

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 166.437 van 9 januari 2007
in de zaak A. 123.922/X-11.046.**

In zake :

1. Robert WILLAERT,
 2. Paula D'HERT,
- die woonplaats kiezen bij
Advocaat J. BILLIET,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Louizalaan 146

tegen :

1. de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. LUYPAERS,
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE-LEUVEN,
Industrieweg 4, bus 1,
2. het VLAAMSE GEWEST,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14.

tussenkommende partijen :

1. Eddy GRYSON,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Bossuytlaan 35,
2. de nv KAPRI,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. HUYBRECHTS,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Louizalaan 148.

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 Robert WILLAERT en Paula D'HERT op 16 juli 2002 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 16 april 2002 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde houdende afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aan Eddy GRYSON voor het verbouwen van een bestaand pand tot een suitehotel op een perceel gelegen te Koksijde, Kinderlaan 41, kadastraal gekend onder 5^{de} afdeling, sectie A, nrs. 1168 en 1173b, en van het gunstig advies van 3 april 2002 van de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op het arrest nr. 114.001 van 20 december 2002 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 6 februari 2003 ingediend door de verzoekende partijen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 18 maart 2003 ingediend door Eddy GRYSON;

Gelet op de beschikking van 27 mei 2003 die de tussenkomst van Eddy GRYSON toelaat;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 9 augustus 2004 ingediend door de nv KAPRI;

Gelet op de beschikking van 8 september 2004 die de tussenkomst van de nv KAPRI toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur S. DE TAEYE;

Gelet op de beschikking van 8 november 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partijen;

Gelet op de beschikking van 19 september 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 november 2006;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter P. LEMMENS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. BILLIET die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat H.-K. CARÈME die loco Advocaat

P. LUYPAERS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat T. DE KETELAERE die loco Advocaat M. van DIEVOET verschijnt voor de tweede verwerende partij, van Advocaat J. BOSSUYT die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en van Advocaat H. HUYBRECHTS die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur S. DE TAEYE;

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

1. Overwegende dat de eerste tussenkomende partij sinds 1999 eigenaar is van het voormalige vakantiecentrum van Belgacom te Koksijde, gelegen aan de Kinderlaan, op een terrein kadastraal gekend onder Koksijde, 5^{de} afdeling (Oostduinkerke), sectie A, nrs. 1168 en 1173 b; dat zij de bedoeling heeft om de bestaande constructie om te vormen tot een suitehotel; dat zij daartoe in 1999 een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het "uitbreiden en verbouwen van een home tot een suitehotel"; dat de gemachtigde ambtenaar daarover op 25 maart 2001 een ongunstig advies heeft gegeven; dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde dienvolgens bij besluit van 4 april 2001 de gevraagde vergunning heeft geweigerd; dat de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen bij besluit van 5 juli 2001 het tegen die beslissing ingestelde beroep van de eerste tussenkomende partij ongegrond heeft verklaard; dat de eerste tussenkomende partij vervolgens een gewijzigde aanvraag heeft ingediend, ontvangen op 14 november 2001, ditmaal voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het "verbouwen (van een) bestaand pand tot een suitehotel"; dat de verzoekers een bezwaarschrift hebben ingediend; dat de gemachtigde ambtenaar over de aanvraag op 3 april 2002 een gunstig advies heeft gegeven; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 16 april 2002 de gevraagde vergunning heeft verleend; dat het genoemde advies van 3 april 2002 en het genoemde besluit van 16 april 2002 het voorwerp vormen van het voorliggende beroep;

Overwegende dat de verzoekers op het ogenblik van het instellen van het voorliggende beroep eigenaar waren van een villa gelegen aan de Lijsterstraat te Koksijde, waarvan de tuin grenst aan het achterste deel van het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft;

Overwegende dat de Raad van State de door de verzoekers ingestelde vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden handelingen heeft verworpen bij arrest nr. 114.001 van 20 december 2002, op grond van het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel;

2. Overwegende dat zich in de loop van de procedure voor de Raad van State een aantal ontwikkelingen hebben voorgedaan;

2.1. Overwegende dat de verzoekers bij notariële akte van 10 februari 2003 hun genoemde eigendom verkocht hebben, voor 999/1000 aan de naamloze vennootschap KAPRI, tweede tussenkomende partij, en voor 1/1000 aan de naamloze vennootschap PROJUSTIN; dat de verzoekers zich evenwel het levenslange zakelijke recht van bewoning voorbehouden hebben, telkens gedurende zes maanden per jaar;

