

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 96.749 van 20 juni 2001
in de zaak A. 105.833/X-10.387.**

In zake : 1. Stefaan LANN00,
2. Godelieve LESCROART
die beiden woonplaats kiezen 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.

tussenkommende partij :

Marc DECOUSSEMAEKER
die woonplaats kiest bij
advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Stefaan LANN00
en Godelieve LESCROART op 12 juni 2001 hebben ingediend
om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst
dringende noodzakelijkheid te vorderen van :

1. "Het besluit van de stedenbouwkundige inspecteur van
West-Vlaanderen van ongekende datum dat voor het
bouwmisdrijf een vergelijk heeft toegestaan en dat

aan het schepencollege werd overgemaakt op 22 mei 2001";

2. het besluit van 23 mei 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne waarbij aan Marc DECOUSSEMAEKER de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor "regularisatie van 6 nieuwbouwflats en bouwen van 10 nieuwe flats" op een terrein gelegen te De Panne, Nieuwpoortlaan 151, kadastraal bekend sectie A, nr. 1075c;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gelet op de beschikking van 13 juni 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 juni 2001;

Gehoord het verslag van staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van advocaat A. LUST, die verschijnt voor verzoekers, van advocaten C. GYSEN en H. CARÊME die, loco advocaat P. LUYPAERS, verschijnen voor de eerste verwerende partij, van advocaat M. BRUGGEMAN die, loco advocaat B. BRONDERS, verschijnt voor de tweede verwerende partij en van advocaten P. JONGBLOET en P. VAN WESEMAEL die verschijnen voor de tussenkomende 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 in limine litis een exceptie opwerpt van niet-ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wegens gebrek aan belang; dat zij in essentie betoogt dat de verzoekende partijen geen bezwaar indienden tijdens het openbaar onderzoek alhoewel zij kennis hadden van het volledig dossier; dat zij "uiteraard (...) heden geen wettig belang (hebben) om een vordering tot schorsing - a fortiori een vordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid - voor Uw Raad in te leiden daar waar zij het bestuur bewust in de waan hebben gelaten dat het project voor hen, bij gebrek aan bezwaar, aanvaardbaar was"; dat ook de bestuurde ten opzichte van het bestuur de plicht heeft om behoorlijk te handelen; dat er gemis aan zorgvuldigheid is wanneer in stedenbouwaangelegenheden een belanghebbende nalaat inlichtingen in te winnen; dat de houding van verzoekers te dezen "getuigt (...) van een manifest gebrek aan zorgvuldigheid, goede trouw en misbruik van procedure, die minstens ter hoogte van een procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid met een onontvankelijkheid moet gesanctioneerd dienen te worden";

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de beide verzoekende partijen eigenaar zijn van elk een appartement in de Residentie Hof ter Duinen, gelegen in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarvoor de bestreden stedenbouwkundige vergunning is afgegeven; dat zij daardoor alleen al doen blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde vordering tot schorsing; dat het feit dat zij tijdens de administratieve procedure niet hebben deel genomen aan het openbaar onderzoek over de stedenbouwkundige procedure - waarbij het indienen van een bezwaarschrift

enkel een mogelijkheid is, geen verplichting - dat belang onverkort laat; dat de exceptie van niet ontvankelijkheid verworpen dient te worden;

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 dat, wat de eerste voorwaarde betreft, verzoekers het volgende uiteen zetten :

"Het arrest nr. 91.978 heeft de uiterste dringendheid om volgende reden aangenomen:

'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;'

In het bestreden besluit stippen zowel de stedenbouwkundige ambtenaar als het CBS aan:

'Het optrekken van het reeds opgerichte gebouw in een zeer korte tijdspanne is te wijten aan de prefab constructiemanier en wijst niet op een onregelmatigheid, gezien dit gebeurde op basis van en conform met een uitvoerbare bouwvergunning'.

Vermits het tweede nog op te richten gebouw op dezelfde wijze en met dezelfde materialen wordt opgetrokken, staat met zekerheid vast dat het eveneens

in slechts enkele weken zal gerealiseerd zijn. De omstandigheid dat men zelfs, in strijd met de opgelegde wachttermijn van 25 dagen, reeds de werken met man en macht heeft hervat, wijst erop dat het de bedoeling is ze nog vóór het hoogseizoen te voltooien.

