

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 198.255 van 26 november 2009
in de zaak A. 164.559/X-12.416.**

In zake: Friedl MAERTENS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Stijns
kantoor houdend te 3001 HEVERLEE
Philipssite 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente KOKSIJDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Laurent Proot
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves François
kantoor houdend te 8790 WAREGEM
Eertbruggestraat 10
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de n.v. NOVUS
rechtsgeding hervat door
de n.v. ZUIDPARK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Guy Baelde
kantoor houdend te 8460 OUDENBURG
Brugsesteenweg 82-84
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 25 juli 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 24 mei 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde houdende afgifte aan de n.v. NOVUS van een verkavelingsvergunning voor een perceel gelegen te Koksijde, G. Scottlaan - C. Gezellestraat, kadastraal bekend sectie F, nrs. 1069 en 1070/a.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 6 oktober 2005.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partijen en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De n.v. ZUIDPARK heeft een verzoek tot hervatting van het geding ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 29 mei 2009.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sam Verbeke, die loco advocaat Jan Stijns verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Laurent Proot, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Yves François verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Guy Baelde, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoekster is eigenaar van een onroerend goed, gelegen aan de C. Gezellestraat 2 te Koksijde, “recht tegenover de percelen waarvoor de verkavelingsvergunning werd verleend”.

4. Het terrein waarvoor de verkavelingsvergunning werd aangevraagd is gelegen te Koksijde, G. Scottlaan - C. Gezellestraat, kadastraal bekend, sectie F, nrs. 1069 en 1070/a. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 6 december 1976, is het terrein gelegen in woongebied.

Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

5. Op 8 september 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. Novus, samen met de n.v. Karpos, een aanvraag in om, na afbraak van de twee bestaande woningen, beide voornoemde percelen te verkavelen in drie afzonderlijke bouwloten.

In de aanvraag wordt aangegeven dat de beide percelen een totale oppervlakte hebben van 1889,37 m². Na de verkaveling zou lot 1 een oppervlakte hebben van 617,81 m², lot 2 een oppervlakte van 613,56 m² en lot 3 een oppervlakte van 658 m².

6. De aanvraag behelst het volgende:

- “art. 1 -Op ieder lot kan een landhuis worden gebouwd (dat) maximum 3 woongelegenheden omvat.
- art. 2 -Deze gebouwen op lot 1, 2 en 3 omvatten max. twee verdiepingen en een dak, zijnde gelijkvloers, één verdieping en twee bouwlagen in het dak.
- art. 3 -De bouwhoogte is max. 11 m gemeten vanaf peil afgewerkte vloer tot bovenkant dakrand, met uitzondering van bepaalde dakelementen van beperkte omvang zoals topgevels die kunnen toegelaten worden als zij mede de eigenheid en het esthetisch geheel van het gebouw vormen. Platte daken zijn toegelaten tot 25% van het op een horizontaal vlak geprojecteerd dakoppervlak.
- art. 4 -De max. kroonlijsthoogte bedraagt 5.80 m vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers.
- art. 5 -De bouwvrije zone vanaf de rooilijn tot aan de bouwzone bedraagt min. 5.00 m met uitzondering van het hoekperceel waar de bouwvrije zone gemeten vanaf de Gilles Scottlaan 7.00 m bedraagt (...). De bouwvrije zone vanaf de perceelsgrenzen van de verkaveling tot aan de bouwzone bedraagt min. 6.00 m.