2.2. Overwegende dat bij notariële akte van 7 juli 2003 de naamloze vennootschap KARTHUIZER is opgericht, met maatschappelijke zetel te Roeselare; dat de eerste tussenkomende partij één van de oprichters was, en dat zij bij de oprichting het genoemde vakantiecomplex met aanhorigheden voor 1/4 van de eigendom heeft ingebracht; dat zij bij notariële akte van 10 juli 2003 het overige 3/4 van de eigendom aan de nv KARTHUIZER heeft verkocht; dat de eerste tussenkomende partij aandeelhouder en bestuurder van de vennootschap is;

2.3. Overwegende dat de nv KARTHUIZER in december 2003 een aanvraag heeft ingediend, strekkende tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een vakantiedomein - domein 'Karthuizer'" op het perceel "1173 c" (waarmee de site van het voormalige vakantiecentrum wordt bedoeld); dat, zoals uit een vergelijking van de voorgelegde plannen blijkt en zoals ook uitdrukkelijk door de eerste tussenkomende partij in haar laatste memorie wordt bevestigd, de nieuwe aanvraag grondig verschilt van die waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, doordat ze voorziet "in de volledige afbraak van het bestaande gebouw en (de) oprichting van vier volledig van elkaar (te) onderscheiden bouwblokken"; dat de verzoekers en de tweede tussenkomende partij tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen bij schrijven van 19 maart 2004 aan de nv KARTHUIZER vroeg welke haar intenties

waren met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een suitehotel die op 16 april 2002 aan de eerste tussenkomende partij was afgegeven, zijnde de bestreden vergunning; dat het college erop wees dat dit aspect een item was bij de beoordeling van het hiervóór genoemde bezwaarschrift, en dat het college in afwachting van een antwoord het dossier niet verder kon behandelen; dat de nv KARTHUIZER hierop bij schrijven van 16 april 2004 antwoordde dat het haar intentie was de bedoelde stedenbouwkundige vergunning van 16 april 2002 te realiseren, indien het project dat het voorwerp uitmaakte van de hangende aanvraag niet zou worden vergund; dat zij verder mededeelde dat indien het nieuwe project wel vergund zou worden, de nieuwe stedenbouwkundige vergunning die van 16 april 2002 alleen zou vervangen voor dat gedeelte van het reeds vergunde project dat afweek van de plannen die het voorwerp uitmaakten van de tweede vergunning;

Overwegende dat uit de debatten ter terechtzitting is gebleken dat de nv KARTHUIZER de bedoelde aanvraag heeft ingetrokken; dat zij einde 2005 of begin 2006 een nieuwe aanvraag zou hebben ingediend, waarover op het ogenblik van de sluiting van de debatten nog geen beslissing was genomen;

2.4. Overwegende dat een gerechtsdeurwaarder op verzoek van de tweede tussenkomende partij en de verzoekers ondertussen, bij proces-verbaal van 24 maart 2004, had vastgesteld dat werken tot afbraak van het bestaande gebouw begonnen waren; dat van één vleugel het dak en een groot deel van de muren reeds ontbraken; dat de verzoekers en de tweede tussenkomende partij daarop een vordering tot stopzetting van de bouwwerken aanhangig hebben gemaakt bij de Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg te Veurne, zetelend in kort geding; dat de voorzitter bij beschikking van 4 augustus 2004 de vordering verworpen heeft, op grond dat er geen hoogdringendheid was; dat het Hof van Beroep te Gent bij tussenarrest van 24 september 2004 de eerste tussenkomende partij en de nv KARTHUIZER bevolen heeft om, in afwachting van het eindarrest, de werken stop te zetten en geen nieuwe werken te beginnen; dat het hof van beroep bij eindarrest van 4 november 2005 de bestreden beschikking van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg vernietigd heeft, en de eerste tussenkomende partij en de nv KARTHUIZER bevolen heeft om, in afwachting van de uitspraak van de Raad van State over het voorliggende beroep, de werken stop te zetten en geen nieuwe werken te beginnen; dat het arrest van het hof van beroep o.m. steunt op de overweging dat de argumentatie van de verzoekers "inzake de kwetsbare gebieden en de noodzakelijke toets vanwege de vergunningverlenende overheid aan zowel de

planologische als de communautaire bepalingen ... ogenschijnlijk niet zonder grond is";