In die omstandigheden zou een gewone schorsingsprocedure geen enkel effect meer hebben, en is er effectief uiterste dringendheid.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij het uiterst dringend karakter van de vordering betwist; dat zij stelt dat degene die een toevlucht neemt tot de zeer uitzonderlijke procedure van de uiterst dringende noodzakelijkheid ten minste zelf steeds alert en prompt moet reageren; dat uit de eerder aangevoerde exceptie blijkt dat de verzoekers bewust hebben nagelaten het dossier zorgvuldig op te volgen en bezwaar in te dienen; dat als er enige dringendheid voorhanden is, de verzoekers die zelf hebben geschapen door niet tijdig hun bezwaren aan de betrokken overheden mee te delen; dat de uiteenzetting van de verzoekers inzake de uiterst dringende noodzakelijkheid faalt in relatie met de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel; dat de eerste verwerende partij te dezen betoogt dat aangezien het nadeel niet kan worden weggenomen, ook niet kan worden besloten tot het bestaan van de vereiste dringende noodzakelijkheid; dat ten slotte de bewering dat het tweede nog op te richten gebouw nog voor het hoogseizoen zou worden voltooid, volstrekt wordt tegengesproken door de heer DECOUSSEMAEKER die verklaart eerst in november 2002 de werkzaamheden aan het tweede gebouw te kunnen aanvatten;

Overwegende dat de tweede verwerende partij de dringende noodzakelijkheid van de vordering niet betwist;

Overwegende dat de tussenkomen de partij opwerpt dat wat de flatblok D betreft, de afbraak van de vroegere flatblok D volledig is gerealiseerd en dat de nieuwe flatblok D in uitvoering van de bouwvergunning dd. 6 juni 2000 volledig is opgetrokken; dat wat de af te breken en nieuw te bouwen flatblok A betreft er evenmin sprake is van enige uiterst dringende noodzakelijkheid; dat zij stelt dat de werken aan flatblok A ten vroegste gepland zijn in november 2002; dat zij ter zake in haar vordering het volgende stelt :

“Verzoeker tot tussenkomst is immers voor de afbraak en bouw van flatblok D alleen reeds geconfronteerd met een totale factuur van om en bij de 25.000.000 Fr., zodat, de realisatie van flatblok alleen al om die reden niet kan starten vóór november 2002.”;

dat zij dit herhaalt ter terechtzitting;

Overwegende dat de op 12 juni 2001 ingestelde vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid met de vereiste spoed werd ingediend; dat derhalve, rekening houdende met de tijdspanne tussen de kennisneming van de vergunning door verzoekers en de indiening van de vordering tot schorsing, niet kan worden verweten dat ze niet met de vereiste spoed zouden hebben gehandeld; dat de omstandigheid dat ze niet hebben deelgenomen aan het openbaar onderzoek hieraan geen afbreuk doet; dat in het arrest nr. 91.978 dd. 5 januari 2001 is overwogen dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de afbraak en nieuwbouw, in prefab-elementen, 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 even zeer korte tijdspanne kan worden gerealiseerd; dat immers niet wordt tegengesproken dat het nog op te richten gebouw op dezelfde wijze en met dezelfde materialen zal worden

opgetrokken als het thans opgetrokken flatgebouw D; dat geredelijk mag worden aangenomen dat dergelijk bouwwerk kan zijn opgericht vooraleer een schorsing met inachtneming van de gewone procedureregels zou kunnen worden bevolen; dat de omstandigheid dat flatblok D reeds zou zijn opgericht, gelet op de vaststellingen met betrekking tot flatblok A en het gegeven dat flatblok A nog niet volledig is afgewerkt, niets afdoet aan de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering; dat hetzelfde geldt wat de verklaring betreft van de tussenkomende partij m.n. dat naar haar zeggen de realisatie van het nog af te breken en op te richten gebouw niet kan starten voor november 2002 omwille van de financiële last die de investering van het flatblok D betekent; dat, ter zake op dat punt ter terechtzitting om nadere toelichting verzocht, blijkt dat deze intentie door geen stuk wordt gestaafd noch dat er ter zake een begin van bewijs van wordt aangevoerd; dat het derhalve een gratuite verklaring lijkt te zijn; dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning uitvoerbaar is; dat geen concrete elementen worden aangevoerd waaruit kan blijken dat de uiterst dringende noodzakelijkheid niet voorhanden zouden zijn; dat de verzoekers de uiterst dringende noodzakelijkheid voldoende verantwoorden;

