

RAAD VAN STATE, BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 172.828 van 27 juni 2007
in de zaak A. 162.669/X-12.320.**

In zake : Marcel WOLTER-HOFMANS
die woonplaats kiest bij
advocaten T. MATRAY en D. MATREY,
kantoor houdende te 4020 LIEGE,
Rue des Fories 2

tegen :

1. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106,
2. de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
advocaten L. PROOT en B. ROELANDTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kasteellaan 141.

tussenkommende partij :

1. de n.v. CASTIGLIONE A3 + A5,
2. de b.v.b.a. VERIMM,
die woonplaats kiezen bij
advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Marcel WOLTER-HOFMANS op 20 mei 2005 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van de beslissing van 15 maart 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de n.v. CASTIGLIONE A3 + A5 de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning en het slopen van een bestaand pand op een perceel gelegen te Koksijde, Koninklijke Baan 355, kadastraal bekend sectie A, nrs. 122/b, 122/c en 123/a, en het aan deze beslissing voorafgaand gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 2 maart 2005;

Gelet op het arrest nr. 150.506 van 21 oktober 2005 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 10 november 2005 ingediend door de verzoeker;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 18 juli 2006 ingediend door de b.v.b.a. VERIMM;

Gelet op de beschikking van 28 augustus 2006 die de tussenkomst van de b.v.b.a. VERIMM 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 27 november 2006 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 regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 4 mei 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 1 juni 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. MATRAY, die verschijnt voor de verzoeker, van advocaat F. TEMMERMAN, die loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat L. PROOT, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat J. GOETHALS, die loco advocaat A. LUST verschijnt voor de tussenkomende partijen;

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. Rechtspleging

1.1. Overwegende dat de eerste tussenkomende partij haar verzoekschrift tot tussenkomst op 20 januari 2006 heeft ingediend; dat haar bij een ter post aangetekende brief op 8 december 2005 door de griffiediensten ter kennis werd gebracht dat haar eis tot tussenkomst binnen dertig dagen moest worden ingediend;

Overwegende dat ambtshalve wordt vastgesteld dat het verzoekschrift tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij laattijdig werd ingediend en derhalve onontvankelijk is;

1.2. Overwegende dat de verzoeker bij brief van 26 mei 2006, gericht aan de voorzitter van de X^{de} Kamer, repliceert op hetgeen door de tweede tussenkomende partij in haar toelichtende memorie werd gesteld;

Overwegende dat een dergelijke nota niet is voorzien in het toepasselijke procedurereglement; dat bijgevolg de voornoemde nota ambtshalve uit de debatten wordt geweerd;

2. Feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat:

2.1. Op 1 juli 2004 dient de n.v. COSTIGLIONE A3 + A5 een aanvraag in voor het bouwen van een meergezinswoning en slopen van een bestaand pand op een perceel gelegen te Koksijde, Koninklijke Baan (Kok) 355, kadastraal bekend sectie A, nrs. 122/b, 122/c en 123/a.

2.2. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Volgens het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan Veurne-Westkust, is het perceel gelegen in woongebied.

2.3. De gemachtigde ambtenaar brengt op 2 maart 2005 volgend gunstig advies uit:

“Overwegende dat er voor het perceel geen behoorlijk vergunde verkaveling noch een bijzonder plan van aanleg van kracht is; dat derhalve het ontwerp dient getoetst te worden aan de gangbare normen inzake een verantwoorde ruimtelijke uitbouw van de omgeving waarbij rekening dient gehouden te worden met de aard en het karakter van de onmiddellijke omgeving.

Overwegend dat de bebouwde oppervlakte na de werken 414m² bedraagt zijnde een bezetting van 27%. Overwegende dat het volume tov van de vorige aanvraag met 23% is verminderd, dat de bouwdiepte ten opzichte van de Kapelstraat is beperkt tot 9.50m achter de voorbouwlijn. Dat de bouwhoogte trapsgewijs wordt afgebouwd richting achtergelegen villa's zodat geen schaalbreuk wordt veroorzaakt doch een ruimtelijke verantwoorde overgang wordt gerealiseerd.

Overwegende dat het gebouw hoofdzakelijk gericht is naar de voorliggende gewestweg maar dat de toegang tot de ondergrondse garages zich in de Kapelstraat bevindt. Deze toegang ligt buiten de bouwvrije zone van 6m die werd gerespecteerd ten opzicht van de achterliggende villawijk.

Overwegende dat de smalle Kapelstraat het bijkomende gegenereerd verkeer in functie van 16 garages zal moeten opvangen. Gelet op de bestaande parkeerstroken langsheen de gewestweg en gelet op het feit dat de toekomstige bewoners slechts gebruik zullen maken van de eerste 40m van de Kapelstraat en dus niet door de residentiële woonwijk hoeven te rijden om hun garages te bereiken, kan er gesteld worden dat het ontwerp geen abnormale hinder zal veroorzaken voor deze achterliggende villawijk wat betreft mobiliteit.

Overwegende dat de voorgestelde woondichtheid voor appartementvilla's gericht naar de voorliggende gewestweg als normaal kan beschouwd worden. langsheen de gewestweg

Overwegend dat het ontwerp conform is met de essentiële voorschriften van het voorontwerp BPA, zodat er kan gesteld worden dat het ontwerp in overeenstemming is met de ontwikkelingsvisie van het College voor deze omgeving.