3. Overwegende dat door de verweerders en de eerste tussenkomende partij een aantal excepties van onontvankelijkheid van het door de verzoekers ingestelde beroep worden opgeworpen;

3.1. Overwegende dat de tweede verweerder opwerpt dat het beroep onontvankelijk is in zoverre het is gericht tegen het advies van de gemachtigde ambtenaar van 3 april 2002, op grond dat die handeling een voorbereidende handeling is;

Overwegende dat op grond van artikel 43, §§ 1 en 4, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, de bestreden stedenbouwkundige vergunning niet verleend kon worden dan op het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar en mits vermelding van het beschikkend gedeelte ervan in de vergunning; dat het advies aldus de onontbeerlijke grondslag vormt van de stedenbouwkundige vergunning, en het bijgevolg samen met de vergunning voor de Raad van State kan worden bestreden; dat de exceptie derhalve faalt naar recht;

3.2. Overwegende dat de eerste verweerder en de eerste tussenkomende partij een exceptie van onontvankelijkheid van het beroep opwerpen, afgeleid uit de laattijdigheid ervan; dat de eerste verweerder aanvoert dat de bestreden beslissing dateert van 16 april 2002, terwijl het beroep tot nietigverklaring is ingesteld op 16 juli 2002, dat de verzoekers nalaten te bewijzen dat hun beroep binnen de termijn is ingediend, en dat naar recht en redelijkheid niet kan worden aangenomen dat de verzoekers, als rechtstreeks betrokken en omwonende partijen, niet eerder op de hoogte waren van de verleende bouwvergunning; dat de eerste tussenkomende partij aanvoert dat de verzoekers het bouwproject steeds op de voet hebben gevolgd, dat zij onmiddellijk na het verlenen van de vergunning op 16 april 2002 hiervan op de hoogte waren, nu het verlenen van de vergunning niet alleen van algemene bekendheid was binnen Oostduinkerke -mede gelet op het maandelijks gemeentelijk informatieblad-, maar er tevens de aanplakking van de verleende vergunning op de bouwplaats was, dat de eerste verzoeker daarenboven een zeer regelmatige bezoeker van het gemeentehuis was, dat de verzoekers niet ernstig

kunnen voorhouden slechts op 3 juni 2002 kennis te hebben genomen van de vergunning;

Overwegende dat stedenbouwkundige vergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden; dat voor een derde belanghebbende de termijn waarbinnen hij daartegen met een annulatieberoep kan opkomen, ingaat met de dag waarop hij kennis heeft van de vergunning; dat die dag is, hetzij de dag waarop hij een voldoende kennis heeft van het bestaan, de aard en de draagwijdte van de vergunning, hetzij de dag waarop hij kennis heeft kunnen nemen van de vergunning, door binnen een redelijke termijn gebruik te maken van zijn inzagerecht; dat deze redelijke termijn ingaat de dag waarop de derde, aan de hand van wat hij kan vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, zich ervan rekenschap dient te geven dat krachtens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, een stedenbouwkundige vergunning is vereist, en hij bijgevolg redelijkerwijze moet of kan veronderstellen dat een vergunning is afgegeven; dat het zaak is van de partij die aanvoert dat de verzoeker kennis had of kon hebben van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat de omstandigheid dat een verzoeker kennis heeft van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, en dat hij hiertegen een bezwaarschrift heeft ingediend, hem niet de verplichting oplegt om zich op regelmatige tijdstippen naar het gemeentehuis te begeven om aldaar te informeren of de gevraagde vergunning verleend of geweigerd is;