Overwegende dat de eerste verwerende partij een preliminaire exceptie van niet-ontvankelijkheid opwerpt "ter hoogte van het eerste, tweede en vierde middel"; dat zij uiteenzet dat de verzoekers in het derde middel machtsafwending inroepen; dat dit een subsidiair middel is dat enkel in aanmerking kan worden genomen wanneer geen middelen, geput uit machtsoverschrijding kunnen worden genomen; dat in casu verzoekers dit derde middel evenwel op gelijk niveau - en dus niet in ondergeschikte orde - met de andere middelen aanvoeren;

dat dit tegenstrijdig is; dat wanneer de verzoekers er van uitgaan dat er - niet in subsidiaire orde - sprake is van machtsafwending, zij er ipso facto van uit gaan dat de bestreden beslissingen ogenschijnlijk rechtmatig zijn; dat ze met andere woorden zelf niet overtuigd zijn van de ernst/gegrondheid van hun middelen;

Overwegende dat de verzoekers alle middelen op gelijk niveau aanvoeren; dat het derde middel inderdaad op het eerste gezicht betrokken is op machtsafwending wat een subsidiair middel is; dat deze voorstelling van de middelen in het verzoekschrift evenwel niet de conclusie lijkt te omvatten dat de eerste verwerende partij aan deze voorstelling van de middelen verbindt; dat overigens de Raad van State bij de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht op het eerste gezicht genendele gebonden is door de volgorde waarin de verzoeker zijn middelen voorstelt; dat zelfs indien de verzoeker het middel betrokken op machtsafwending in hoofddorde zou aanvoeren, de Raad van State zich pas geroepen zou voelen dit middel in ondergeschikte orde te onderzoeken na vastgesteld te hebben dat de overige aangevoerde middelen niet in aanmerking kunnen worden genomen; dat de exceptie derhalve op het eerste gezicht niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat verzoekers met betrekking tot de eerste bestreden beslissing in een eerste middel de schending aanvoeren van artikel 2, § 1, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van de artikelen 5, 1.0. en 16, 5.2., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en van artikel 4 van het

decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, juncto artikel 1.2.1., §§ 2 en 3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid; dat zij in een tweede onderdeel van dit middel aanvoeren dat, "zelfs indien wordt aangenomen dat een vakantiepark van die aard en omvang moet worden geacht een toeristische voorziening te zijn in de zin van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 en mitsdien in een woongebied mogelijk is, dan nog moet voldaan zijn aan de voorwaarde dat die "voorziening" verenigbaar is "met de onmiddellijke omgeving"; dat zij in dit verband het volgende uiteenzetten :

- "De bouwplaats is onmiddellijk omgeven door :
- noordelijk : - beschermd duinengebied en strand;
 - oostelijk : - beschermd duinengebied met ondermeer badhuisje van stad Antwerpen,
 - een appartementsvilla (Hof ter Duinen)
 - twee eengezinswoningen;
 - zuidelijk : de koninklijke baan en de Houtsaegerduinen;
 - westelijk : natuurgebied.

Ofschoon het in het rapport De Lannoy niet mangelt aan foto's en ander simulatiemateriaal, zoekt men er tevergeefs naar één foto waarop het duingebied (inzonderheid de aanpalende Houtsaegerduin), het strand en de zee te zien is! Men vindt er wel overvloedig fotomateriaal van de bebouwing voorbij de Allemeeschlaan, en zelfs tot aan de Herman Terlincklaan, alsof dit nog de "onmiddellijke" omgeving zou zijn.

(...)