- art. 6 -De tussenafstand tussen de te bouwen gebouwen op lot 1, 2 en 3 dienen minstens 10.00 m te bedragen.
- art. 7 -In de kelderverdieping zijn garages toegestaan.
- art. 8 -Voor de inplanting van de kelder dient er met de rooilijn en de verkavelingsgrenzen een min. tussenafstand van 3.00 m aangehouden te worden.
- art. 9 -In de bouwvrije zone zijn inritten naar de ondergrondse garages toegelaten tot op 3.00 m van de verkavelingsgrens.
- art. 10 -De kelders van lot 1, 2 en 3 kunnen aan elkaar gekoppeld worden zodat slechts één in- en uitgang dient te worden voorzien. Het al dan niet bouwen van een gemeenschappelijke kelder onder 2 of 3 loten is toegelaten, net als het maken van onderlinge verbindingen tussen de verschillende kelders.
- art. 11 -Door het sterk hellend terrein is het toegestaan om keerwanden te plaatsen om de grootste hellingen op te vangen en door terrasserings een toegankelijker terrein te verkrijgen.
- art. 12 -De groenvoorzieningen rond de bouwzones dienen ingevuld te worden met streekeigen beplantingen. Op de onderlinge perceelsgrenzen van de verkavelingen zijn groenaanplantingen met een maximale hoogte van 3.00 m toegestaan”.

7. Tijdens het openbaar onderzoek worden drie bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoekster. Het college van burgemeester en schepenen van Koksijde spreekt zich op 5 januari 2005 onder meer als volgt uit over de bezwaren:

“1. De aanvraag wijkt af op de norm Morel met name m.b.t. de minimale afstand tussen 2 gebouwen: deze dient minimaal 12m te bedragen, de bouwvrije ruimte tot de perceelsgrens en het gebouw dient minimaal 6m te bedragen. (1) In eerste instantie valt deze aanvraag niet onder de toepassing van de zogenaamde ‘Norm Morel’. De aanvraag beoogt immers de bouw van 3 gebouwen waarin slechts 3 woongelegenheden worden ondergebracht. Deze constructies sluiten dus aan bij de omschrijving van een ‘landhuis met open karakter’. (...) Niettegenstaande deze uitspraak deels achterhaald is door het verval van het Algemeen Plan van Aanleg Oostduinkerke (Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 20.04.2001, Belgisch Staatsblad d.d. 16.06.2001), kan gesteld worden dat de aanvraag aansluit bij de bepalingen van dit APA en bij de ordening van dit gebied.

(...)

7. Op deze plaats is er geen sprake van een concentratie aan appartementsvilla’s waardoor huidige toestand dient behouden te worden. Gemeente stelt dat appartementsvilla’s enkel nog mogelijk zijn ten noorden van de Koninklijke Baan en langs invalswegen. De Gezellestraat is geen invalsweg. (1)

(...)

In het GRS (richtinggevend gedeelte, pagina 8, 2.1.1.2, 3^{de} alinea) wordt duidelijk gesteld welke elementen deel uitmaken van het begrip ‘appartementsvilla’, zoals bedoeld wordt in het GRS. Hier wordt duidelijk gesteld dat het aantal woongelegenheden meer dan 4 is. Op elk van de loten van de voorliggende aanvraag, kunnen slechts 3 woongelegenheden ondergebracht worden. Deze aangevraagde constructies voldoen bijgevolg niet aan het begrip ‘appartementsvilla’, zoals bedoeld in het GRS Koksijde.

Tot slot kan gesteld worden dat deze verkavelingsaanvraag aansluit bij de vroegere uitspraken van de Raad van State (...). Volgens deze uitspraak worden de constructies, zoals voorzien in de aanvraag, bestempeld als een 'landhuis met open karakter'.

(...)

