RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 198.256 van 26 november 2009
in de zaak A. 184.441/X-13.369.

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

tegen:

de gemeente KOKSIJDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Laurent Proot
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
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 20 juli 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 21 mei 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde houdende verlening aan de n.v. NOVUS van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee landhuizen met telkens drie woongelegenheden en ondergrondse garages op een perceel gelegen te Koksijde, G. Scottlaan, kadastraal bekend sectie F, nr. 1069.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 176.825 van 14 november 2007 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft 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 9 januari 2008.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

De verwerende en de tussenkomende partijen 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 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 eigenares van een onroerend goed, gelegen aan de C. Gezellestraat 2 te Oostduinkerke - Koksijde, “tegenover de percelen waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd”.

4. Het perceel waarvoor de vergunning wordt aangevraagd is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Veurne - Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 6 december 1976, gelegen in woongebied.

Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

5. Op 8 september 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. Novus, samen met de n.v. Karpos, een verkavelingsaanvraag in met betrekking tot, onder meer, het voormelde perceel.

Op 24 mei 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde verkavelingsvergunning.

6. Op 4 juli 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. Novus een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning “voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 2 landhuizen met telkens 3 woongelegenheden en ondergrondse garages”.

7. Bij de bestreden beslissing van 21 mei 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van Koksijde aan de n.v. Novus de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

8. De tussenkomende partij werpt in het verzoekschrift tot tussenkomst een exceptie wegens laattijdigheid op. Zij doet hiervan evenwel afstand in haar laatste memorie.

V. Onderzoek van de middelen

Vierde en zesde middel

Uiteenzetting van het vierde en zesde middel

9. In haar vierde middel voert de verzoekster onder meer aan dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning “volledig in strijd (is) met de voorschriften van de richtlijn Morel”, terwijl deze richtlijn moet worden beschouwd “als een concretisering van de gemeentelijke stedenbouwkundige gedragslijn” inzake
vrijstaande appartementsvilla’s.

In het zesde middel voert de verzoekster onder meer aan dat in de bestreden stedenbouwkundige vergunning niet wordt gemotiveerd “waarom hier afgeweken wordt van de norm Morel”.

Beoordeling

10. Bij arrest nr. 198.255 van 26 november 2009 vernietigt de Raad van State de verkavelingsvergunning van 24 mei 2005, om reden dat de bestreden verkavelingsvergunning “geen in redelijkheid aanvaardbaar wettig motief bevat om de toepassing van de zogeheten ‘nota Morel’ uit te sluiten”.

Uit die vaststelling volgt dat de bewering van de verwerende partij dat “in het kader van de aan de bestreden beslissing voorafgaande verkavelingsvergunning dd. 24 mei 2005 (...) de vermeende schending van de richtlijnen van de nota “Morel” grondig (werd) beoordeeld” niet kan worden aangenomen.

Voor zover de bestreden vergunning bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening verder nog motiveert dat “door een mix van vrijstaande ééngezins- en meergezinswoningen (...) de aanvraag wat betreft gabariet zich (...) integreert in de omgeving”, “dat de aanvraag rekening houdt met het hellend terrein” en “dat bij de aanvraag een zonnestudie is gevoegd die aantoont dat de impact van de aanvraag op de omgeving beperkt is”, dient te worden vastgesteld dat deze motivering geen concrete gegevens bevat en bijgevolg geenszins afdoende is om de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te schragen.

Derhalve zijn het vierde en het zesde middel in die mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 21 mei 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde houdende verlening aan de n.v. NOVUS van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee landhuizen met telkens drie woongelegenheden en ondergrondse garages

op een perceel gelegen te Koksijde, G. Scottlaan, kadastraal bekend sectie F, nr. 1069.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

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**