als volgt:

"De aanvraag beoogt een uitbreiding en modernisering van de bestaande toeristische verblijven, op quasi dezelfde plaats als de bestaande te slopen constructies, zonder inname van bijkomende open ruimte. De inperking qua oppervlakte kant zee is zelfs een afname van de bebouwde oppervlakte ten gunste van de duinen";

Overwegende dat uit de plannen die deel uitmaken van de bestreden stedenbouwkundige vergunning blijkt dat de bestaande af te breken flats twee gebouwen betreffen met een oppervlakte van 6,60 m op 20,55 m, zijnde 135,63 m² (flatblok D), respectievelijk 6,60 m op 36,50 m, zijnde 240,90 m² (flatblok A), in totaal 376,53 m²; dat de nieuw op te richten gebouwen blijkens dezelfde plannen een oppervlakte hebben van 10,00 m op 18,65 m met drie uitsprongen van 1,20 m op 2,30 m, zijnde 194,78 m² (flatblok D), respectievelijk 10,00 m op 31,75 m met vijf uitsprongen van 1,20 m op 2,30 m, zijnde 331,30 m² (flatblok A), in totaal 526,08 m²; dat de grondoppervlakte van de vergunde flatblokken A en D de grondoppervlakte van de bestaande af te breken constructies volgens de plannen met 149,55 m² overstijgt; dat op het eerste gezicht de motivering van het bestreden besluit dat de gevraagde vergunning geen inname van bijkomende open ruimte maar in tegendeel "zelfs een afname van de bebouwde oppervlakte ten gunste van de duinen" tot gevolg heeft in strijd is met hetgeen door het bestreden besluit luidens de goedgekeurde plannen wordt vergund; dat het onderdeel van het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de derde door voornoemd artikel 17 opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker laat gelden dat het gecombineerde project in zeer belangrijke mate zijn leefklimaat in ongunstige zin zal wijzigen, dat het zicht vanuit zijn duplexappartement op de zee, het strand en de duinen dat bestond over de daken van de

bestaande flats ingevolge de hogere nieuwbouw onherroepelijk zal verdwijnen, en hij zal uitkijken op een karakterloze muur, dat de aanzienlijk verhoogde en bredere gebouwen verantwoordelijk zullen zijn voor een afname van zonlicht en een toename van beschaduwing, waar thans ter hoogte van zijn duplexappartement bezonning is tot 's avonds laat, dat ook zijn privacy ernstig zal worden aangetast doordat de gebruikers van de 16 nieuwe flats voortaan toegang zullen moeten nemen tot hun studio via ingangsdeuren die zijn gelegen in de oostelijke gevel, frontaal tegenover zijn terras, dat ook de glaspartijen in de gevel een bestendige inkijk mogelijk maken in zijn appartement en zijn privacy onherroepelijk ongedaan maken, en dat het geen betoog behoeft dat de betrokken gebouwen gelet op hun afmetingen na een vernietigingsarrest niet dan mits bovenmenselijke inspanningen nog ooit zullen kunnen worden afgebroken, en anderzijds de administratie "traditioneel weinig afbreekijver aan de dag (legt) in gevallen waarin zijzelf aan de basis ligt van de onwettigheid en met schadeclaims kan worden bedreigd";

Overwegende dat eerste verwerende partij betoogt dat het bouwterrein is gelegen in woongebied en dus in een gebied dat voor bebouwing is bestemd, en dat de huidige bestemming daarmee volkomen in overeenstemming is, dat het "unieke zicht" waarnaar verzoeker verwijst niet ernstig is, nu blijkt dat de omgeving intens bebouwd is en van enig ongerept duinengebied geen sprake kan zijn, dat, mocht verzoeker al over een uitzonderlijk zicht beschikken, hij op geen enkele wijze op rechtens aanvaardbare wijze de onaantastbaarheid ervan door bebouwing als een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel kan opwerpen, dat bovendien op grond van de plannen van de bouwvergunning van verzoekende partij blijkt dat zijn duplexappartement is gelegen op een hoogte van 8,15 m en 10,90 m, terwijl het dak van de reeds opgerichte flatblok D zich bevindt op een hoogte van 7,75 m, zodat zelfs de laagste

