

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 129.036 van 10 maart 2004
in de zaak A. 30.928/X-7099.**

In zake : Paula BONTE (overleden)
Rechtsgeding hervat door :
1. Colette COUSSEMENT,
2. Jacques COUSSEMENT,
3. Henri COUSSEMENT,
4. Jean-Louis COUSSEMENT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten A. VERRIEST en P. DE MAEYER,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Louizalaan 390, bus 12

tegen :

het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te 8310 ASSEBROEK-BRUGGE,
Bossuytlaan 35.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Paula BONTE op 25 november 1983 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 17 augustus 1983 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud houdende verwerping van haar beroep tegen het besluit van 21 oktober 1982 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen waarbij haar de bouwvergunning wordt geweigerd voor het oprichten van een appartementsgebouw op een perceel gelegen aan de hoek van de Zeedijk en de Professor Blanchardlaan te Koksijde, kadastraal bekend Sectie D, nr. 117;

Gelet op het arrest nr. 118.989 van 5 mei 2003 waarbij de debatten worden heropend en het door de Auditeur-generaal aangewezen lid van het Auditoraat wordt gelast met het verder onderzoek van de zaak;

Gezien het aanvullend verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 7 juli 2003 die de neerlegging ter griffie van het aanvullend verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het aanvullend verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 17 november 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 februari 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat E. JACUBOWITZ die, loco Advocaten A. VERRIEST en P. DE MAEYER verschijnt voor de gedinghervattende partijen, en van Advocaat P. BOSSUYT die, loco Advocaat J. BOSSUYT verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

Overwegende dat een eerste middel wordt "afgeleid uit de schending van artikel 55, § 3, lid 1, Stedenbouwwet 29 maart 1962, uit de dwaling omtrent de feitelijke toestand en de verkeerde motivering en uit de overschrijding van macht, doordat het bestreden besluit overweegt dat het betrokken perceel deel uitmaakt van een duinenbestand met een specifieke beplanting en reliëf en dat de esthetische waarde van dit bestand, alsook zijn waarde als open ruimte tussen een gebied met hoge gebouwenconcentratie, maken dat deze ruimte ontegensprekelijk dient behouden te blijven in zijn huidige voorkomen en alzo als natuurgebied dient beschermd te worden, terwijl vaststaat en door verzoekster herhaaldelijk ingeroepen werd dat het perceel waarop zou gebouwd worden geen(s)zins een duin met specifieke beplanting en reliëf uitmaakt, doch wel een door zandafgravingen artificiële diepte, haast zonder beplanting; dat wanneer het inderdaad gaat om een 'open ruimte tussen een (...) gebied met hoge gebouwenconcentratie' deze opening tussen twee gebouwenconcentratie(s) uitsluitend te wijten is aan het verbod om te bouwen; dat de z.g. 'grote afstand tussen de omringende bebouwing' spruit uit het feit dat geen

rekening wordt gehouden met omliggende bouwblokken omdat ze, 'volgens het gewestplan in een zone 'natuurgebied' liggen en aldus niet in aanmerking komen voor bebouwing', doch wel degelijk bestaan, zodat de beslissende reden van het bestreden besluit op een dwaling omtrent de feitelijke toestand berust en aldus verkeerd gemotiveerd is, wat met het gebrek aan motivering gelijk te stellen is.";

Overwegende dat de verwerende partij in haar "memorie van antwoord geldende als inlichtingen nuttig om de ontvankelijkheid en de gegrondheid te beoordelen" uiteenzet dat uit de stukken blijkt dat het kwestieuze perceel gesitueerd is in een meer dan 200 m brede duinstrook, dat deze strook deel uitmaakt van een landinwaarts gelegen 5 ha groot duinenlandschap, en dat het perceel in het omringende duinenlandschap volkomen geïntegreerd en ingesloten is;

Overwegende dat de verzoekende partij met betrekking tot haar eerste middel in haar memorie van wederantwoord uiteenzet wat volgt :

"Het bestreden besluit overweegt 'dat volgens planologisch onderzoek gebleken is dat het betrokken perceel deel uitmaakt van een duinenbestand, met een specifieke beplanting en reliëf, dat aansluit bij een woongebied; dat de esthetische waarde van dit bestand, alsook zijn waarde als open ruimte tussen een gebied met hoge gebouwenconcentratie, maken dat deze ruimte ontegensprekelijk dient behouden te blijven in zijn huidige voorkomen en alzo als natuurgebied dient beschermd te worden...'