Niet alleen slaat het bestreden besluit enkel acht op gebouwen die geen deel meer uitmaken van de "onmiddellijke" omgeving. Bovendien weigert het de westelijke, noordelijke en zuidelijke omgeving in de beoordeling te betrekken, wat volstrekt onwettig is.

De van mekaar afschrijvende stedenbouwkundige ambtenaar en het CBS considereren allebei :

"Verwijzing naar de omgevende natuurwaarden en de bescherming volgens het duinendecreet is niet van tel, gelet op de ligging van de aanvraag in een bebouwbaar deel van het woongebied volgens het gewestplan. De aanvraag heeft geen impact op de natuurwaarden in de omgeving".

De omstandigheid dat het te vergunnen project gelegen is "in een bebouwbaar deel van het woongebied", ontslaat de overheid er niet van, althans wanneer het gaat om een toeristische voorziening, quod non, te onderzoeken of het project in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving, ook als deze laatste een gebied is waarop een principieel bouwverbod rust! Integendeel, zulk aanpalend gebied kan van die aard zijn dat het aanzienlijker stedenbouwkundige implicaties heeft op het voorgestelde project dan een ander gebied, zoals op de hoogte, het volume, de vormgeving, de esthetiek en zelfs, naar omstandigheden, op het überhaupt verantwoord zijn van het project in het licht van de draagkracht van de ganse omgeving. Dat het project geen of weinig "impact" heeft op de omgeving is weinig relevant. Wel de vraag of de omgeving een impact heeft op het project !

Er is dus onmiskenbaar schending van art. 5, 1.0, tweede lid, van het inrichtingsbesluit en schending van het motiveringsbeginsel.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij stelt dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wezenlijk een discretionaire bevoegdheid is, zodat de Raad zich ter zake niet in de plaats van de overheid kan stellen; dat enkel een marginale toetsing toelaatbaar is, hetgeen praktisch niet mogelijk is in het raam van een schorsingsprocedure waarbij de ernst van de middelen op het eerste zicht moet blijken; dat zij verder stelt :

"3. In de bestreden beslissing wordt de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag omstandig beschreven, en wordt de goede ruimtelijke ordening beoordeeld. Terzake wordt ondermeer het volgende gesteld:

- de bouwplaats betreft een vakantiedomein met vakantieverblijven in de duinen tussen het strand en de Nieuwpoortlaan, nabij de grens met Koksijde;
- in het aansluitende woongebied, over de gemeentegrens, is de plaatselijke ordening bepaald door een aantal appartementen, waarvan de bouwhoogte minimum twee volwaardige bouwlagen omvat boven het duinreliëf, plus een bouwlaag onder het dakvolume;
- De bouwplaats is gelegen naast een natuurgebied (strand, en duinen).

- De gebouwen vormen een overgang tussen de resterende bebouwing op het terrein en de hogere bebouwing op aanpalende percelen in Koksijde. Hierdoor zal het zicht op het vakantiepark vanaf de open ruimte in de omgeving (strand, duinen) niet wezenlijk wijzigen, mede door de vormelijke analogie met recent verbouwde gebouwen binnen het vakantiepark.

Voor het overige wordt de aanwezigheid van het natuurgebied betrokken via de beantwoording van de bezwaarschriften - "verwijzing naar de omgevende natuurwaarden en de bescherming volgens het duinendecreet is niet van tel, gelet op de ligging van de aanvraag in een bebouwbaar deel van het woongebied volgens het gewestplan. De aanvraag heeft geen impact op de natuurwaarden in de omgeving" -, en het navolgen van de adviezen (cfr. de Houtsaegherduinen).