verdieping van verzoekers appartement zich hoger bevindt dan het dak van het vergunde gebouw, dat het hotel Strandpark beschikt over een vergunning voor de exploitatie van een logiesverstrekkend bedrijf met 57 slaapkamers, zodat, indien de voorhanden zijnde stedenbouwkundige instrumenten de werken toelaten, het nadeel niet voortvloeit uit de bestreden bouwvergunning, dat ondertussen afdoende is geweten dat de Vlaamse minister bevoegd voor stedenbouwwerken de beslissing heeft getroffen om voor elk gebouw dat is geplaatst in overtreding met de stedenbouwkundige regels en/of waarvan de afbraak is bevolen door de rechtbank, tot effectieve afbraak over te gaan, en dat zelfs indien de bevoegde overheden de afbraak niet zouden vorderen doch een andere herstelmaatregel voorstellen, een derde-belanghebbende een andere herstelmaatregel kan vorderen zo blijkt dat de door de overheden gemaakte keuze niet beantwoordt aan een herstel van de wettigheid of kennelijk onredelijk is, dat er geen aantasting is van de privacy vermits er vroeger ook reeds een verblijfsvoorziening met meer beschikbare verblijfsruimten op de betreffende percelen stond, dat in het reeds gebouwde complex 6 flats worden voorzien, hetzij precies hetzelfde aantal als in het vorige gesloopte gebouw, en in het nog te bouwen complex 10 flats worden voorzien, hetzij 2 minder dan de bestaande constructie, en de ingang voor de toekomstige bewoners dezelfde blijft als deze van de vroegere bewoners, dat verzoeker nalaat aan de hand van duidelijke en concrete gegevens zijn stelling met betrekking tot verlies aan uitzicht en bezonning te staven, dat de schorsing geen enkel nut meer heeft nu het bouwwerk (faze I) in ruwbouw volledig voltooid is, zodat het nadeel niet langer kan worden weggenomen door een schorsingsarrest;

Overwegende dat de tweede verwerende partij eenzelfde argumentatie voert wat betreft de ligging van het bouwterrein, en daaraan toevoegt dat ook de beweerde

schending van de privacy niet ernstig is, vermits men "niet uit het oog (mag) verliezen dat het gebruik van gordijnen niet ongebruikelijk is in een woongebied, waardoor de privacy kan worden beschermd, terwijl daarenboven de ruimte tussen de beide gebouwen meer dan 9 meter bedraagt", en ook het verlies aan zonlicht minimaal zal zijn, gelet op deze afstand en dat deze zich dan enkel nog zal voordoen tijdens de periodes waar de zon laag staat, hetgeen juist de periodes zijn waarin verzoeker niet in zijn appartement verblijft;

Overwegende dat het bestreden besluit vergunning verleent voor de afbraak van twee bestaande bungalows zonder verdieping met hellend dak, met beiden een nokhoogte van circa 5 m, een diepte van 6,60 m en een lengte van 20,55 m, respectievelijk 36,50 m, en de oprichting van twee nieuwe toeristenverblijven met één verdieping en een hellend dak, met name "Flatblok A" en "Flatblok D" met beiden een nokhoogte van 7,75 m, een diepte van 10 m, en een lengte van 18,65 m, respectievelijk 31,75 m, omvattende op het gelijkvloers én op de verdieping drie, respectievelijk vijf appartementen, elk bestaande uit een hall, een living met terras en keuken, een badkamer, WC, twee slaapkamers en een berging, in te planten op een hoger gelegen duin op circa 15 m achter verzoekers eigendom, met ingang en ramen langs de zijde van verzoekers eigendom;

Overwegende dat de omstandigheid dat het bouwterrein is gelegen in woongebied, zelfs aangenomen dat de vergunde constructies in overeenstemming zijn met deze bestemming, niet tot gevolg heeft dat verzoeker nadelen moet dulden die voortvloeien uit een op het eerste gezicht onwettige stedenbouwkundige vergunning; dat uit de door verzoeker neergelegde fotoreportage blijkt dat zijn uitzicht vanuit zijn appartement en zijn privacy door de ontworpen bouwwerken in niet onaanzienlijke mate worden verminderd; dat deze nadelen hun rechtstreekse oorzaak

vinden in de bestreden stedenbouwkundige vergunning en niet in de vergunning voor de exploitatie van een logies-verstrekkend bedrijf; dat de realisatie van de nadelen die het gevolg zijn van de voltooiing van de ruwbouwwerken van flatblok D niet tot gevolg heeft dat de schorsing van de bestreden stedenbouwkundige vergunning voor de nog niet gerealiseerde werken zonder nut is; dat, eens de vergunde constructies zijn opgericht, het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat na een vernietigingsarrest door een belanghebbende derde moeilijk te verkrijgen en steeds onzeker is; dat verzoekers uiteenzetting voldoende concrete gegevens bevat waaruit blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, zoals bedoeld door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de drie door artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het besluit van 6 juni 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne waarbij aan Marc DECOUSSEMAEKER de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor "het bouwen van toeristenverblijf na afbraak bestaande flats" op een terrein gelegen te De Panne, Nieuwpoortlaan 153, kadastraal bekend sectie A, nrs. 1067, 1068 en 1069.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vijf januari tweeduizendeen, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.