Overwegende dat het hoofdvolume qua schaal aansluit bij nabij gelegen gebouwen langs de gewestweg dat een nevenvolume op een ruimtelijke kwalitatieve manier een afbouw realiseert naar de achtergelegen villa,

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”;

Dit is de tweede bestreden beslissing.

2.4. Op 15 maart 2005 wordt de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleend. Dit is de eerste bestreden beslissing;

2.5. Na de sluiting der debatten werd aan de Raad van State een besluit van 18 juni 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde toegestuurd waarbij het eerste bestreden besluit wordt ingetrokken. Dit

besluit is nog niet definitief daar de termijn om er een beroep tegen in te stellen nog lopende is. Het beroep heeft dus nog steeds een voorwerp;

3. Ontvankelijkheid

3.1. Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat het beroep onontvankelijk is wat de tweede bestreden beslissing betreft, dat het advies van de gemachtigde ambtenaar immers geen administratieve rechtshandeling is zoals bedoeld in artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, doch een louter voorbereidende handeling is en derhalve niet vatbaar voor vernietiging;

Overwegende dat op grond van artikel 43, § 1, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, de bestreden stedenbouwkundige vergunning niet kan worden verleend dan op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar en mits vermelding van het beschikkend gedeelte ervan in de vergunning zelf; dat het advies de onontbeerlijke grondslag vormt van de stedenbouwkundige vergunning; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

3.2. Overwegende dat de verzoeker zijn belang bij de gevraagde vernietiging staft als volgt:

“De verzoeker is medeëigenaar en permanente bewoner van de villa gebouwd op het perceel 127c dat enkel door het met een villa bebouwde perceel 125h van het bouwperceel gescheiden is. Over het tussenliggende perceel heen heeft hij zicht op de villa die zal worden gesloopt. Het overeenkomstig de bestreden bouwvergunning op te trekken gebouw zal in een nog grotere mate boven de tussenliggende villa uitsteken. Hij zal dus onvermijdelijk bloot worden gesteld aan de visuele hinder van dat in de omgeving storende gebouw en zal ook financieel en moreel nadeel lijden door de aanwezigheid in zijn onmiddellijke buurt van een appartementscomplex dat de zijn eigendom omringende villawijk ontsiert en de fysieke en financiële waarde van zijn eigendom aantast.

Hierdoor doet verzoeker onbetwistbaar blijken van het wettelijk vereiste belang om, na de schorsing, de vernietiging van de bestreden sloop- en bouwvergunningen te bekomen, vergunningen die hij o.m. onverenigbaar acht met de onmiddellijke omgeving door de bouwstijl en het bouwvolume van het toegelaten bouwontwerp, evenals door het veel te hoge aantal wooneenheden die het omvat, en strijdig acht met de voorschriften van het door de adviserende en beslissende overheid ingeroepen voorontwerp van bijzonder plan van aanleg dat voor het betrokken gebied zou gelden”;

3.2.1. Overwegende dat de tweede verwerende partij en de tweede tussenkomende partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid opwerpen wegens gebrek aan belang;

3.2.2. Overwegende dat de tweede verwerende partij dienaangaande stelt dat het beroep onontvankelijk is omdat de verzoeker geen rechtstreekse buur is van het bouwperceel aangezien het vergunde project op minstens 25 meter van de woning van de verzoeker staat, dat de verzoeker tevens geen zicht heeft op de bouwplaats aangezien op het ertussen gelegen perceel een vrij hoge ééngezinswoning staat omgeven met hoogstammig groen, dat voorts van enige overmatige verkeershinder of lawaaihinder, gelet op de schaal en de aard van het op te trekken gebouw, zijnde een meergezinswoning met 19 appartementen, geen sprake kan zijn, dat de verzoeker derhalve geen persoonlijk, rechtstreeks nadeel door de bestreden beslissing lijdt, noch de nietigverklaring van de bestreden beslissing hem een direct en persoonlijk voordeel verschaft;

3.2.3. Overwegende dat de tweede tussenkomende partij zich aansluit bij hetgeen door de tweede verwerende partij werd gesteld; dat zij hieraan toevoegt dat de verzoeker door het project niet in de minste mate wordt geraakt en dit o.m. verduidelijkt als volgt:

“Dit heeft Uw Raad in werkelijkheid ook reeds vastgesteld in het schorsingsarrest n. 150.506 van 21 oktober 2005. Uw Raad besliste dat er geen ernstig noch moeilijk te herstellen nadeel is aangetoond.

Ofschoon het vereiste van afdoende wettig belang van art. 19 van de gecoördineerde wet niet geheel samenvalt met het vereiste van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel van art. 17, §1 van die wet, toch kan niet worden ontkend dat de grens tussen de beiden vaak moeilijk te trekken is. Dit is zeker zo wanneer de verzoekende partij ter adstruering van het MTHEN in werkelijkheid geen andere elementen aanbrengt dan belangenelementen, wat te dezen apert het geval is.