9. De 'Norm Morel' wordt geschonden m.b.t. oppervlakte van percelen (2, 3).

Zoals reeds gesteld onder bezwaar 1, valt deze aanvraag niet onder de bepalingen van de Norm Morel. Meer nog, de Norm Morel, werd eind jaren '70 opgesteld, en heeft nooit via een aanleg- of bestemmingsplan, of via een verordening juridische rechtskracht verkregen. De Norm houdt daarnaast geenszins rekening met de plaatselijke omgeving. Volgens deze 'Norm Morel' konden appartementsvilla's immers al dan niet gebouwd worden, (met opgelegde hoogtes,...), enkel op basis van de grondoppervlakte (min. 1000m²). Indien de aanvrager deze richtlijn had willen toepassen (de totale oppervlakte bedraagt immers 1889,37m²), dan had deze Norm een grotere, aaneengesloten constructie kunnen toelaten, met meer woongelegenheden en grotere woondichtheid. Het zicht op de Schipgatduinen zou meer gehinderd zijn, dan thans wordt beoogd. Hieruit is dus duidelijk bewezen dat deze Norm eerder theoretisch is en geenszins rekening houdt met de plaatselijke omgeving. Deze 'Norm Morel' heeft eind jaren '70 haar nut gehad toen de omgeving nog vrij gaaf en onbebouwd was (...)"

8. Op 28 april 2005 verleent de gemachtigde ambtenaar van de Afdeling ROHM West-Vlaanderen een voorwaardelijk gunstig advies.

9. Bij het bestreden besluit van 24 mei 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen de verkavelingsvergunning.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

10. In het tweede middel voert de verzoekster onder meer de schending aan van de zogeheten "nota Morel". De verzoekster stelt dat de bestreden beslissing afwijkt van deze norm met betrekking tot "de minimale afstand tussen twee gebouwen" en "met betrekking tot de totale oppervlakte van de percelen". Verder stelt de verzoekster nog dat de voornoemde nota van toepassing was, vermits "in de vergunning zelf (...) herhaaldelijk (wordt) bevestigd dat de verkavelingsvergunning tot doel heeft het creëren van drie kavels om er appartementsvilla's op te bouwen".

11. De eerste verwerende partij repliceert ter zake dat “deze nota (...) geen enkele bindende juridische waarde (kan) worden toegedicht” en dat deze “momenteel evenmin nog (wordt) gebruikt bij de beoordeling van bouw- of verkavelingsaanvragen”. De eerste verwerende partij stelt dat “in deze context” de redenering van de verzoekster juridische grondslag mist.

12. De tweede verwerende partij repliceert ter zake dat “de nota Morel niet van toepassing is” en dat “de nota Morel geen normatieve bepaling” is. Zij stelt verder nog dat “in elk geval (...) de afwijkingen ten opzichte van de nota Morel met reden omkleed (zijn)”. De tweede verwerende partij stelt tevens het belang van de verzoekster bij dit middel in vraag, vermits “volgens de nota Morel (...) een veel groter gebouw in situ (zou) kunnen opgetrokken worden”.

13. De tussenkomen partij doet gelden dat de “nota Morel” niet van toepassing was op de verkavelingsaanvraag, vermits deze “constructies betreft met de omschrijving ‘landhuis met open karakter’”. Verder doet die partij nog gelden dat de “nota Morel” “geen rekening (houdt) met de plaatselijke omgeving” en “al te theoretisch” is, vermits de toepassing van de voornoemde nota had kunnen leiden tot de bouw van een groter geheel dan wat nu voorligt. Daarnaast doet zij nog gelden dat “de ‘nota Morel’ (...) niet de waarde (heeft) van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening” en geen “verbindend karakter” heeft.

14. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekster terzake onder meer dat “zeker rekening (diende) te worden gehouden met de nota Morel”, vermits “ook rekening (moet) gehouden worden met de gewoonteregels”.

15. In haar laatste memorie doet de eerste verwerende partij in essentie gelden dat de “nota Morel” werd gebruikt als “leidraad voor de invulling van de notie goede ruimtelijke ordening voor appartementsvilla’s”, doch dat “eind de jaren ’90 (...) deze beleidslijn (...) stilaan (werd) verlaten, hetgeen tot uiting kwam in de beleidsopties opgenomen in het bij ministerieel besluit dd. 23 augustus 2001 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan”. De eerste verwerende partij stelt verder nog dat “de beoordeling van de huidige bestreden verkavelingsvergunning (...) volledig buiten de normen opgenomen in de nota Morel (gebeurde), hetgeen duidelijk blijkt uit de bestreden beslissing”, zodat “van enige onduidelijkheid of tegenspraak in de motieven (...) geen sprake (kan) zijn”.