4. De bewering van de verzoekende partijen dat niet de impact van de aanvraag op de omgeving, doch de impact van de omgeving op het project moet worden beoordeeld, kan niet worden begrepen. Artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit spreekt wel degelijk over de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is niet ernstig.";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat uit het advies van de gemachtigde ambtenaar, dat in het bestreden besluit integraal wordt overgenomen en bijgetreden, blijkt dat dit onderdeel ongegrond is; dat uit dit advies blijkt dat de vergunningverlenende overheid te dezen wel degelijk overging tot de toetsing van het voorliggende project aan de verenigbaarheid van de onmiddellijke omgeving; dat uit de voorliggende foto's zoals deze opgenomen zijn in het verslag van dhr. W. De Lannoy blijkt dat terecht werd vastgesteld dat deze omgeving bestond uit andere appartementsgebouwen, met aanzienlijke hogere bouwvolumes (ca 2 bouwlagen + dak);

Overwegende dat de tussenkomende partij aanvoert dat een vergelijkende studie van de in de onmiddellijke omgeving gesitueerde bebouwing tussen de

Koninklijke Baan, de Nieuwpoortlaan en de kust, leert dat het merendeel van de gebouwen vier tot vijf bouwlagen telt, ingedeeld in een gelijkvloers, twee tot drie woonlagen plus een woonlaag verwerkt in het dakvolume; dat de nok van de geplande nieuwbouw ondermeer 2,84 m lager ligt dan de nok van het appartementsgebouw waarin verzoekers hun eigendom hebben; dat ook een vijftal andere appartementsgebouwen in de onmiddellijke omgeving een nokhoogte hebben die gemiddeld tussen de 2 à 3 meter hoger ligt dan de nieuwbouw van verzoeker in tussenkomst; dat van tel is dat deze appartementsgebouwen allen van zeer recente datum zijn, zodat deze recente bebouwing wel degelijk als norm kan gelden voor de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving; dat in tegenstelling tot wat verzoekende partijen in hun verzoekschrift beweren, de gebouwen waarnaar de verzoeker in tussenkomst verwijst wel degelijk in de "onmiddellijke omgeving" liggen van de bouwplaats; dat deze gebouwen immers alle in een straal van minder dan 150 m van de bouwplaats van verzoeker tot tussenkomst liggen;

Overwegende dat artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat "de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, voor zover deze 'taken' van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven, en dat "deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen (...) echter maar (mogen) worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving";

Overwegende dat uit de bepalingen van het genoemde artikel 5,1.0., volgt dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van een bouwwerk dat, zoals in casu is bestemd voor toeristische voorzieningen, dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik van de in die onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen of open ruimten; dat de door artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 opgelegde motiveringsverplichting vereist dat de vergunning voor een dergelijk bouwwerk de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens aangeeft die op afdoende wijze aantonen dat het verenigbaar is met deze omgeving; dat met de gegevens en redenen die in dat verband in nota's worden uiteengezet geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat het bouwwerk waarvoor de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, betrekking heeft op twee gebouwen, m.n. de regularisatie van een flatblok omvattend, na de sloping, zes flats, en de oprichting van een flatblok omvattend tien nieuwbouwflats na sloping van twaalf bestaande flats; dat luidens de bestreden beslissing, de bouwplaats een vakantiedomein betreft met vakantieverblijven in de duinen tussen het strand en de Nieuwpoortlaan, gelegen te De Panne, nabij de grens met de gemeente Koksijde; dat nog luidens de bestreden beslissing de bebouwde oppervlakte op de grond van het reeds opgetrokken en geregulariseerde gebouw, omvattend zes flats, 196, 2 m² bedraagt met een totale vloeroppervlakte van 388 m² en een bouwvolume van 1.261 m³; dat het afgebroken gebouw een bebouwde oppervlakte bezat van 136 m² en een bouwvolume van 490 m³; dat de bebouwde oppervlakte van de tien nieuwbouwflats op de grond 333,6 m² bedraagt met een

totale vloeroppervlakte van 664 m² en een bouwvolume van 2.158 m³, verdeeld over 2 niveaus, gelijkvloers inbegrepen; dat het te slopen gebouw een bebouwde oppervlakte bezit van 245 m² en een totaal volume van 882 m³;

Overwegende dat wat de stedenbouwkundige toestand betreft van de onmiddellijke omgeving, in de bestreden stedenbouwkundige vergunning het volgende wordt gesteld :

"(...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De bouwplaats betreft een vakantiedomein met vakantieverblijven in de duinen tussen het strand en de Nieuwpoortlaan, nabij de grens met Koksijde. De bebouwing op het terrein bestaat uit vakantiebungalows (gegroepeerde inplanting) ingebed in een duinenreliëf. De bungalows bestaan uit één bouwlaag en zadeldak. De gevels zijn wit geschilderd en de dakbedekking bestaat uit traditionele rode kleidakpannen.