Het arrest heeft beslist dat de verzoekende partij geenszins enig nadeel behoorlijk ‘stoffeert’ en dat de gegevens die na het auditorsverslag alsnog werden neergelegd, niet in aanmerking kunnen worden genomen. In het verzoekschrift tot annulatie is geen meerdere stoffering aangebracht, terwijl in de memorie van wederantwoord geen nieuwe feitelijke gegevens op ontvankelijke wijze kunnen worden aangebracht die reeds in het inleidend verzoekschrift zelf hadden kunnen worden aangevoerd.

Een visualiteitsnadeel is niet concreet aangetoond.

Van het mobiliteitsnadeel en het verlies aan rustig woon- en tuingenot werd zelfs gesteld dat het niet eens nodig was te onderzoeken of die beweerd nadelen wel werden aangetoond, vermits ze op zich toch niet in rekening konden worden gebracht.

Diezelfde nadelen heeft de verzoekende partij in het annulatieverzoekschrift als elementen van wettig belang ingeroepen, doch dus kennelijk onterecht.

In de memorie van wederantwoord voegt de verzoeker er nog aan toe zich in zijn ‘psychisch evenwicht’ en ‘gemoedsrust’ geraakt te weten wanneer hij in zijn omgeving een multifamiliaal gebouw ontwaart. Dit is natuurlijk de allerindividueelste expressie van de allerindividueelste emotie die in rechte totaal niet meer objectiveerbaar is en mitsdien het vereiste wettig belang niet oplevert”;

Overwegende dat niet wordt betwist dat de verzoeker op amper 25 meter woont van het perceel waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd verleend; dat hij daardoor alleen reeds doet blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde vernietiging; dat noch de overweging in het arrest nr. 150.506 die het door de verzoeker ingeroepen nadeel als niet ernstig afwijst, noch de door de tweede tussenkomen partij aangehaalde “ontwerp brief overeenkomst”, omvattende een dadingsontwerp waarbij de verzoekende partij zelf niet was betrokken, een andersluidende conclusie wettigen; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

4. Gegrondheid van het beroep

4.1. Overwegende dat de verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van de bestemming “woongebied” die het gewestplan Veurne-Westkust gegeven heeft aan het gebied waarin het bouwperceel gelegen is en die door artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) en de gewestplannen nader is bepaald; dat hij dit middel toelicht als volgt:

“Het bouwperceel maakt deel uit van een gebied dat eenvormig bestaat uit in ‘cottagestijl’ opgetrokken villa's (= eengezinswoningen). Ten oosten van het bouwperceel, bestaat de onmiddellijke omgeving, over de Konijnstraat en de Duindoornstraat heen, langs de kant van de Zeepannelaan, uitsluitend uit villa's. Ten westen van het bouwperceel, aan de overkant van de Kapelstraat, is uitsluitend villabebouwing aanwezig en ligt een grond waarvoor het college van burgemeester en schepenen van Koksijde op 7 juli 1983, op gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar te Brugge een verkavelingsvergunning heeft verleend. In de vergunning is uitdrukkelijk gesteld dat de verkaveling bestemd is ‘voor het oprichten van gekoncentreerde eengezinswoningen van het type bungalow of villa met één verdieping’. Op 4 van de 11 kavels staat een villa. De overige 7 kavels (die tot dezelfde eigenaar toebehoren) vormen een klein bosje. Ten zuiden van het bouwperceel langs de Zeepannelaan bestaat in een brede omgeving uitsluitend villabouw.

De toegang tot de ondergrondse garages is gelegen aan de Kapelstraat. Alleen de ‘inkompartij’ ligt aan de Koninklijke Baan. De breedte van de gevel langs de Kapelstraat (31 m, terrassen op het gelijkvloers inbegrepen) is groter dan langs de Koninklijke Baan (20 m, terrassen op het gelijkvloers inbegrepen).

De gehele conceptie van het vergunde gebouw spreekt de bewering, dat het ontworpen gebouw gericht is op de Koninklijke Baan en enkel vanuit die gewestweg beoordeeld moet worden, tegen.

Bij het onderzoek van het voorgaande project werd door de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen en ook door de gemachtigde ambtenaar te Brugge en door het college van burgemeester en schepenen van Koksijde bevestigd, dat uit het geheel van de kenmerken van het bouwontwerp aan moest worden genomen dat het gericht is naar de Kapelstraat en niet naar de Koninklijke Baan, en dat het dus vanuit de Kapelstraat en de onmiddellijke omgeving hiervan beoordeeld moest worden.

Noch de gemachtigde ambtenaar, noch het college van burgemeester en schepenen van Koksijde geven enige reden aan op grond waarvan aangenomen zou moeten worden dat dit niet meer het geval zou zijn met het vergunde ontwerp.

Het enkel feit dat de toegang tot het vergunde gebouw zich bevindt aan de kant van de Koninklijke Baan, kan niet voor gevolg hebben dat het thans beschouwd moet worden als gericht naar die baan.

Het geheel van de concrete kenmerken ook van het vergunde gebouw wijzen er op dat wel degelijk aangenomen moet worden dat het bouwontwerp gericht is naar de Kapelstraat, dat het hoofdzakelijk en zelfs in wezen aan de Kapelstraat paalt en dat het bijgevolg vanuit die straat beoordeeld moet worden.