Uit de foto's die door de tegenpartij worden neergelegd en deze die bij deze memorie worden gevoegd blijkt dat het zagezegd duinenbestand geen geheel vormt, maar integendeel uit verschillende door straten gedeelde stukken samengesteld is; het kwestieuze perceel paalt misschien aan een landinwaarts gelegen 5 ha groot duinenlandschap maar maakt er geen deel van uit; dit perceel is planologisch isoleerbaar, wat trouwens een voorwaarde was om het gewestplan gedeeltelijk te vernietigen. In tegenstelling met wat de tegenpartij beweert kan het geplande gebouw wel opgericht worden zonder aantasting van het groengebied.

De bevoegde overheden zijn het trouwens niet eens wat de toekomstige bestemming van het perceel betreft. De gemeente KOKSIJDE, die in het voorontwerp BPA 'STER DER ZEE', de bestemming van natuurgebied had voorzien, ziet nu de mogelijkheid tegemoet deze bestemming te wijzigen; dit blijkt uit haar brief dd. 17 februari 1981 (...): 'Volgens een recente uitspraak van de Raad van State ... dient dit perceel niet meer beschouwd te worden als zijnde gelegen in een natuurzone. Na de definitieve bekrachtiging van dit perceel, alsmede andere percelen in de omgeving, als bouwgrond betiteld worden, zal het voorontwerp van het BPA 'STER DER ZEE' dienen aangepast te worden om een bestemming te geven aan deze percelen.' De gemeente oordeelt dat het kwestieuze perceel als duingebied weinig belangrijk is; op 30 april 1982, schreef de Gemeente inderdaad : 'Deze appartementsvilla wordt gebouwd op een perceel, waarvan de bestemming van het gewestplan is vernietigd door een arrest van de Raad van State. Dit betekent niet dat het perceel automatisch als bouwgrond moet beschouwd worden doch in dit geval zou dit wel logisch zijn. Het betrokken perceel is immers omringd door drie aangelegde straten en het is als

duingebied weinig belangrijk. Het ontwerp voldoet overigens aan de voorwaarden inzake appartementsvilla's zoals voorgesteld door het Schepencollege' (...).

De Raad van State kan zich niet in de plaats van de bevoegde overheden stellen om de opportuniteit van een gebouw te beoordelen. Wanneer echter deze overheden van mening verschillen over de kenmerken van een perceel, kan de Raad, op grond van de verstrekte gegevens, zeggen wie in redelijkheid dichter bij de werkelijkheid is.

De tegenpartij betwist nu het karakter van bouwgrond van het kwestieuze perceel; tot nu toe werd dit karakter nooit betwist, zelfs door de tegenpartij niet; in het bestreden besluit wordt inderdaad nergens gezegd dat het perceel de objectieve kenmerken van bouwgrond niet vertoont. Het argument is derhalve niet dienend ter staving van het bestreden weigeringsbesluit. Het wordt daarenboven door de feitelijke omstandigheden tegengesproken.

Het feit dat de tegenpartij aan het eigendom van verzoekster voor de toekomst de bestemming zou willen geven van natuurgebied ontnemt niet dat de grond als bouwgrond kan worden beschouwd.

De criteria die in aanmerking worden genomen om een grond als bouwgrond te bestempelen zijn de volgende :

- 1) ligging langs een aangelegde wegenis : deze ligging is evident en wordt door de tegenpartij niet betwist;
- 2) nabijheid van bestaande woningen; zelfs indien de voorwaarden om de opvullingsregel toe te passen niet vervuld zijn tonen nogmaals de foto's aan dat in de onmiddellijke nabijheid talrijke woningen aanwezig zijn;
- 3) bouwrijpe grond : indien men de thesis van de tegenpartij bijtreedt, dan moet ook aangenomen worden dat de meeste gebouwen die langs de kust zijn opgetrokken op niet bouwrijpe gronden werden opgericht; indien men de grond goed bekijkt, blijkt duidelijk dat het perceel zelf geen deel uitmaakt van een duin met specifieke beplanting en reliëf, doch wel een door zandafgravingen artificiële diepte, haast zonder beplanting; wat artificieel weggenomen werd kan ook zonder moeilijkheid ter plaatse teruggebracht worden.