De tweede verwerende partij doet in haar laatste memorie gelden dat “wanneer een bepaald voorschrift niet toepasselijk is, (...) de overheid niet

(dient) te vermelden waarom”. Zij stelt verder nog dat “het loutere feit dat de nota ‘Morel’ niet toegepast werd, (geenszins impliceert) dat mogelijke afwijkingen in het bestreden besluit toch gemotiveerd zijn”.

De tussenkomen partij voegt in haar laatste memorie niets wezenlijks toe aan wat terzake in haar verzoekschrift tot tussenkomst reeds werd uiteengezet.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

16. In het derde middel voert de verzoekster de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel, onder meer omdat er “talrijke contradicties” in de bestreden beslissing voorkomen. De verzoekster onderscheidt onder meer een dergelijke contradictie tussen de vermelding dat de “nota Morel” niet van toepassing zou zijn omdat de aanvraag geen appartementvilla’s betreft, terwijl in de bestreden beslissing wel sprake is van appartementvilla’s.

17. Ter zake repliceert de eerste verwerende partij dat deze stelling feitelijke grondslag mist, vermits “uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat de norm Morel een achterhaalde en theoretische richtlijn was, die momenteel niet meer nuttig kan worden gebruikt en bijgevolg ook (niet werd) gebruikt ter beoordeling van de huidige aanvraag”.

18. De tweede verwerende partij verwijst naar haar uiteenzetting aangaande het tweede middel wat betreft “de al dan niet toepasselijkheid van de nota Morel”. Zij stelt verder nog dat het “niet verboden (is) om diverse bepalingen van die nota als basis te gebruiken” en dat dit niet wil zeggen “dat er niet zou mogen van afgeweken worden”.

19. Terzake herhaalt de tussenkomen partij dat “de nota ‘Morel’ geen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is en aldus geen bindende werking heeft”. Zij voegt hieraan nog toe dat “in het verleden regelmatig van de norm ‘Morel’ is afgeweken”.

20. De verzoekster verwijst in haar memorie van wederantwoord naar hetgeen zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift tot nietigverklaring. Zij voegt daar terzake nog aan toe dat “de gemeente erkent (...) dat de nota Morel van toepassing is indien het gaat om appartementvilla’s, wat in casu het geval is”, vermits de eerste verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat “in eerste instantie (...) deze aanvraag niet onder de toepassing van de zogenaamde ‘norm Morel’ (valt). De aanvraag beoogt immers de bouw van 3 gebouwen waarin slechts 3 woongelegenheden worden ondergebracht. (...)”.

21. Voor de laatste memories wordt verwezen naar de standpunten van de partijen aangaande het tweede middel (punt 15).

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

22. In het vierde middel voert de verzoekster de schending aan van de materiële motiveringsplicht, onder meer omdat de motivering “ontoereikend en contradictorisch” zou zijn.

23. De eerste verwerende partij verwijst voor haar repliek naar hetgeen zij aangaande het tweede en het derde middel heeft uiteengezet.

24. De tweede verwerende partij ziet in dit middel een herhaling van de vorige middelen. Zij stelt dat het bestreden besluit duidelijk omschrijft “wat toegelaten zal zijn”.

25. Aangaande de contradicties die door de verzoekster worden aangereikt, verwijst de tussenkomenende partij naar de definitie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Koksijde, waaruit moet blijken dat een appartementsvilla minstens 4 woongelegenheden omvat. Zij voegt daar nog aan toe dat de term “appartementsvilla” in de bestreden beslissing “niet in de juridische zin overeenkomstig de nota ‘Morel’ (...) maar in de zin van ‘een villa met meerdere woongelegenheden’ of ‘een landhuis met meerdere verdiepingen’” moet worden gelezen.