In het aansluitende woongebied, over de gemeentegrens, is de plaatselijke ordening bepaald door een aantal appartementen, waarvan de bouwhoogte minimum twee volwaardige bouwlagen omvat boven het duinreliëf, plus een bouwlaag onder het dakvolume (zie stukken in het bouwdoossier).

De bouwaanvraag beoogt volgende zaken;

.De regularisatie van 6 nieuwbouwflats voor vakantieverblijf na sloping van 6 bestaande flats

.De bouwaanvraag voor 10 nieuwbouwflats voor vakantieverblijf na sloping van 12 bestaande flats. De bebouwde oppervlakte op de grond van het reeds opgetrokken gebouw bedraagt 196;2 m² met een totale vloeroppervlakte van 388 m² en een bouwvolume van 1.261 m³. Het gebouw telt 2 niveaus, gelijkvloers inbegrepen. Het afgebroken gebouw bezat een bebouwde oppervlakte van 136 m² en een bouwvolume van 490 m³. De tien nieuwbouwflats worden opgetrokken op dezelfde plaats als de te slopen 12 bestaande flats.

De bebouwde oppervlakte op de grond van dit gebouw bedraagt 333.6 m² met een totale vloeroppervlakte van 664 m² en een bouwvolume van 2.158 m³, verdeeld over 2 niveaus, gelijkvloers inbegrepen. Het te slopen gebouw bezit een bebouwde oppervlakte van 245 m² en een totaal volume van 882 m³.

(...)"

Overwegende dat uit deze redengeving blijkt dat de bestreden beslissing, na de historiek en het vergunde project te hebben beschreven, en de goede ruimtelijke ordening te hebben beoordeeld, enkel elementen bevat met betrekking tot de bestaanbaarheid van het project; dat op het eerste gezicht de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving enkel wordt beoordeeld ten aanzien van de oostelijk (i.e. richting Koksijde) van het op te richten bouwwerken gelegen bebouwing, m.n. het aansluitende woongebied juist over de gemeentegrens met de Koksijde; dat voor het overige de redengeving van het eerste bestreden besluit geen enkel concreet feitelijk gegeven aangeeft met betrekking tot de overige specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, met name de aard, de omvang en het gebruik van de in deze omgeving bestaande gebouwen en open ruimte; dat inzonderheid geen concrete gegevens blijken waaruit kan worden afgeleid dat acht lijkt te zijn geslagen op de in de onmiddellijke omgeving gelegen groene en open ruimten zoals onder meer het oostelijk gelegen beschermd duinengebied en het zuidelijk gelegen Vlaams Natuurreservaat de Houtsaegerduinen; dat niettemin er op het eerste gezicht in redelijk geen redenen lijken te bestaan om deze niet bij het onderzoek van de onmiddellijke omgeving te betrekken, aangezien ze op het eerste gezicht binnen de door de tussenkomende partij vooropgestelde straal van minder dan 150 m. van de bouwplaats geheel of gedeeltelijk lijken te zijn gelegen; dat zulks des te meer klemmt aangezien de eerste voorwaarde waaronder de vergunning is verleend, uitdrukkelijk stelt dat in geval een bemaling nodig is voor de uitvoering van de werken, in overleg met afdeling Natuur, de nodige maatregelen moeten worden getroffen om verdere verdroging van het

nabijgelegen Vlaams natuurreservaat "De Houtsaeghersduinen" te vermijden; dat deze voorwaarde er in tegendeel op lijkt te wijzen dat de overheid zelf van oordeel is dat deze duinen in de onmiddellijke omgeving liggen van de bouwplaats en dat zij, al was het maar gedurende de werken, van oordeel is dat het betrokken bouwwerk, een invloed kan hebben op het nabijgelegen bouwwerk; dat verzoekers terecht de schending van het genoemde artikel 5, 1.0 inroepen; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de derde door voornoemd artikel 17 opgelegde voorwaarde betreft, verzoekers het volgende laten gelden :

"1. Dat de bestreden beslissing een ernstig nadeel meebrengt voor verzoekers is apert. Het gecombineerd project zal in zeer belangrijke mate hun leefklimaat in ongunstige zin wijzigen.

1.1. In randnummer 4 van de feiten heeft de eerste verzoeker uiteengezet hoe hij vanuit zijn duplexappartement een uniek zicht heeft op de ganse omgeving. Bij de behandeling van het vierde middel onder 2.2.3 heeft hij dat nog nader toegelicht. Het moge volstaan daarnaar te verwijzen en dit hier brevitatis causa te hernemen.

Wat de eerste verzoekende partij betreft, heeft Uw Raad in het arrest nr. 91.978 van 5 januari 2001 het MTHEN reeds aanvaard in volgende termen :

"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 logiesverstrekkend 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".

Vermits de toestand op heden, wat dit betreft, ongewijzigd is, zijn er geen redenen om thans anders te beslissen. Bij gelijke omstandigheden geldt het gezag van gewijsde.

1.2. De nadelen van de tweede verzoekende partij, bewoonster van het appartement gelegen onder dit van de eerste verzoekende partij, zijn even apert, om niet te zeggen nog erger. Inderdaad, al is haar uitzicht op de omgeving thans beperkter dan dit van de eerste verzoekende partij, precies doordat zij lager gelegen is zal zij des te meer het nadeel van het nog verminderend uitzicht moeten ondergaan, en zal zij des te meer te lijden hebben onder de vermeerdering van de schaduwslag en de navenante vermindering van de bezonning.

Ook voor haar geldt de vermindering van privacy, niet alleen ingevolge de toename van het aantal verblijvers, maar vooral ook ingevolge de omstandigheid dat de flatgebruikers voortaan toegang kunnen nemen tot hun vakantiestudio via ingangsddeuren die voorzien zijn in de oostelijke gevel, frontaal gelegen tegenover verzoekers appartementen en terrassen. Zodoende zullen de vakantiegangers van deze 2 nieuwe paveljoenen met 16 flats thans bestendig in en uit kunnen gaan langs de woonzijde van verzoekers. Ook de glaspartijen in die gevel laten bestendige inkijk mogelijk op en in het appartement van verzoekers.

2. De moeilijke herstelbaarheid van die nadelen heeft Uw Raad eveneens reeds aangenomen in het arrest nr. 91.978. Die moeilijkheid wordt thans met de dag nog groter, nu de bouwheer, zelfs zonder de wachttermijn van 25 dagen af te wachten, de werken reeds met man en macht heeft hervat, zodat het bekomen van het herstel in de oorspronkelijke staat steeds maar moeilijker en moeilijker wordt.";

Overwegende dat eerste verwerende partij betoogt dat, samengevat, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet persoonlijk is en te vaag; dat de door de verzoekers aangevoerde nadelen niet rechtstreeks voortvloeien uit de bestreden beslissing; dat de moeilijke uitvoerbaarheid van een annulatiearrest en de duur van een annulatieprocedure op zich het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet aantasten; dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor het overige niet ernstig is;

Overwegende dat de tweede verwerende partij aanvoert dat de verzoekers niet kunnen en mogen verwachten dat ze te eeuwige dagen een geheel niet verstoord weids uitzicht zouden hebben op de zee, het strand en de duinen; dat dit nadeel - verlies aan weids uitzicht - niet ernstig is; dat ook de beweerde schending van de privacy niet ernstig is; dat ook het verlies aan zonlicht minimaal zal zijn en dan nog enkel tijdens periodes waarop de verzoeker niet verblijft op zijn appartement;

Overwegende dat de tussenkommende partij in essentie opwerpt dat de eerste verzoeker niet kan putten uit het arrest nr. 91.978 dd. 5 januari 2001, "nu hij de Raad van State toen duidelijk verkeerd heeft ingelicht over de werkelijke bestaande toestand en de werkelijke ligging van zijn eigendom ten opzichte van de bouwplaats van verzoeker in tussenkomst"; dat de tussenkommende partij ook de vermeerdering van de schaduwslag en de daarmee gepaard gaande vermindering van zonlicht relativeert; dat ook de privacy van verzoekers niet wordt aangetast, gelet op de vroegere bestaande toestand zoals die bestond reeds lang voor de residentie Hof ter Duinen werd opgericht; dat op het moment van de betekening van

het schorsingsarrest van 5 januari 2001 flatblok D reeds volledig winddicht was gemaakt en dat deze flatblok dan ook sowieso geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan veroorzaken;

Overwegende dat, wat de eerste verzoeker betreft, diens uiteenzetting die hiervoor is hernomen, voldoende concrete gegevens bevat waaruit blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, zoals bedoeld door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat de Raad wat dit nadeel betreft, in hoofde van de eerste verzoeker, het bestaan van de ernst en het moeilijk herstelbaar karakter ervan, overigens in het arrest nr. 91.978 van 5 januari 2001 heeft aanvaard ten aanzien van de tenuitvoerlegging van een stedenbouwkundige vergunning betreffende de oprichting van twee flatblokken, die op het eerste gezicht volkomen identiek zijn aan die welke het voorwerp zijn van de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning; dat er bij deze ongewijzigde toestand - althans toch wat de niet in de regularisatievergunning begrepen sloping en de oprichting van het gebouw A betreft - geen redenen voor handen lijken te zijn om te dezen tot een ander besluit te komen; dat inzonderheid uit de door de verzoeker overgelegde fotoreportage niet blijkt dat de verzoekende partij duidelijk de Raad verkeerd heeft ingelicht over zijn uitzicht vanuit zijn appartement en zijn privacy die door de ontworpen bouwwerken in niet onaanzienlijke mate worden verminderd; dat in hoofde van de eerste verzoeker voldaan is aan de derde voorwaarde; dat derhalve niet moet worden onderzocht of deze voorwaarde ook voorhanden is in hoofde van tweede verzoeker;

Overwegende dat, met betrekking tot het tweede bestreden besluit, met name het vergelijk de verzoekende partijen niet aantonen waarom de schorsing van de bestreden stedenbouwkundige vergunning alleen niet zou volstaan om het door hen ingeroepen nadeel te voorkomen; dat wat dit "vergelijk" betreft, de schorsing zonder nut is;

Overwegende dat, wat de eerste bestreden beslissing betreft, is voldaan aan de drie in 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,

Overwegende dat de eerste verwerende partij in uiterst ondergeschikte orde vraagt over te gaan tot een belangenafweging; dat zij vraagt om op die belangenafweging niet te schorsen; dat zij stelt dat, wanneer privé-belangen in botsing komen of wanneer er strijdigheid bestaat tussen het algemeen belang en de belangen van bepaalde particulieren, b.v. de betrokken vakantiegangers en toeristen, de Raad dient over te gaan tot een belangenafweging;

Overwegende dat niet valt in te zien waarom de belangen van de eerste verwerende partij kennelijk zoveel zwaarder zouden wegen dan de belangen die de verzoekers willen vrijwaren, temeer daar de tussenkomende partij, begunstigde van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, blijkbaar deze afweging niet vraagt alhoewel die ter zake de best geplaatste persoon lijkt te zijn wat de omvang van de betrokken vakantiegangers en toeristen betreft;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Marc DECOUSSEMAEKER in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het besluit van 23 mei 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne waarbij aan Marc DECOUSSEMAEKER de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor "de regularisatie voor 6 nieuwbouwflats na de sloping van 6 bestaande flats" en "voor 10 nieuwbouwflats na sloping van 12 bestaande flats" op een terrein gelegen te De Panne, Nieuwpoortlaan 151, kadastraal bekend sectie A, nr. 1075c.

Artikel 3.

De vordering wordt voor het overige verworpen.

Artikel 4.

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

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig juni tweeduizend en één, door :

de HH. G. DEBERSAQUES,	wnd. kamervoorzitter,
	staatsraad,
L. JOLIE,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

L. JOLIE.

G. DEBERSAQUES.