Zelfs indien aangenomen zou (kunnen) worden dat het bouwontwerp meer gericht zou zijn op de Koninklijke Baan dan op de Kapelstraat, dan nog moet worden vastgesteld dat het bouwperceel hoe dan ook integrerend deel uitmaakt niet enkel van het geheel van de met villa's bezette percelen, gelegen tussen de Koninklijke Baan, de Kapelstraat, de Zeepannelaan en de Konijnstraat, maar ook van de omringende, ten oosten en ten westen gelegen, uitgebreide villawijk ten zuiden van de Koninklijke Baan, waar uitsluitend villa's bestaan met ten hoogste twee bouwlagen.

In zijn annulatiearrest nr 65.064 van 10 maart 1997 inzake Yves Van Doren en Marcel Wolter-Hofmans, tegen de gemeente Koksijde en het Vlaamse gewest heeft de Raad van State reeds gesteld 'dat de omstandigheid dat de villawijk paalt aan de Koninklijke Baan niet meebrengt dat de wijk niet langer het karakter heeft van een villawijk'.

Er kan derhalve met geen goed gevolg verwezen worden naar de gebouwen die bestaan aan de overkant van de Koninklijke Baan en die behoren tot een ruimtelijk totaal gescheiden en verschillend gebied.

Er kan niet betwist worden dat een gebouw van 19 appartementen - hetgeen een woondichtheid van 125 woongelegenheden per hectare oplevert -, en van, ondergronds, 16 garages en 2 autostandplaatsen, met een grondoppervlakte van ruim 414 m², waarvan ongeveer 300 m² met vier bovengrondse bouwlagen, en een bouwvolume van 5.978,6 m³, onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving die uitsluitend bestaat uit eengezinsvilla's, meestal in 'cottagestijl' opgetrokken

Zowel de gemachtigde ambtenaar te Brugge als de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen waren met betrekking tot het voorgaande bouwontwerp trouwens tot dat besluit gekomen, eerstgenoemde in zijn ongunstig advies van 21 oktober 2003, laatstgenoemde in haar weigeringsbeslissing van 29 april 2004.

De bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen verwoordde het als volgt: het ontwerp tast de ruimtelijke draagkracht van de omgeving aan; een dergelijk project hoort eerder thuis binnen bestaande hoogbouwzones of zones voor appartementsvilla's, of langs bestaande invalswegen, maar niet op deze plaats. De bestendige deputatie leidde daaruit met zoveel woorden af dat 'het ontwerp niet verenigbaar is met een goede plaatselijke aanleg'.

Het terugbrengen van het aantal appartementen van 22 tot 19, en van het bouwvolume van 7621 m³ tot 5978 m³, biedt onvoldoende grond om tot een andersluidende conclusie te komen.

Zelfs op grond van de voorschriften van het voorontwerp van bijzonder plan van aanleg waarop de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen zich beroepen ter ondersteuning van hun gewijzigde stelling, kan een dergelijk appartementsgebouw met de inhoud en het uitzicht van een flatgebouw op het betrokken bouwperceel niet toe worden gelaten.

Volledigheidshalve dient bovendien aan te worden gestipt dat de bewering van het college in zijn bestreden toekenningsbesluit, dat het bouwontwerp twee onderscheiden delen omvat, strookt niet met de werkelijkheid. Het bouwontwerp bestaat inderdaad niet uit een 'hoofdvolume' en een nevenvolume'. Het vormt één geheel, één aaneengesloten complex met 19 appartementen. Het heeft de vorm van een L, waarvan de basis zich loodrecht op de Kapelstraat bevindt. Vanuit de Kapelstraat beschouwd, heeft het derhalve twee verschillende diepten, met name een van 20 m, terrassen op het gelijkvloers inbegrepen, met vier bouwlagen (drie gewone en een dakverdieping) en een van 10 m. Het 10m diepe gedeelte heeft deels drie, deels twee bovengrondse bouwlagen.

De in het middel nader uiteengezette onverenigbaarheid van het bouwontwerp met de in de onmiddellijke omgeving bestaande exclusieve villabouw levert grond tot nietigverklaring van de bestreden bouwvergunning”;

4.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar memorie van antwoord het hiervoor vermelde gunstig advies van 2 maart 2005 van de gemachtigde ambtenaar, hetwelk het college van burgemeester en schepenen in de bestreden beslissing als zijnde haar standpunt heeft overgenomen, aanhaalt, alsook het gunstig advies van 21 september 2004 van de Afdeling Wegen en Verkeer, West-Vlaanderen; dat zij dit toelicht als volgt :

“1.5. Het bestreden besluit betreft de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning in een daartoe geëigende zone. Het bouwen van een meergezinswoning kan worden ingepast in woongebied, zoals omschreven in voormeld geciteerd artikel 5.1.0. van het K.B. van 28 december 1972, voor zover de uitvoering van de handelingen en de werken ingevolge artikel 19 van voormeld K.B. verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

Uit bovenstaand geciteerd tekstfragment blijkt dat de verenigbaarheid van het project stedenbouwkundig aanvaard kan worden, gezien het complex wel degelijk beantwoordt aan de ruimtelijke en mobiliteitsvisie van het college van burgemeester en schepenen. Het stond aan de gemachtigde ambtenaar het ontwerp gunstig te adviseren. In het bestreden besluit is dan ook een afdoende, en met de werkelijke feiten overeenstemmende motivering uitgewerkt, en werd de verenigbaarheid van de aanvraag concreet getoetst met de goede ruimtelijke ordening.

1.6. De toegang van het vergunde gebouw bevindt zich aan de Koninklijke Baan. Het hoofdgebouw van het L-vormige ontwerp is gericht naar de gewestweg. De bewering van verzoekende partij dat het bouwontwerp gericht zou zijn naar de Kapelstraat, kan niet worden aangenomen. De toegang naar de ondergrondse garages bevindt zich weliswaar in de Kapelstraat, doch het gebouw is hoofdzakelijk gericht naar de voorliggende gewestweg. Het perceel grenst aan de Koninklijke Baan, waar steeds grotere gebouwen aanwezig zijn in de onmiddellijke omgeving. Het gebouw vormt een overgang naar hogere bebouwing, in de omgeving van de Koninklijke Baan, naar de achterliggende wijk. Het bouwontwerp heeft dus wel degelijk rekening gehouden met de achterliggende wijk door middel van de duidelijke afbouw richting Kapelstraat,

slechts met een nokhoogte van 6,70 meter. Door het afbouwen van de bouwhoogte op een trapsgewijze manier, richting achtergelegen villa's, wordt ervoor gezorgd dat geen schaalbreuk aanwezig is, en wordt een ruimtelijk verantwoorde overgang gerealiseerd.

De aanvraag betreft het bouwen van een appartementsvilla, hetwelk gedefinieerd kan worden als een meergezinswoning met vier lichttrekkende en architecturaal volwaardig uitgewerkte gevels, met andere woorden, met het uitzicht van een villa. Ook de beweringen van verzoekende partij nopens de onverenigbaarheid met de omgeving, kunnen bijgevolg niet worden weerhouden. Bovendien betreft het hier de invulling van subjectieve begrippen: het gaat om een beperkte meergezinswoning met de vorm en het uitzicht van een villa. Aangaande de woondichtheid, dient te worden opgemerkt dat bouwgrond schaarser wordt in Vlaanderen, zodat de bouwgrond optimaler dient te worden benut, vanzelfsprekend met in acht name van de goede ruimtelijke ordening. Het gebouw met 19 wooneenheden kan als normaal worden beschouwd, gelet op de ligging aan de gewestweg. Het bouwvolume en de functie passen in de omgeving, die gekenmerkt wordt door een sterk toeristisch karakter. Het bouwvolume van de bestaande bebouwing, die zal worden gesloopt, is kleiner, doch deze staat niet in verhouding met het perceel. De afstand tot de perceelsgrenzen van het hoofdgebouw is aanvaardbaar, en de hoogte van het gebouw sluit af met de reeds aanwezige bebouwing langs de Koninklijke Baan. Het bebouwingspercentage bedraagt 27 %, hetgeen aanvaardbaar is gelet op de omgeving. Het bouwvolume werd ten aanzien van het oorspronkelijk ingediende dossier, reeds aanzienlijk aangepast (van 7.621,49 m³ tot 5.978,60 m³, hetgeen een volumevermindering van 23 % betekent). Ook het college van burgemeester en schepenen overwoog dat het hoofdgebouw qua volume aansluit bij de nabijgelegen gebouwen langs de gewestweg, en het nevenvolume op een ruimtelijk kwalitatieve manier een afbouw realiseert naar de achtergelegen villa.

Verwerende partij stelt zich de vraag in welke mate verzoekende partij 'uitkijk' heeft op het perceel in kwestie, vermits er op het tussenliggend perceel eveneens een villa staat. De toegang tot de ondergrondse garages ligt buiten de bouwvrije zone van 6 meter, die werd gerespecteerd ten opzichte van de achterliggende villawijk. De bouwvrije zone wordt bovendien ingericht als tuin met groenvoorzieningen, zodat de uitkijk niet wordt verhinderd.

Weze tenslotte opgemerkt dat het optrekken van een appartementsgebouw inherent is aan het leven in een woonzone. Het valt niet in te zien dat het bestreden bouwwerk deze plaatselijke ordening in het gedrang zal brengen.

1.7. Gezien er in deze geen gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften voorhanden zijn, dienden de gemachtigde ambtenaar, in zijn advies, en de gemeente Koksijde, de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning te beoordelen volgens de voorschriften van het gewestplan, en binnen deze bestemming in het licht van de 'goede plaatselijke ordening'. Voormeld begrip heeft betrekking op het zuiver stedenbouwkundig opportuniteitsaspect, zodat de beoordeling ervan niet is gebonden aan vaste regels, en de bevoegde overheid terzake over een ruime discretionaire beleidsvrijheid beschikt. Uw Raad kan de appreciatie van het bestuur dan ook enkel toetsen indien zou blijken dat de gemaakte beoordeling, gelet op de gegevens van de zaak, getuigt van kennelijke onjuistheid of onredelijkheid - quod non in casu.

(...)

1.8. Uit bovenstaande blijkt dat de overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van voorliggend project omstandig werden onderzocht, en deze terecht, zowel door de gemachtigde ambtenaar als de gemeente Koksijde, gunstig werden bevonden.

Het middel omvat daarenboven in grote mate een opportunitetskritiek, waar het met allerlei beweringen aanvoert dat een meergezinswoning en bijhorende garages in het betrokken woongebied niet kan worden toegelaten. Verzoekende partij woont zelf in woongebied. De constructie die wordt vergund, is eveneens gelegen in woongebied”;

4.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar memorie van antwoord doet gelden wat volgt :

“Uit de formulering van het eerste middel leidt de verwerende partij af dat de verzoekende partij aanvoert dat de bestreden beslissing artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: ‘het Inrichtingsbesluit’) zou schenden. Meer in het bijzonder is de verzoekende partij van oordeel dat het door de bestreden beslissing vergunde gebouw de bestemming ‘woonzone’ zou miskennen. In zoverre de verzoekende partij zich zou steunen op de schending van andere wettelijke bepalingen of algemene beginselen van behoorlijk bestuur is het middel - bij gebrek aan concrete en duidelijke uiteenzetting onontvankelijk.

Onmiddellijk kan worden opgemerkt dat de bewering dat artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 zou geschonden zijn kennelijk elke feitelijke en juridische grondslag mist. Het staat immers vast dat een meergezinswoning principieel bestaanbaar is met de bestemming ‘woonzone’.

Verder moet worden vastgesteld dat - niettegenstaande geen schending wordt opgeworpen van artikel 19, lid 3 van het voornoemde K.B. van 28 december 1972 - het eerste middel in essentie neerkomt op een opportunitetskritiek. Meer in het bijzonder poneert de verzoekende partij dat het bouwproject niet verenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving, waarover de Raad van State niet vermag te oordelen. Alleen al om die reden is het middel ongegrond.

Voor zoveel als nodig, wordt ten gronde op het middel ingegaan.

Volgens constante rechtspraak van Uw Raad dient de vergunningverlenende overheid de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen te vermelden waarop zij haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De Raad van State vermag in de uitoefening van het haar opgedragen wettigheidscontrole evenwel niet haar beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid.

Welnu, in casu dient vastgesteld te worden dat de verwerende partij en de gemachtigde ambtenaar, bij de beoordeling van de bouwvraag, wel degelijk de goede ruimtelijke ordening beoordeeld hebben en in alle redelijkheid tot het vergunningsbesluit gekomen zijn”;

4.4. Overwegende dat de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord opwerpt dat in tegenstelling tot datgene wat de andere partijen beweren hij altijd heeft gesteld dat de bestreden beslissing onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, dat hij verder stelt dat de verenigbaarheid van de bestreden beslissing met de ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg geen loutere opportunitetsvraag is, doch een essentiële voorwaarde betreft om de gevraagde

stedenbouwkundige vergunning te mogen verlenen, dat het niet voldoen aan deze voorwaarde een oorzaak van onwettigheid uitmaakt en derhalve een grond tot annulatie is, dat hij ten slotte een vergelijking maakt tussen, enerzijds, de argumenten aangevoerd door de gemachtigde ambtenaar in zijn advies van 21 oktober 2003 en door de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen in haar besluit van 29 april 2004 ter ondersteuning van de afwijzing van de bouwaanvraag van 17 juni 2003, en, anderzijds, de argumenten in het gunstig advies van 2 maart 2005 van de gemachtigde ambtenaar, dat hij vervolgens dupliceert wat hij reeds in zijn verzoekschrift heeft uiteengezet en besluit dat “uit geen enkele wijziging die aan de plannen, gevoegd bij de bouwaanvraag van 17 juni 2003, werden aangebracht, noch die wijzigingen samen, grond kunnen leveren” voor de bestreden beslissingen;

4.5. Overwegende dat de tweede tussenkomende partij rechtspraak van de Raad van State aanhaalt en o.m. stelt dat artikel 5,1.0., van het Inrichtingsbesluit in een woongebied geen meergezinswoning van vier, resp. drie en twee bouwlagen, bestaande uit 19 wooneenheden en 16 ondergrondse garages verbiedt, dat het tevens onduidelijk is of de verzoeker, wanneer hij in zijn toelichting stelt dat de bestreden beslissing de ruimtelijke draagkracht aantast en onbestaanbaar is met de goede plaatselijke aanleg, daarmee al dan niet een afzonderlijke wettigheidskritiek formuleert, dat immers een verzoekschrift op een zodanige manier moet worden geformuleerd dat de tegenpartij en de rechter moeten kunnen bepalen wat de exacte grondslag is van het beroep, dat wanneer dit niet het geval is het verzoekschrift als zodanig ongeldig is, dat voorts van een kennelijke onredelijke beslissing die buiten de grenzen zou liggen van de discretionaire appreciatiebevoegdheid van het bestuur, geen sprake is, dat zij o.m. eraan herinnert dat de Raad van State zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, dat hij enkel in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten stedenbouwkundige vergunning bevoegd is om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de goede aanleg van de plaats niet kennelijk onredelijk heeft beoordeeld, dat de kritiek van de verzoeker aangaande het eventueel kennelijk onredelijk karakter van de bestreden beslissing faalt doordat het louter beperkt blijft tot opportunistiekritiek, waarvan de beoordeling niet tot de bevoegdheid van de administratieve rechter behoort;

4.6. Overwegende dat de verzoeker en de eerste verwerende partij in hun laatste memories niets toevoegen aan hetgeen zij reeds hebben uiteengezet;

4.7. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar laatste memorie benadrukt dat de bestreden beslissingen wel degelijk voldoende overwegingen bevatten waaruit de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening blijkt, dat in de bestreden beslissingen immers wordt gewezen op:

- “- de (meer dan aanvaardbare) bezettingsgraad van het bouwperceel (27 %);
- de beperkte bouwdiepte in de Kapelstraat;
- de trapsgewijze afbouw van de bouwhoogte in de richting van de achtergelegen villa's;
- de oriëntatie van het gebouw naar de Koninklijke Baan met enkel de toegang tot de ondergrondse garages in de Kapelstraat;
- de inrichting van een bouwvrije zone als tuin met groenvoorzieningen;
- de geringe mobiliteitsimpact van het project op de achtergelegen villawijk (door de parkeerstroken langs de Koninklijke Baan, de goede ontsluiting met het openbaar vervoer, etc.);
- de (meer dan aanvaardbare) woondensiteit;
- het feit dat het project qua bouwvolume perfect aansluit bij de nabijgelegen gebouwen langs de gewestweg en dat op een ruimtelijk verantwoorde manier een afbouw wordt voorzien naar de achtergelegen villawijk toe”;

dat uit voorgaande motieven blijkt dat de feitelijke toestand wel degelijk op een correcte manier werd ingeschat en de aanwezigheid van de nabijgelegen villawijk geenszins werd veronachtzaamd; dat zij concludeert dat de impact van het gebouw op de onmiddellijke omgeving wel degelijk afdoende werd beoordeeld;

5.1. Overwegende dat het toentertijd toepasselijke artikel 2, § 1, 2/, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalt dat een verzoekschrift tot nietigverklaring een uiteenzetting van de middelen moet bevatten; dat onder “middel” in de zin van die bepaling moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregel en van de wijze waarop die regel naar het oordeel van de verzoeker door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden; dat te dezen vooreerst dient te worden vastgesteld dat de verzoeker in hoofding van het eerste middel van zijn verzoekschrift weliswaar een schending van de bestemming woongebied van het gewestplan Veurne-Westkust, zoals nader bepaald door artikel 5,1.0., van het Inrichtingsbesluit, vermeldt, doch tevens, uit de uiteenzetting van het middel, duidelijk blijkt dat de verzoeker aanvoert dat de bestreden beslissingen geen afdoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bevatten, dat de door de verzoeker geschonden geachte rechtsregel artikel 19, laatste lid, van het

Inrichtingsbesluit betreft, hetwelk bepaalt dat de stedenbouwkundige vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerpgewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening, dat de door de verzoeker geschonden geachte rechtsregel op afdoende wijze wordt verwoord; dat bovendien de eerste en tweede verwerende partij en de tweede tussenkomenende partij -weze de laatste twee partijen subsidiair- erin geslaagd zijn om het middel vrij omstandig te beantwoorden; dat het eerste middel derhalve ontvankelijk is;

5.2.1. Overwegende dat artikel 19, laatste lid, van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat de vergunning ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerpgewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat op grond van artikel 45 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, thans artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zolang er voor het gebied geen bijzonder plan van aanleg bestaat of geen verkavelingsvergunning is verleend, de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden is geval per geval te onderzoeken of de vergunning de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt; dat het de Raad van State toekomt na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar gegeven appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij op grond van een correcte beoordeling van de gegevens van de aanvraag en van de gesteldheid van de plaats in redelijkheid tot het besluit is gekomen dat de vergunning kon worden verleend;

5.2.2. Overwegende dat de tweede bestreden beslissing, wat de beoordeling van de goede plaatselijke ordening betreft, luidt als volgt:

“Overwegende dat er voor het perceel geen behoorlijk vergunde verkaveling noch een bijzonder plan, van aanleg van kracht is; dat derhalve het ontwerp dient getoetst te worden aan de gangbare normen inzake een verantwoorde ruimtelijke uitbouw van de omgeving waarbij rekening dient gehouden te worden met de aard en het karakter van de onmiddellijke omgeving.

Overwegend dat de bebouwde oppervlakte na de werken 414m² bedraagt zijnde een bezetting van 27%. Overwegende dat het volume tov van de vorige aanvraag met 23% is verminderd, dat de bouwdiepte ten opzichte van de Kapelstraat is beperkt tot 9.50m achter de voorbouwlijn. Dat de bouwhoogte trapsgewijs wordt afgebouwd richting achtergelegen villa's zodat geen schaalbreuk wordt veroorzaakt doch een ruimtelijke verantwoorde overgang wordt gerealiseerd.

Overwegende dat het gebouw hoofdzakelijk gericht is naar de voorliggende gewestweg maar dat de toegang tot de ondergrondse garages zich in de

Kapelstraat bevindt. Deze toegang ligt buiten de bouwvrije zone van 6m die werd gerespecteerd ten opzicht van de achterliggende villawijk.

Overwegende dat de smalle Kapelstraat het bijkomende gegenereerd verkeer in functie van 16 garages zal moeten opvangen. Gelet op de bestaande parkeerstroken langsheen de gewestweg en gelet op het feit dat de toekomstige bewoners slechts gebruik zullen maken van de eerste 40m van de Kapelstraat en dus niet door de residentiële woonwijk hoeven te rijden om hun garages te bereiken, kan er gesteld worden dat het ontwerp geen abnormale hinder zal veroorzaken voor deze achterliggende villawijk wat betreft mobiliteit.

Overwegende dat de voorgestelde woondichtheid voor appartementvilla's gericht naar de voorliggende gewestweg als normaal kan beschouwd worden. langsheen de gewestweg

Overwegend dat het ontwerp conform is met de essentiële voorschriften van het voorontwerp BPA zodat er kan gesteld worden dat het ontwerp in overeenstemming is met de ontwikkelingsvisie van het College voor deze omgeving.

Overwegende dat het hoofdvolume qua schaal aansluit bij nabij gelegen gebouwen langs de gewestweg dat een nevenvolume op een ruimtelijke kwalitatieve manier een afbouw realiseert naar de achtergelegen villa,

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 bestreden beslissing, wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, letterlijk het voormelde advies van de gemachtigde ambtenaar overneemt, mits twee toevoegingen, met name enerzijds dat de bouwvrije zone van 6 meter die voorzien is, wordt ingericht als tuin met groenvoorzieningen en, anderzijds, dat de bouwplaats gelegen is langs de Koninklijke Baan, die via de kusttram goed en frequent ontsloten is door het openbaar vervoer, waardoor het gebruik van het openbaar vervoer aantrekkelijk wordt gemaakt;

5.2.3. Overwegende dat de verzoeker terecht stelt dat het kwestieuze perceel langs drie zijden omgeven is door villa's, grenzend aan de amper drie meter brede Konijnstraat en de Kapelstraat; dat noch door de verwerende partijen, noch door de tweede tussenkomende partij wordt tegengesproken dat enerzijds ten westen van het bouwperceel, aan de overkant van de Kapelstraat, eveneens uitsluitend villabouw aanwezig is en een grond ligt waarvoor het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde op 7 juli 1983 een verkavelingsvergunning heeft verleend die deze grond bestemd “voor het oprichten van geconcentreerde ééngezinswoningen van het type bungalow of villa met één verdieping”; dat op 4 van de 11 kavels van deze grond een villa staat en de overige 7 kavels een klein bosje vormen, en anderzijds ten zuiden van het bouwperceel, langsheen de Zeepannelaan, in een brede omgeving uitsluitend villabouw staat; dat

reeds in 's Raads arrest nr. 65.064 van 10 maart 1997 werd gewezen op het uitgesproken residentieel karakter van de wijk; dat de bestreden beslissingen, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, weliswaar terecht vooropstellen dat het ontwerp dient getoetst te worden aan de gangbare normen inzake een verantwoorde ruimtelijke uitbouw van de omgeving waarbij rekening dient gehouden te worden met de aard en het karakter van de onmiddellijke omgeving, doch dat zij de impact van het bouwwerk op het residentieel karakter van de onmiddellijke omgeving op kennelijk onafdoende wijze beoordelen; dat, nog daargelaten het antwoord op de vraag of al dan niet “het gebouw hoofdzakelijk gericht is naar de voorliggende gewestweg” en “de woondichtheid voor appartementvilla’s gericht naar de voorliggende gewestweg als normaal kan beschouwd worden langsheen de gewestweg”, geenszins de verenigbaarheid van het gebouw met de uitgesproken residentieële omgeving op afdoende wijze wordt aangetoond; dat ook de argumentatie dat het gebouw trapsgewijs wordt afgebouwd naar het achterliggende perceel toe niet als een afdoende motief voor de verenigbaarheid van het gehele gebouw met de gehele residentieële omgeving kan worden aangenomen; dat voorgaande conclusie onverminderd geldt voor het door de tweede verwerende partij aangevoerde motief luidens hetwelk de bouwvrije zone aan de achterzijde van het perceel wordt ingericht als tuin met groenvoorzieningen; dat noch het betoog van de eerste verwerende partij luidens hetwelk aangaande de woondichtheid dient te worden opgemerkt dat de bouwgrond schaarser wordt zodat de bouwgrond optimaler dient te worden benut, noch haar betoog dat het bouwvolume en de functie zouden passen in de omgeving die zou gekenmerkt worden door een “sterk toeristisch karakter”, noch haar betoog dat het bouwvolume van het gesloopte gebouw kleiner is doch niet in verhouding staat met het perceel, of nog, dat het bouwvolume t.a.v. het oorspronkelijk ingediende dossier is verminderd, een afdoend motief reveleren met betrekking tot de verenigbaarheid van het gebouw met de residentieële omgeving; dat ten slotte uit de overweging in het arrest nr. 150.506 die het door de verzoeker ingeroepen nadeel als niet ernstig afwijst niet kan worden afgeleid dat geen kennelijk onredelijke beoordeling zou zijn gebeurd; dat derhalve in redelijkheid niet kan worden gesteld dat het vergunde bouwwerk verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat derhalve het eerste middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. CASTIGLIONE A3 + A5 wordt afgewezen.

Artikel 2.

Vernietigd worden de beslissing van 15 maart 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de n.v. CASTIGLIONE A3 + A5 de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning en het slopen van een bestaand pand op een perceel gelegen te Koksijde, Koninklijke Baan 355, kadastraal bekend sectie A, nrs. 122/b, 122/c en 123/a, en het aan deze beslissing voorafgaand gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 2 maart 2005.

Artikel 3.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 350 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 zevenentwintig juni 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.