26. Aangaande het vierde middel stelt de verzoekster in haar memorie van wederantwoord samenvattend dat “de motivering van verwerende partij op meerdere punten vaag, onjuist en ontoereikend is”, dat “heel wat feitelijke elementen werden verzwegen en heel wat feiten (...) verkeerdelijk en misleidend (werden) voorgesteld” en dat “de hele motivering (...) zeer onvolledig en eenzijdig (werd) opgesteld”.

27. Voor de laatste memories wordt verwezen naar de standpunten van de partijen aangaande het tweede middel (punt 15).

Beoordeling van de middelen

28. De eerste verwerende partij betwist de toepasselijkheid in de tijd van de “nota Morel”. Zij betoogt in haar memorie van antwoord dat de nota “momenteel” niet meer wordt gebruikt “bij de beoordeling van bouw- of verkavelingsaanvragen” omdat de “feitelijke constellatie en de stedenbouwkundige context (...) in de loop der jaren immers zodanig gewijzigd (zijn) dat deze nota niet langer een bruikbaar instrument kan zijn”.

De eerste verwerende partij stelt in haar laatste memorie nog dat “eind de jaren '90 (de nota Morel) (...) stilaan verlaten (werd), hetgeen tot uiting kwam in de beleidsopties opgenomen in het (...) gemeentelijk ruimtelijk structuurplan”.

De tussenkomen partij betwist de toepasselijkheid van de “nota Morel”, in wezen stellend dat de kwestieuze aanvraag geen appartementsvilla's betreft.

29. Uit de argumentatie van de tweede verwerende partij in haar memorie van antwoord en in haar laatste memorie kan niets anders worden afgeleid dan dat de zogeheten “nota Morel” op het ogenblik van het nemen van het bestreden besluit nog steeds gehanteerd werd bij de beoordeling van bouwaanvragen voor vrijstaande appartementsvilla's.

Het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Koksijde, goedgekeurd door de bestendige deputatie op 23 augustus 2001, stelt onder meer het volgende:

“Te vermelden valt ook dat het gemeentebestuur intern sinds 1979 een nota omtrent de bouw van vrijstaande appartementsvilla's hanteert, waarin een aantal stedenbouwkundige voorwaarden (minimale opp. terrein, maximaal

bebouwbare opp., bouwhoogte, dakvorm, afstanden tot de perceelsgrenzen, enz. zijn vastgelegd (zogenaamde nota Morel)”.

In het richtinggevend gedeelte van hetzelfde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gesteld:

“Voor een concrete omschrijving van het begrip ‘appartementsvilla’ moeten een aantal criteria worden opgesteld samen met een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Volgende elementen kunnen onderdeel zijn van het begrip ‘appartementsvilla’:

/het gaat om een gebouw met meer dan 2 bouwlagen (bouwlaag in het dak buiten beschouwing gelaten)

/het aantal woongelegenheden is meer dan 4

/de bebouwde grondoppervlakte is groter dan 200 m²

(...).

De criteria en de precieze afbakening dienen nader onderzocht, gespecificeerd en vastgelegd te worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan”.

Tot op heden is er voor het gebied waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft geen ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht.

Uit de aangehaalde motivering blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat de voorziene bebouwing op elk lot van de verkaveling niet valt onder het begrip “vrijstaande appartementsvilla” uit de “nota Morel”.

Met de verzoekster dient te worden vastgesteld dat de gemachtigde ambtenaar in zijn advies aangeeft dat de aanvraag betrekking heeft op “een verkaveling ter realisatie van 3 appartementsvilla’s”. Bijgevolg argumenteert de verzoekster terecht dat er ter zake tegenspraak, of minstens onduidelijkheid, bestaat.