Overwegende dat de verzoekers aanvoeren dat zij kennis gekregen hebben van de bestreden vergunning door een fax die de eerste verweerster hen op 3 juni 2002 heeft gestuurd; dat het beroep tot nietigverklaring is ingesteld op 16 juli 2002, d.i. binnen een termijn van 60 dagen te rekenen van de genoemde datum; dat de eerste verweerster en de eerste tussenkommende partij geen concreet gegeven bijbrengen waaruit zou blijken dat de verzoekers meer dan 60 dagen vóór het instellen van het beroep kennis hadden van de bestreden vergunning, of dat hun aandacht voordien om een of andere reden op de afgifte van de vergunning zou zijn gevestigd; dat de beweringen van de eerste tussenkommende partij in verband met het gemeentelijk informatieblad en in verband met de aanplakking van de bestreden vergunning op de bouwplaats te vaag zijn om als bewijs in aanmerking te worden

genomen; dat aan de verzoekers geen nalatigheid kan worden verweten; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

3.3. Overwegende dat de eerste tussenkomende partij een exceptie van onontvankelijkheid opwerpt, afgeleid uit het ontbreken van een belang; dat zij in haar verzoekschrift tot tussenkomst aanvoert dat de verzoekers in hun verzoek tot voortzetting van het beroep tot nietigverklaring ten onrechte voorhouden dat zij nog steeds een ernstig nadeel lijden als gevolg van het verlenen van de bestreden bouwvergunning; dat de eerste tussenkomende partij in haar toelichtende memorie aanvoert dat zich een nieuw feit heeft voorgedaan, met name de verkoop door de verzoekers van hun eigendom op 10 februari 2003, dat de verzoekers daardoor hun belang hebben verloren, dat zij weliswaar beweren dat zij de woning verder kosteloos zouden mogen gebruiken gedurende zes maanden per jaar, maar dat hiervan geen bewijzen voorliggen;

Overwegende dat niet wordt betwist dat de verzoekers op het ogenblik van het indienen van het beroep eigenaar en bewoner waren van een villa, gebouwd op een perceel dat direct paalt aan het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft; dat zij daardoor alleen reeds deden blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde nietigverklaring;

Overwegende dat de verzoekers hun villa weliswaar bij notariële akte van 10 februari 2003 verkocht hebben; dat uit die akte evenwel blijkt dat zij zich een levenslang recht van bewoning voorbehouden hebben; dat de verkoop in die omstandigheden niet wegneemt dat de verzoekers een belang bij hun beroep blijven behouden;

Overwegende dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

4. Overwegende dat de verzoekers een eerste middel inroepen, afgeleid uit de schending van de motiveringsplicht; dat zij in een eerste onderdeel aanvoeren dat het college van burgemeester en schepenen zijn standpunt motiveert als volgt: "gelet op het gunstig advies van stedenbouw, waarmee ons bestuur zich akkoord verklaart", dat het bestreden besluit, door geen eigen motivering toe te voegen aan het gunstig advies van stedenbouw, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen schendt; dat de verzoekers in een tweede onderdeel aanvoeren dat het advies van de gemachtigde

ambtenaar daarenboven zelf niet afdoende is gemotiveerd; dat zij in dit verband in de eerste plaats aanvoeren dat de gemachtigde ambtenaar zonder enige verantwoording zijn standpunt ten opzichte van de eerdere aanvraag heeft gewijzigd, dat er immers volgens de gemachtigde ambtenaar nu plots slechts een "beperkte uitbreiding (is) (zodat) de aanvraag qua schaal verenigbaar (is) met de omgeving", dat de gemachtigde ambtenaar daarenboven ook meent dat "de aanvraag ... tot doel (heeft) de bestaande bebouwing maximaal te behouden", hetgeen er, zonder dossierkennis, zou kunnen op wijzen dat er gesloopt zou worden, quod non, maar (dat) dat in feite alleen verhullend taalgebruik is voor een "beperkte uitbreiding", die volgens de gemachtigde ambtenaar moet leiden "tot het uitbaten van hoogwaardige hotelaccommodatie"; dat de verzoekers vervolgens aanvoeren dat de gemachtigde ambtenaar helemaal niet onderzocht heeft of de plannen tot een of andere vorm van hotelexploitatie kunnen leiden, terwijl uit een aantal nader in het bezwaarschrift van de verzoekers en in het middel vermelde kenmerken van de plannen blijkt dat geen hotel, maar appartementen beoogd worden, en de notie "suitehotel" gebruikt wordt om geen rekening te moeten houden met normen die voor appartementen gelden; dat de verzoekers in een derde onderdeel aanvoeren dat het bestreden besluit van het college van burgemeester en schepenen geen afdoende antwoord bevat op het door de verzoekers ingediende bezwaarschrift; dat zij in dit verband een aantal zinnen uit de overwegingen van het bestreden besluit m.b.t. de weerlegging van hun bezwaarschrift aanhalen en bekritisieren; dat zij concluderen dat er geen concrete, met een goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen zijn om de ommekeer in de eerdere, constante beleidslijn van de eerste verweerster te verantwoorden;

4.1. Overwegende, wat betreft het eerste onderdeel, dat zo het besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende verlening van een stedenbouwkundige vergunning op grond van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen formeel gemotiveerd dient te zijn, geen bepaling verbiedt dat het college zijn beslissing motiveert door zich uitdrukkelijk aan te sluiten bij de redenen vervat in het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat het bestreden besluit van het college van burgemeester en schepenen te dezen, i.v.m. de motivering van het standpunt van het college, de volgende overweging bevat: "Gelet op het gunstige advies van stedenbouw waarmee ons bestuur zich akkoord verklaart"; dat het advies van de gemachtigde ambtenaar bovendien als bijlage bij het bedoelde besluit is gevoegd; dat hieruit blijkt dat het college van burgemeester en schepenen zich de motieven van de

gemachtigde ambtenaar eigen heeft gemaakt; dat het eerste onderdeel feitelijke grondslag mist;

4.2. Overwegende, wat betreft het tweede onderdeel, dat de grief van de verzoekers er in essentie op neerkomt dat de gemachtigde ambtenaar in zijn bestreden advies van 3 april 2002 van oordeel is dat de ontworpen constructie verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, gelet inzonderheid op de "beperkte uitbreiding" van het bestaande gebouw, noodzakelijk om te voldoen aan de vereisten voor het uitbaten van een "hoogwaardige hotelaccomodatie", terwijl geen verantwoording wordt gegeven voor de afwijking van het ongunstig advies dat de gemachtigde ambtenaar op 25 maart 2001 zelf over de eerste aanvraag heeft gegeven, en terwijl de gemachtigde ambtenaar niet onderzoekt of een hotelexploitatie op basis van de plannen wel mogelijk is;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar in zijn ongunstig advies van 25 maart 2001 over de eerste aanvraag, strekkende tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het "uitbreiden en verbouwen" van de bestaande home tot een suitehotel, het volgende heeft overwogen:

"Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening"

Overwegende dat het bestaande gebouw reeds volumineus is; dat de geplande uitbreiding zowel qua volume en vormgeving storend is en een schaalbreuk veroorzaakt ten opzichte van de omgevende residentiële bebouwing en het achterliggende natuurgebied; dat de hoogte van het ontworpen gebouw minimum met één bouwlaag moet worden verminderd en verenigbaar moet worden gebracht met de omgeving;

Overwegende dat door het gemeentebestuur in het vroeger afgegeven stedenbouwkundig attest gesteld werd dat het bestaande gebouw moest behouden worden en dat enkel verbeteringen aanvaard kunnen worden; dat het huidige ontwerp dermate uitbreidt dat het ontwerp niet beantwoordt aan de geest van het stedenbouwkundig attest;

(...)

Algemene conclusie

Het ontwerp is qua volume te beeldbepalend en storend ten opzichte van de omgeving";

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar in zijn bestreden gunstig advies van 3 april 2002 over de tweede aanvraag, ditmaal strekkende tot het verkrijgen van een vergunning voor het enkele "verbouwen" van de bestaande home tot een suitehotel, het volgende overweegt:

"Historiek"

Dit dossier kent een lange voorgeschiedenis. Er zijn reeds besprekingen tussen AROHM, de gemeente en de bouwheer sinds 2000. Nadat de plannen

aangepast werden aan het bereikte compromis betreffende het volume, de inplanting en het gabarit werd de bespreking verder gezet betreffende de architectuur.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De bouwplaats is gelegen in een omgeving die gekenmerkt wordt door overwegend duinen en residentiële bebouwing. De aanvraag heeft tot doel om de bestaande bebouwing maximaal te behouden rekening houdend met de vereisten met betrekking tot het uitbaten van hoogwaardige hotelaccommodatie.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de beperkte uitbreiding is de aanvraag qua schaal verenigbaar met de omgeving. Mits er voldaan wordt aan de voorwaarden is de aanvraag ook verenigbaar met de gewenste plaatselijke aanleg. De voorwaarden hebben betrekking op het architecturaal voorkomen en bijgevolg wordt er geoordeeld dat een nieuw openbaar onderzoek niet nodig is. Het is immers zo dat het ontwerp voorziet in een neo-classicistische bekroning van het gebouw waardoor het gebouw alle aandacht opeist ten nadele van de omgeving. In deze omgeving is echter een soberder architectuur wenselijk. Dit kan bereikt worden door het weglaten van de voorziene bekroning en door de bekroning te vervangen door een sobere kroonlijst zonder motieven en/of bollen. De kroonlijst moet het patroon volgen van de eronder gelegen gevelwand met inbegrip van de boogvormige terrasuitbouwen.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving";

Overwegende dat de eerste aanvraag betrekking had op een constructie die, volgens de cijfers aangehaald in het door de verzoekers in verband daarmee ingediende bezwaarschrift, een oppervlakte zou hebben van 25.896 m², en een volume van 90.653 m³; dat de tweede aanvraag weliswaar betrekking heeft op een constructie die minder volumineus is dan de constructie bedoeld in de eerste aanvraag; dat uit de tweede aanvraag niettemin blijkt dat de oppervlakte vóór de werken 14.585 m² bedraagt, terwijl ze na de werken nog steeds 23.317 m² zou bedragen, en het volume vóór de werken 52.506 m³ bedraagt, terwijl het na de werken 76.878 m³ zou bedragen; dat deze laatste cijfers op zich wijzen op een uitbreiding die in redelijkheid niet onmiddellijk als "beperkt" beschouwd kan worden; dat de Vlaamse Bouwmeester, door de eerste verweerster om advies gevraagd, in zijn schrijven van 10 januari 2002 aan de eerste tussenkomende partij, waarvan een kopie is medegedeeld aan de eerste verweerster, de aandacht bovendien gevestigd heeft op de omvang van de uitbreiding:

"(...) Het huidige project laat een serieuze uitbreiding van het bestaande gebouw zien. De uitbreiding is zo ingrijpend dat alleen het casco als de kern van het nieuwe gebouw bewaard zal blijven. Door de uitbreiding van dit karaktervolle gebouw zal niets op enige wijze nog herkenbaar, identificeerbaar zijn of spreken voor een duurzame omgang met dit bouwkundig erfgoed. Dit is niet wat

wij verstaan onder goed hergebruik binnen het kader van "culturele duurzaamheid".

Een ander kenmerk van het oorspronkelijke gebouw is de oorspronkelijke inplanting midden in de duinen met een speelplaats centraal in de U-vormige plattegrond met een aansluitende "speelduin". Dit inpassen in het oorspronkelijke landschap is een kwaliteit die ook in een nieuwe uitbreiding behouden zou moeten blijven. Door de ingrijpende uitbreiding komt de verhouding tussen bebouwde en open ruimte in het gedrang";

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar niet op een voldoende concrete manier motiveert waarom de constructie die, gelet op het volume en de vormgeving ervan, volgens de categorieke bewoordingen van het eerste advies storend was en een schaalbreuk veroorzaakte ten opzichte van de omgeving, na een aanpassing van de plannen -waarvan de belangrijkheid niet duidelijk gemaakt wordt, maar die nog steeds blijkt geeft van een uitbreiding die alvast voor de Vlaamse Bouwmeester "serieus" en "ingrijpend" is- in het tweede advies geacht wordt slechts een zodanig "beperkte" uitbreiding in te houden dat ze qua schaal verenigbaar is met de omgeving;

Overwegende dat het onderdeel in die mate gegrond is;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 16 april 2002 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde houdende afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aan Eddy GRYSON voor het verbouwen van een bestaand pand tot een suitehotel op een perceel gelegen te Koksijde, Kinderlaan 41, kadastraal gekend onder 5^{de} afdeling, sectie A, nrs. 1168 en 1173b, en van het gunstig advies van 3 april 2002 van de gemachtigde ambtenaar.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 700 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomsten, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
negen januari 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

P. LEMMENS.