Op te merken valt nog dat verzoekende partij, ook na de inwerkingtreding van het later vernietigd gewestplan, een belasting op de onbebouwde eigendommen heeft moeten betalen; dit levert het bewijs op dat de gemeentelijke overheid de grond als bouwgrond beschouwde. Het is enkel wegens het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar en niet omdat de grond niet bouwrijp was, dat het college van burgemeester en schepenen de bouwvergunning heeft moeten weigeren";

Overwegende dat de gedinghervattende partijen in hun laatste memorie er zich toe beperken te volharden in hetgeen in het verzoekschrift tot nietigverklaring en in de memorie van wederantwoord met betrekking tot het te onderzoeken middel is uiteengezet;

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie met betrekking tot het eerste middel niets toevoegt aan hetgeen zij reeds heeft uiteengezet;

Overwegende dat de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud bij het bestreden besluit van 17 augustus 1983 het beroep heeft verworpen op grond van volgende overweging :

"Overwegende dat volgens planologisch onderzoek gebleken is dat het betrokken perceel deel uitmaakt van een duinenbestand, met een specifieke beplanting en reliëf, dat aansluit bij een woongebied; dat de esthetische waarde van dit bestand, alsook zijn waarde als open ruimte tussen een gebied met hoge gebouwenconcentratie, maken dat deze ruimte ontegensprekelijk dient behouden te blijven in zijn huidig voorkomen en alzo als natuurgebied dient beschermd te worden; dat de uitzonderingsbepalingen, in casu het artikel 23, van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gelet op de grote afstand tussen de omringende bebouwing, niet van toepassing is; dat het beroep om deze redenen dient te worden verworpen";

Overwegende, in zoverre verzoekster aanvoert dat, in tegenstelling tot hetgeen in het bestreden besluit wordt overwogen, "het perceel waarop zou worden gebouwd geenszins een duin met specifieke beplantingen en reliëf uitmaakt, doch wel een door zandafgravingen artificiële diepte, haast zonder beplanting" dient te worden vastgesteld dat het bestreden besluit niet stelt dat het bouwperceel zelf "een duin (zou zijn) met specifieke beplantingen en reliëf", doch wel dat het betrokken perceel "deel uitmaakt van een duinenbestand met specifieke beplantingen en reliëf"; dat deze vaststelling bevestiging vindt in de fotoreportage opgemaakt tijdens het plaatsbezoek op 19 maart 1983, evenals in de bij de bouw aanvraag zelf gevoegde foto's en de foto's gevoegd bij de memorie van wederantwoord; dat het feit dat het duinenbestand wordt doorkruist door twee straten geen afbreuk doet aan de feitelijke vaststelling dat het betrokken perceel deel uitmaakt van dat duinenbestand;

Overwegende voorts dat verzoekster niet betwist dat het betrokken perceel deel uitmaakt van een "open ruimte tussen een gebied met hoge gebouwenconcentratie", doch stelt dat "deze opening tussen twee gebouwenconcentratie(s) uitsluitend te wijten is aan het verbod om te bouwen" en dat "de z.g. 'grote afstand tussen de omringende bebouwing' uit het feit (spruit) dat geen rekening wordt gehouden met de omliggende bouwblokken omdat ze, 'volgens het gewestplan in een zone 'natuurgebied' liggen en aldus niet in aanmerking komen voor bebouwing', doch wel degelijk bestaan."; dat uit de overwegingen van het bestreden besluit niet blijkt dat er voor de vaststelling dat er een "grote afstand (is) tussen de omringende bebouwing" geen rekening werd gehouden met bestaande bebouwing die in natuurgebied is gelegen; dat de omstandigheid dat de "grote afstand

tussen de omringende bebouwing" het gevolg is van de niet bebouwbaarheid van de aanpalende gebieden ingevolge de gewestplanbestemming die eraan is gegeven, niet tot gevolg heeft dat deze vaststelling feitelijk onjuist is, noch dat de vergunningverlenende overheid dit feitelijk gegeven niet bij zijn beoordeling van de bouwaanvraag mag betrekken;

Overwegende dat verzoekster in haar memorie van wederantwoord ook nog verwijst naar adviezen van het college van burgemeester en schepenen van 17 februari 1981 en van 30 april 1982, waaruit volgens haar blijkt dat de bevoegde overheden het niet eens zijn wat de toekomstige bestemming van het perceel betreft, en bijkomende gegevens aanvoert waaruit volgens haar "het karakter van bouwgrond van het kwestieuze perceel" blijkt;

Overwegende dat verzoekster aldus in haar memorie van wederantwoord een nieuwe bijkomende grondslag geeft aan het middel; dat niet blijkt dat verzoekster op het ogenblik van het instellen van het beroep geen kennis had van de daartoe aangevoerde gegevens; dat zij niet op ontvankelijke wijze voor het eerst in de memorie van wederantwoord kunnen worden ingeroepen;

Overwegende dat het eerste middel niet gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de nalatenschap van verzoekster.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
tien maart 2004, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.