In zoverre de eerste verwerende partij de “nota Morel” niet van toepassing acht omdat de voorziene bebouwing aansluit “bij de omschrijving van een landhuis met een open karakter”, dient te worden vastgesteld dat dit een loutere affirmatie betreft.

Uit al het voorgaande moet worden besloten dat de “nota Morel” ratione temporis en ratione materiae toepasselijk was op de kwestieuze aanvraag.

30. Met de verwerende partijen dient te worden vastgesteld dat de voornoemde “nota Morel” een richtlijn is die niet de verbindende kracht heeft van een gemeentelijke verordening. De nota dient evenwel te worden beschouwd als een beleidsregel waarvan relatief dwingende kracht uitgaat. De bevoegde overheden mochten die norm derhalve niet zomaar naast zich neerleggen. Voor de gebeurlijke verzaking aan die norm moesten zij gegronde motieven aanvoeren, afgeleid uit gewijzigde omstandigheden of uit gewijzigde eisen van de behoorlijke ruimtelijke

ordering of van de goede plaatselijke aanleg van de plaats, of uit de veranderde inzichten of doelstellingen van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid.

De bestreden beslissing stelt onder meer het volgende:

“Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

(...)

In eerste instantie valt deze aanvraag niet onder de toepassing van de zogenaamde ‘Norm Morel’. De aanvraag beoogt immers de bouw van 3 gebouwen waarin slechts 3 woonegelegenheden worden ondergebracht. Deze constructies sluiten dus aan bij de omschrijving van een ‘landhuis met open karakter’. (...). Niettegenstaande deze uitspraak deels achterhaald is door het verval van het Algemeen Plan van Aanleg Oostduinkerke (Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 20.04.2001, Belgisch Staatsblad d.d. 16.06.2001), kan gesteld worden dat de aanvraag aansluit bij de bepalingen van dit APA en bij de ordening van dit gebied.

(...)

In het GRS (richtinggevend gedeelte, pagina 8, 2.1.1.2, 3^{de} alinea) wordt duidelijk gesteld welke elementen deel uitmaken van het begrip ‘appartementenvilla’, zoals bedoeld wordt in het GRS. Hier wordt duidelijk gesteld dat het aantal woonegelegenheden meer dan 4 is. Op elk van de loten van de voorliggende aanvraag, kunnen slechts 3 woonegelegenheden ondergebracht worden. Deze aangevraagde constructies voldoen bijgevolg niet aan het begrip ‘appartementenvilla’, zoals bedoeld in het GRS Koksijde.

Tot slot kan gesteld worden dat deze verkavelingsaanvraag aansluit bij de vroegere uitspraken van de Raad van State (...). Volgens deze uitspraak worden de constructies, zoals voorzien in de aanvraag, bestempeld als een ‘landhuis met open karakter’.

(...)

Zoals reeds gesteld onder bezwaar 1, valt deze aanvraag niet onder de bepalingen van de Norm Morel. Meer nog, de Norm Morel, werd eind jaren ’70 opgesteld, en heeft nooit via aanleg- of bestemmingsplan, of via een verordening juridische rechtskracht verkregen. De Norm houdt daarnaast geenszins rekening met de plaatselijke omgeving. Volgens deze ‘Norm Morel’ konden appartementenvilla’s immers al dan niet gebouwd worden, (met opgelegde hoogtes,...), enkel op basis van de grondoppervlakte (min. 1000m²). Indien de aanvrager deze richtlijn had willen toepassen (de totale oppervlakte bedraagt immers 1889,37m²), dan had deze Norm een grotere, aaneengesloten constructie kunnen toelaten, met meer woonegelegenheden en grotere woondichtheid. Het zicht op de Schipgatduinen zou meer gehinderd zijn dan thans wordt beoogd. Hieruit is dus duidelijk bewezen dat deze Norm eerder theoretisch is en geenszins rekening houdt met de plaatselijke omgeving. Deze ‘Norm Morel’ heeft eind jaren ’70 haar nut gehad toen de omgeving nog vrij gaaf en onbebouwd was.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 28 april 2005.

Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt:

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Verkaveling ter realisatie van 3 bouwkavels voor appartementenvilla’s.

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJK ORDENING

Het betreft een verkaveling ter realisatie van 3 appartementsvilla's ingeplant in een door het gewestplan daartoe bestemde zone nadat twee bestaande villa's worden gesloopt.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Het betreft een verkaveling ter realisatie van 3 villa's waarin telkens max. 3 woongelegenheden kunnen ondergebracht worden (...) ingeplant in een door het gewestplan daartoe bestemde zone nadat twee bestaande villa's worden gesloopt.

(...)"

31. De eerste verwerende partij stelt dat de "verwijzing naar de nota Morel" een overtollig motief is, vermits "de verenigbaarheid met de goede plaatselijke omgeving afdoende werd gemotiveerd zonder enige verwijzing naar de kwestieuze nota".

In dit verband dient te worden opgemerkt dat de motivering omtrent het niet toepassen van de "nota Morel" niet als een overtollig motief kan worden aanzien, gelet op de voormelde vaststelling dat de nota als een beleidsregel moet worden beschouwd waarvan relatief dwingende kracht uitgaat.

Verder stellen de beide verwerende partijen dat de afwijkingen van de "nota Morel" afdoende gemotiveerd zijn.

Deze argumentatie gaat niet op, vermits uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de voornoemde nota te dezen helemaal niet werd toegepast, wat door de partijen ook uitdrukkelijk wordt toegegeven.

Uit de motieven blijkt verder dat de eerste verwerende partij verwijst naar het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Koksijde, goedgekeurd door de bestendige deputatie op 23 augustus 2001.

Te dezen bepaalt artikel 19, § 6 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening onder meer:

"De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor de werken en handelingen, bedoeld in artikelen 99 en 101 (...)"

Hieruit volgt dat, voor zover de bestreden beslissing stelt dat de "aangevraagde constructies (...) niet (voldoen) aan het begrip 'appartementsvilla', zoals bedoeld in het GRS Koksijde", dit geen wettig motief is dat een afwijking van de "nota Morel" toelaat.

Voorts vormt het argument dat de normen van de "nota Morel" te dezen een "grotere, aaneengesloten constructie (hadden) kunnen toelaten, met

meer woongelegenheden en grotere woondichtheid” evenmin een afdoende motief om de nota niet toe te passen.

In dit verband betwist de tweede verwerende partij het belang van de verzoekster bij het tweede middel.

De exceptie kan niet worden aangenomen. De nietigverklaring van de bestreden verkavelingsvergunning op grond van dit middel impliceert immers geenszins dat noodzakelijkerwijze een dergelijke constructie zal worden opgericht. Bovendien kan de Raad van State thans niet vooruitlopen op wat de bevoegde overheden terzake zouden beslissen.

Tot slot motiveert het college van burgemeester en schepenen de bestreden beslissing door te stellen dat “de (nota Morel) (...) geenszins rekening (houdt) met de plaatselijke omgeving”.

Dit vormt evenmin een afdoende motivering om de toepassing van de “nota Morel” te weigeren, vermits deze nota een beleidsregel betreft dewelke niet blind mag worden toegepast en die de vergunningverlenende overheid niet ontslaat van de plicht om ieder individueel geval op zijn eigen merites te beoordelen.

32. Gelet op al het bovenstaande dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing geen in redelijkheid aanvaardbaar wettig motief bevat om de toepassing van de zogeheten “nota Morel” uit te sluiten.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 24 mei 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde houdende afgifte aan de n.v. NOVUS van een verkavelingsvergunning voor een perceel gelegen te Koksijde, G. Scottlaan - C. Gezellestraat, kadastraal bekend sectie F, nrs. 1069 en 1070/a.

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro, elk voor de helft.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zesentwintig november 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
met bijstand van	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens