

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.716 van 9 maart 2010
in de zaak A. 187.961/X-13.749.**

In zake: Marcel WOLTER-HOFMANS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Didier Matray en Thibaut Matray
kantoor houdend te 4020 LUIK
Rue des Fories 2
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

Tussenkommende partij:

de n.v. CASTIGLIONE A3 + A5
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Antoon Lust
kantoor houdend te 8310 ASSEBROEK-BRUGGE
Baron Ruzettelaan 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 april 2008, strekt tot de
nietigverklaring van :
 - a. het besluit van 3 maart 2008 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. 0122/b, 0122/c en 0123/a, en,

- b. “het voorafgaande gunstig advies dat op 26 februari 2008 werd verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gemachtigd door de Vlaamse Minister van de Ruimtelijke Ordening”.

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 11 september 2008. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Adjunct-auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 13 november 2009.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thibaut Matray, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Laurent Proot, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Yves François, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Antoon Lust, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Sofie De Doncker heeft een met dit arrest andersluidend 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

3.1. Op 1 juli 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. CASTIGLIONE A3 + A5 een aanvraag in voor het bouwen van een meergezinswoning en het 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

Overwegende 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 nabijgelegen 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”.

3.4. Op 15 maart 2005 wordt de gevraagde stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleend.

Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, neemt deze beslissing letterlijk het voormelde advies van de gemachtigde ambtenaar over, 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.

3.5. Deze beide beslissingen werden door de huidige verzoeker met een annulatieberoep bestreden in de zaak gekend onder nr. A.162.669.

Na de sluiting der debatten in die zaak 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.

Met 's Raads arrest nr. 172.828 van 27 juni 2007 werden de twee beslissingen vernietigd.

Nadat in dat arrest de sub 3.3 en 3.4 hierboven weergegeven motieven werden aangehaald, ontwikkelt het arrest nr. 172.828 de volgende argumentatie :

“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".

4.1. Op 31 augustus 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een "vervangingsvergunning" voor het bouwen van een meergezinswoning en het slopen van een bestaand pand op het betrokken perceel. De aanvraag heeft, zoals de gebruikte term aangeeft, hetzelfde voorwerp als de hierboven vermelde vernietigde beslissingen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 7 september 2007 tot 8 oktober 2007, dient de verzoeker een bezwaarschrift in.

Op 7 september 2007 verleent de afdeling Wegen en Verkeer, District Diksmuide een voorwaardelijk gunstig advies.

4.2. Op 12 november 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een gunstig pre-advies. Dit advies stelt onder meer :

“Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 07/09/2007 tot en met 08/10/2007. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend door Matray, Matray & Hallet in opdracht van dhr. Marcel Wolter-Hofmans, Zeepannelaan 38 te Koksijde. In essentie poneert de bezwaarindiener dat

1. Het gebouw onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;
2. De bouwaanvrager het ontwerp poogt te rechtvaardigen door te verwijzen naar een ontwerp-BPA;
3. Het gebouw een overlast zal creëren op het vlak van mobiliteit en verkeer.

Beoordeling van de bezwaren

1. De vermeende onverenigbaarheid van het gebouw met de onmiddellijke omgeving. Volgens de bezwaarindiener zou de meergezinswoning (met 19 appartementen, een bebouwde oppervlakte van 414m² (27%) en een bouwvolume van 5978.6m³) niet verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, zijnde een residentiële villawijk die louter en alleen zou bestaan uit ééngezinswoningen in cottagestijl. Eén en ander zou zijn bevestigd in de arresten die eerder door de Raad van State werden gewezen (...).

Het gebouw is echter gelegen in een villawijk. De stelling dat het gebouw zou overeenstemmen met de visie van het bestuur omtrent de goede plaatselijke aanleg langs de Koninklijke Baan is onjuist (met verwijzing naar voormelde arresten van de Raad van State). Er moet dus rekening worden gehouden met de aard en het karakter van de onmiddellijke omgeving. De villawijk bestaat uit ééngezinswoningen. De aanvraag is wat betreft volume en woondichtheid buiten verhouding.

Bespreking:

De bezwaarindiener verengt ten onrechte de onmiddellijke omgeving tot een villawijk met ééngezinswoningen en heeft geen oog voor de specifieke ligging van het bouwperceel langs de Koninklijke Baan.

Op het aanpalend perceel langs de Koninklijke Baan (huisnr. 353, kadastraal gekend onder nr. 129a) staat immers een gebouw, bestaande uit drie bouwlagen (2 en 1 bouwlaag in het dak); daarnaast (op de percelen, gelegen langs de Koninklijke Baan nrs. 349-351) staat een gesloten bouwblok, bestaande uit een garage en een opslagplaats met erboven appartementen (twee bouwlagen);

Aan de andere zijde van de Kapelstraat langs de Koninklijke Baan (gedeelte tussen de Kapelstraat en de Pannelaan) ligt nog een braakliggend terrein; daarnaast is een rust- en verzorgingstehuis voor bejaarden (met vier bouwlagen) gelegen;

Onder de gebouwen binnen het segment, gevormd door de Koninklijke Baan, Kapelstraat, de Zeepannelaan en de Konijnstraat bevinden zich thans inderdaad hoofdzakelijk unifamiliale, residentiële villa's, met dien verstande dat in het zuidwaarts palend pand een horecazaak wordt geëxploiteerd (de Wigwam), pand dat eveneens paalt aan de eigendom van de klager. In de alleronmiddellijkste omgeving is de functie dus niet exclusief residentieel. Voorin de twee aanpalende segmenten, resp. gevormd door de Koninklijke Baan, de Pannelaan, de Zeepannelaan en de Kapelstraat, eensdeels, en de Koninklijke Baan, de Konijnstraat, de Zeepannelaan en de Duindoorenstraat, bevinden zich alsnog uitsluitend residentiële unifamiliale woningen. In het eerstgenoemde segment bevindt zich ook nog een uitgebreid braakliggend terrein, dat de hoek vormt van de Koninklijke Baan en de Kapelstraat;

Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich een uitgebreide villawijk.

Het projectgebied onderscheidt zich evenwel substantieel van de achterliggende villa's en villawijken doordat het, als hoekperceel met de Kapelstraat, gelegen is langs de Koninklijke Baan, een secundaire weg van categorie I, en een verkeersader waarlangs in het verleden diverse

ontwikkelingen hebben plaats gevonden die zich continu voortzetten en die ook een belangrijke vervoerfunctie heeft (o.m. een eigen trambedding).

Langs de Koninklijke Baan bevinden zich meerdere meergezinswoningen. Zuidwaarts, op de hoek met de Pannelaan, is een rust- en verzorgingstehuis voor bejaarden gevestigd. De bebouwing langs deze belangrijke verkeersader is derhalve van zeer diverse aard.

Ten onrechte poneert de bezwaarindiener dan ook dat de onmiddellijk omgeving louter en alleen zou bestaan uit ééngezinswoningen en/of residentiële woningen.

Bij dit alles mag niet uit het oog worden verloren dat een multifamiliale woning per definitie verenigbaar is met de bestemming woongebied, als nader omschreven in art. 5, 1.0. van het gewestplannenbesluit van 28 december 1972. Daaruit volgt dat 'het thans voorliggende voorwerp van de vergunning geen toetsing oplegt naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving zoals bedoeld in de hiervoor aangehaalde (planologische) zin' (...). Vanuit het oogpunt van bestemming zijn voor woning bestemde gebouwen op de bouwplaats zonder beperking toegelaten. Dit geldt uiteraard ook voor multifamiliale woningen. De enige vraag die derhalve aan de orde komt is of het multifamiliaal karakter van het gebouw de goede plaatselijke ordening aldaar in het gedrang brengt, als bedoeld in art. 19, derde lid, van het gewestplannenbesluit en art. 110, §2 van het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999.

Bij dit onderzoek, dat mitsdien geen bestemmingsonderzoek is, moet blijkens de rechtspraak van de Raad van State geen uitgebreid exposé gevoegd worden van de bestaande toestand tot op perceelsniveau noch een doorgedreven inventaris per adres of per perceel wanneer niet blijkt dat daardoor een fundamenteel ander beeld zou blijken van de wijze waarop de diverse functies ter plaatse zijn verweven (...).

In dit verband kan de bezwaarindiener derhalve niet nuttig verwijzen naar de arresten van de Raad van State (...), nu daarin enkel werd geoordeeld dat de toen bestreden vergunningen, die moesten toelaten in het bestaande gebouw een discotheek uit te baten, niet afdoende waren gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid met de achtergelegen villawijk.

Die vergunningen riepen een bestemmingsprobleem op. Die arresten zijn derhalve in een gans andere context gewezen. In deze arresten werd met andere woorden niet geponeerd dat de omgeving louter en alleen zou bestaan (hebben) uit residentiële ééngezinswoningen. Nog veel minder beslisten die arresten dat er in de toekomst op die site enkel een residentiële unifamiliale woning mogelijk is. Ze beslisten dat een discotheek in het bestemmingsgebied niet paste. Rekening houdend met de specifieke ligging van het bouwperceel langs de Koninklijke Baan én met de aanwezigheid van de achtergelegen horecazaak en villawijk, moet worden besloten dat de aanvraag voor een multifamiliale doch residentiële woning geenszins de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te buiten gaat:

- de ruimtelijke draagkracht van de percelen gelegen langs de Koninklijke Baan - een belangrijke vervoersader en geen wijktoegangsweg - kan, ook wanneer het om hoekpercelen gaat, niet worden vergeleken met de ruimtelijke draagkracht van de percelen die zich zuidwaarts van de Koninklijke Baan bevinden. De bezettingsgraad (27%) ligt ook geheel in de lijn van de omliggende bebouwing. De omstandigheid dat het project een multifamiliale woning inhoudt, doet niets af van het residentieel karakter ervan (...). Het project voorziet immers geen andere functies dan de woonfunctie;
- de gebouwen vleugel langs de Kapelstraat bouwt gradueel af in de richting van de zich langs die straat bevindende panden, gaande van 11,8 m over 9,5 m tot 6,7 m, zodat de nokhoogte daar zelfs lager

uitvalt dan deze van het onmiddellijk aanpalend pand, waarin momenteel de horecazaak Wigwam wordt uitgebaat. Door die afbouw, de aanwezigheid van het pand de Wigwam en door het bestaande dik groenscherm zal het gebouw voor het hoekpand Zeepannelaan-Kapelstraat van de (bezwaarindiener) nauwelijks zichtbaar zijn en in ieder geval geen enkel impact hebben op het stuk van bezonning;

- het project vertoont een L-vorm; de hoofdingang situeert zich langs de gewestweg, terwijl de garage-inrit zich langs de Kapelstraat (een lokale ontsluitingweg die over een breedte van 3 m is verhard met daarnaast een brede gelijkgrondse vast-aarden berm, die gemakkelijk parkeren mogelijk maakt), bevindt. Langs de gewestweg zelf bestaat ruime parkeermogelijkheid en bovendien voorziet het project zelf ook 18 garages en standplaatsen. Rekening houdend met de omstandigheid dat slechts zelden alle appartementen (tweede verblijf) gelijktijdig zullen worden betrokken, is er derhalve geen mobiliteitsprobleem (verkeers-, noch parkeerhinder) aan de orde;
- Dat de inrit van de ondergrondse garage langs de Kapelstraat is gelegen is niet van aard om een verkeersstroom op gang te brengen die voor de verderop wonende bewoners van die straat abnormale hinder zou kunnen veroorzaken. Vooreerst valt immers niet in te zien waarom de gebruikers van de garages zich niet meteen richting Koninklijke Baan zouden begeven bij het verlaten van hun garages. Verder kan bezwaarlijk worden aangenomen dat een ondergrondse garage van in totaal 18 wagens ernstige verkeers- en lawaaihinder zal veroorzaken en/of afbreuk kan doen aan het residentieel en rustig karakter van de omgeving (...). De mobiliteitseffecten van het project zullen bijzonder gering zijn en in ieder geval geen storende impact hebben op de omgeving, zoals moge blijken uit een in opdracht van de aanvrager uitgevoerd mobiliteitsrapport (MOBER 'Poudrière Koksijde', opgemaakt door het studiebureau Tritel, april 2007). In die studie wordt de door het bouwproject genereerde verkeersstroom begroot op 6 PAE (personenauto equivalent), hetgeen verwaarloosbaar is. Bovendien mag worden opgemerkt dat die cijfers uitgaan van een permanente bewoning van de appartementen, hetgeen een overschatting is, nu het vakantieappartementen betreft (waarbij de productie en attractie van verkeer kleiner is en niet geconcentreerd op piekmomenten). Zoals in die studie wordt besloten, mag worden aangenomen dat het geplande gebouw noch capacitair, noch op vlak van verkeersleefbaarheid problemen zal veroorzaken in de omgeving.

Kort samengevat mag worden gesteld dat het gebouw een goede overgang vormt van de hogere bebouwing langs de Koninklijke Baan naar de achterliggende residentiële wijk. Door de specifieke ligging wordt noch de ruimtelijke draagkracht van het perceel, noch deze van de omgeving overschreden.

Het ontwerp heeft duidelijk rekening gehouden met de achterliggende villawijk d.m.v. een duidelijke afbouw richting Kapelstraat en met slechts een nokhoogte van 6,31 meter.

Het bouwvolume van het oorspronkelijk gebouw is inderdaad een stuk kleiner, maar deze staat niet in verhouding met het perceel en zijn ligging langs een gewestweg categorie I. De hoogte van het gebouw sluit aan bij reeds aanwezige bebouwing langs de Koninklijke Baan, terwijl de hoogte van de afbouw langs de Kapelstraat aansluit bij de hoogte van de achterliggende gebouwen en villa's. De afstand tot de perceelsgrenzen van het hoofdgebouw zijn zeker aanvaardbaar:

De inplanting van het gebouw (gezien vanuit de Koninklijke Baan) gebeurt op 8.00m van de linkerzijkavelgrens op 6.00m van de achterkavel grens. Inplanting rooilijn vanuit de Kapelstraat bedraagt ca. 6.00m - 10.00m, vanuit de Kon. Baan 8.00m - 10.00m.

Het bebouwingspercentage bedraagt 27% wat zeker aanvaardbaar is, gelet op de omgeving. Het bouwvolume werd bovendien, t.a.v. eerst ingediende dossier reeds verminderd. (van 7.621.49m³ naar 5978.60m³).

Wat betreft de woondichtheid komt de aanvraag tegemoet aan het probleem van toenemende schaarste van bouwgrond in Vlaanderen en wordt op een aanvaardbare manier optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare grond op een locatie die deze inbreiding kan dragen.

Resultaat: Het bezwaar wordt verworpen.

2. De bouwaanvrager zou het ontwerp pogen te rechtvaardigen door te verwijzen naar het ontwerp-BPA Strandlaan

Bespreking: Dit is niet correct. In de beschrijvende nota wordt kort aangehaald dat in 1999 een aanstellen is gemaakt tot opmaak van een BPA (en dit enkel om aan te duiden wat de beleidslijn van het college van burgemeester en schepenen is in dit verband), maar de aanvraag wordt niet getoetst aan het ontwerp-BPA of de voorschriften ervan. Daarmede wil niet gezegd zijn dat de erin voorgestelde voorschriften niet zouden overeenstemmen met de regels van de goede plaatselijke ordening en door het college bij zijn beoordeling niet zouden mogen worden betrokken.

Resultaat: Het bezwaar wordt verworpen.

3. Het gebouw zou verkeersoverlast met zich meebrengen.

Bespreking:

Vooreerst trekt de bezwaarindieners de objectiviteit van de door Tritel uitgevoerde mobiliteitsstudie in twijfel, aangezien de studie werd uitgevoerd in opdracht van de aanvrager van de vergunning. Deze visie kan niet worden gevolgd. Niet alleen is het logisch dat de studie werd uitgevoerd in opdracht van de aanvrager van de vergunning, maar tevens valt niet in te zien waarom zou moeten worden getwijfeld aan de objectiviteit van een erkende deskundige. De bezwaarmaker brengt overigens geen enkel concreet onderbouwd element naar voor waarom aan de credibiliteit van het rapport zou moeten worden getwijfeld.

Uit de conclusies van het door Tritel uitgevoerde mobiliteitseffectenrapport moet worden afgeleid dat er geen verkeershinder zal zijn. Het bouwproject zou een maximale 'verkeersstroom' genereren van 6 PAE, hetgeen in alle ernst niet kan worden beschouwd als verkeersoverlast. Omwille van verkeersveiligheid is geopteerd om geen inrit te creëren naar ondergrondse garages via de Koninklijke Baan.

De Kapelstraat zelf is gelegen in een toeristisch gebied welke tijdens de drukke maanden reeds een sterke verkeersintensiteit kent. De inrit tot de garage is bovendien gelegen aan begin van de Kapelstraat (t.o.v. de Koninklijke Baan) waardoor de autobewegingen zich vooral zullen concentreren in het deel van de Kapelstraat richting Koninklijke Baan. De eventuele hinder voor woningen in de zijstraten zal dan ook beperkt zijn. Uit de studie van Tritel blijkt dat het project tijdens de spitsuren 5 tot 6 autobewegingen zou veroorzaken.

Bovendien zijn deze berekeningen gebaseerd op de veronderstelling dat alle appartementen permanent worden bewoond, wat in werkelijkheid niet zo zal zijn. De berekeningen zullen ten opzichte van de werkelijke toestand dus een overschatting geven. (R)ekening houdend met dit alles, moet worden geconcludeerd dat het project noch op vlak van capaciteit, noch wat betreft verkeersleefbaarheid, problemen zal veroorzaken.

Resultaat: Het bezwaar wordt verworpen.

4. Bijkomend bezwaar

Het blijkt dat de raadsman van de bezwaarmaker, na het verstrijken van de termijn om bij het college bezwaren in te dienen, op 18 oktober 2007 zowel aan het Agentschap R.O. Vlaanderen als aan het Agentschap Inspectie R.W.O. een schrijven heeft gericht met in bijlage een verslag van het architectenbureau Curias waaruit zou moeten blijken dat de bezettingsgraad geen 27 % bedraagt maar 47,11 %.

Dit bezwaar is niet alleen onontvankelijk wegens zijn laattijdigheid, het is ook kennelijk ongegrond. Dat rapport komt tot dit resultaat door ook de verhardingen, de paden, de terrassen en de brandweerweg als bebouwing te aanzien, wat een berekeningswijze is die ons bestuur bij afwezigheid van een bijzonder plan van aanleg of verkavelingsvergunning nog nooit heeft toegepast en niet relevant acht. Het bezettingspercentage van het opgaande gebouw is wel degelijk slechts 27 %.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op artikel 57 van het gemeentedecreet;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals tot op heden gewijzigd, en de uitvoeringsbesluiten;

Gelet op het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976, volgens hetwelk het perceel gelegen is in woongebied;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001; dat één bezwaarschrift is ingediend;

Overwegende dat de aanvraag getoetst werd aan het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en latere wijzigingen, dat dit advies vereist is; Overwegende dat de aanvraag beoogt een vervangingsvergunning te bekomen na vernietiging van de oorspronkelijke vergunning door de Raad van State; dat het gebouw dat er momenteel staat is opgericht met een rechtsgeldige vergunning; dat het dus geen regularisatieaanvraag is volgend op een inbreuk op art 99 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999;

Overwegende dat uit het onderzoek van het bezwaarschrift blijk(t) dat het ontwerp per definitie bestemmingsconform is en voor het overige als multifamiliaal project met een uitsluitend residentiële functie de goede ruimtelijke ordening ter plaatse niet verstoort en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet te buiten gaat;

dat bij dit alles het college er wil op wijzen dat de gemeenteraad in het verleden reeds heeft beslist dat ten zuiden van de Koninklijke Baan hoogbouw en appartementenvillabouw moet worden geweerd, tenzij echter langs de verbindingswegen tussen de badplaatsen en de dorpen, dus o.m. langs de Koninklijke Baan zelf;

dat de gemeenteraad in zitting van 12 januari 1999 de Westvlaamse Intercommunale voor Technisch advies en Bijstand, thans de WVI, opdracht heeft gegeven tot de opmaak van een bijzonder plan van aanleg Strandlaan; dat

dit ontwerp, waarvan reeds hoger sprake, appartementenvilla's voorziet met een nok van 14 m en een dak met hellende vlakken; dat dit ontwerp proceduraal geen voortzetting heeft gekend omdat het werd doorkruist door de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan dat voorlopig werd aangenomen op 21 maart 2000, definitief werd vastgesteld op 19 december 2000 en door de Vlaamse regering werd goedgekeurd op 23 augustus 2001; dat in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk structuurplan is voorzien in de opmaak van een afbakeningsplan voor hoogbouw en appartementenvilla's waarin de zuidelijke grens zal worden gevormd door de Koninklijke Baan, met dien verstande dat er wel appartementenvilla's toegelaten zijn mits ze worden gesitueerd langsheen de verbindingswegen tussen de badplaatsen en de dorpen en niet meer dan vier bouwlagen tellen, wat voor het aangevraagde project het geval is, nu het zich situeert langs de Koninklijke Baan zelf; dat het bestaande gewestplan, dat overigens met die optie niet strijdig is, weliswaar alsnog niet door een ruimtelijk uitvoeringsplan is vervangen of aangepast, doch dat het college van burgemeester en schepenen zich bij die ruimtelijke optie die, zoals blijkt uit de ministeriële goedkeuring, ook door de bovenlokale planningsniveaus wordt gedragen, aansluit en ze in dit concreet geval tot de hare maakt en eveneens toepasselijk acht;

dat immers de omstandigheid dat art. 19, §6 van het decreet 18 mei 1999 niet toelaat een individuele vergunningsaanvraag uitsluitend te beoordelen op de inhoud van een structuurplan, niet eraan in de weg staat dat de in een van laag tot hoog goedgekeurd structuurplan uitspraken voorkomen die in concreto eveneens verschijnen als elementen van 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling', resp. van 'goede ruimtelijke ordening', zoals bedoeld door de art. 4 en 110, §2 van het decreet van 18 mei 1999; dat regels van goede ruimtelijke ordening niet ophouden dat karakter te hebben omdat zij eveneens in een structuurplan zijn opgenomen, maar nog niet in een concreet uitvoeringsplan zijn omgezet; dat, ware het anders, zoals de planoloog Wolfgang Vandevyvere er terecht heeft op gewezen, men voor de absurde situatie zou komen te staan dat in het individueel vergunningenbeleid elementen van goede ruimtelijke ordening zouden moeten worden geweerd om de enkele reden dat ze ook voorkomen in een structuurplan dat nog niet is omgezet in een ruimtelijk uitvoeringsplan;

Gelet op het feit dat de aanvraag qua bouwvolume, bestemming, volledig past binnen de omgeving;

Gelet op het feit dat het gebouw volledig gericht is naar de Koninklijke Baan, en dat de ingang zich bevindt langs deze zijde.

Gelet op het feit dat er een duidelijke afbouw is van het gebouw naar de Kapelstraat toe, niet alleen wat betreft bouwhoogte maar ook wat betreft bouwdiepte, gemeten vanuit de Kapelstraat, en dat men duidelijk rekening heeft gehouden met de aanwezige bebouwing gelegen in de achterliggende villawijk.

Gelet op het feit dat aan de achtergevel (zijde Kapelstraat 1) een minimum aan terrassen is voorzien, deze bevindt zich op ruim 17.00m van de zijgevel van Kapelstraat 1.

Gelet op het feit dat de woondichtheid zich voornamelijk situeert langsheen de Koninklijke Baan, er bevinden zich slechts 3 appartementen in het afbouwend volume langs de zijde Kapelstraat waardoor het de ruimtelijke draagkracht van de achterliggende woningen niet aantast; dat deze drie woongelegenheden op het gelijkvloers en het eerste verdiep een afstand houden van minstens 6m waarbij bijkomend wordt opgemerkt dat van deze appartementen enkel de slaapkamers zijn gericht naar het aanpalend perceel, dat op het tweede verdiep de gevel zich bevindt op ca. 11.5m van de perceelsgrens (terras op ca. 7.5m);

Gelet dat de inrit tot de ondergrondse garages gelegen is in de Kapelstraat omwille van veiligheidsoverwegingen om zo weinig mogelijk toegangen te creëren via de Koninklijke Baan. Gelet op het feit dat de Kapelstraat gelegen

is in toeristisch gebied en er reeds een handelsfunctie aanwezig is die verkeer genereert, dat bovendien uit de bijgevoegde verkeersstudie blijkt dat de impact van het project op mobiliteit en verkeersleefbaarheid beperkt zal zijn en dus geen zware belasting zal leggen op de omgeving;

Gelet op het gevoerde openbaar onderzoek en de bespreking van de bezwaarschriften;

ALGEMENE CONCLUSIE

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

4.3. Op 26 februari 2008 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar volgend gunstig advies:

“BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar stelt vooreerst vast dat er sedert 2 maart 2005, datum van het door de Raad van State vernietigde advies van de gemachtigde ambtenaar, geen nieuwe ruimtelijke elementen of gewijzigde inzichten op stedenbouwkundig vlak zijn naar voren gekomen die zouden nopen tot een andere conclusie dan deze van het vernietigde advies.

Ook de studie van het architectenbureau Curias die de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar op 19 oktober 2007 ontving, brengt geen nieuwe elementen aan. In dat document wordt een totale bebouwde oppervlakte van 47,11 % aangegeven. Het bureau komt tot een dergelijk percentage door ook de verhardingen, de paden, de terrassen en de brandweerweg mee te tellen als bebouwde oppervlakte.

Bij gebreke aan andersluidende voorschriften dient voor het bepalen van het bezettingspercentage van dit perceel enkel rekening te worden gehouden met het opgaande gebouw. De bezettingsgraad is derhalve 27,3 % en niet 47,11 %.

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar acht het gebouw verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving. Zij meent dat die verenigbaarheid op afdoende en omstandige wijze aangetoond wordt door het college van burgemeester en schepenen in de ruimtelijke overwegingen die in de adviesvraag zijn opgenomen onder de rubrieken ‘Beoordeling van de bezwaren’ en ‘Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening’.

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening volledig aan bij het college.

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.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig”.

Dit is de tweede bestreden beslissing.

4.4. Op 3 maart 2008 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde tot de afgifte van de gevraagde vervangingsvergunning.

Dit is de eerste bestreden beslissing.

In die beslissing wordt het gunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen, evenals de beantwoording van de bezwaren van de verzoeker en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zoals opgenomen in het voormelde pre-advies van het college van burgemeester en schepenen.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

5. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van het gezag van gewijsde van 's Raads arrest nr. 172.828 van 27 juni 2007 “doordat beide aangevochten besluiten het litigieuze gebouw als verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving hebben beschouwd, terwijl de Raad van State in bovenvermelde arrest duidelijk heeft gesteld dat het gebouw onverenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving”. Dit wordt in essentie als volgt toegelicht :

“(…)

In zijn bovenvermeld arrest d.d. 27 juni 2007 heeft de Raad van State dit eerste middel gegrond verklaard en voor recht gezegd hetgeen volgt :

‘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 derhalve in redelijkheid niet kan worden gesteld dat het vergunde bouwwerk verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving ; dat derhalve het eerste middel gegrond is.’

36. Hiermede heeft de Raad van State formeel en op definitieve wijze vastgesteld en verklaard dat het litigieuze gebouw, waarvoor eerste verwerende partij op 15 maart 2005 een bouwvergunning had verleend op eensluidend advies d.d. 2 maart 2005 van tweede verwerende partij, en waarvoor eerste verwerende partij opnieuw een stedenbouwkundige vergunning op 3 maart 2008 heeft verleend op eensluidend advies d.d. 26 februari 2008 van tweede verweerster, onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en om die reden fundamenteel onwettig is.

(…)”.

Beoordeling

6. In het hierboven vermelde citaat van het arrest 172.828 heeft de verzoeker dat gedeelte van het arrest weggelaten, waarin de Raad van State is

overgegaan tot een toetsing van de motieven die tot 's Raads conclusie hebben geleid.

Nochtans is de conclusie dat “in redelijkheid niet kan worden gesteld dat het vergunde bouwwerk verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving”, uiteraard, onlosmakelijk verbonden met die toetsing, hetgeen, ten overvloede, blijkt uit het gebruik van het woord “derhalve” .

In tegenstelling tot wat de verzoeker meent, heeft de Raad van State dus geenszins geoordeeld dat, onafgezien de motieven die ten grondslag van de bestreden beslissingen lagen, het betrokken bouwwerk in redelijkheid onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Het middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

7. In het tweede middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 5.1.0 en 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna : het inrichtingsbesluit),

“doordat beide bestreden beslissingen op een kennelijk onafdoende wijze zowel de impact van het litigieuze gebouw op zijn onmiddellijke omgeving alsook de verenigbaarheid ervan met de goede plaatselijke ordening hebben beoordeeld

terwijl in toepassing van de in het middel vermelde reglementaire verordenende bepalingen een stedenbouwkundige vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven mag worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening”.

De verzoeker licht toe dat zowel zijn perceel alsook het bouwperceel deel uitmaken van een gebied “dat eenvormig bestaat uit in cottagestijl opgetrokken villa's”, en zelfs “exclusief” uit eengezinswoningen, waarna hij verwijst naar de aanleg ten oosten, ten westen en ten zuiden van het bouwperceel. Hij vervolgt dat in 's Raads arresten nrs. 65.064 van 10 maart 1997, en het meer vermelde arrest 172.828 werd gewezen dat “de wijk” een “uitgesproken residentieel karakter” heeft.

Steeds volgens de verzoeker hebben de verwerende partijen geenszins rekening gehouden met “de(ze) rechtspraak” : “Immers berusten beide bestreden besluiten op de omstandigheid dat het litigieuze gebouw aan de

Koninklijke baan paalt, zijnde ‘een secundaire weg van categorie II, en een verkeersader waarlangs in het verleden diverse ontwikkelingen hebben plaats gevonden die zich continu voorzetten en die ook belangrijke vervoerfunctie heeft (o.m. een eigen trambedding)’”, en vermochten zij niet “hun beoordeling van de impact van het gebouw op de onmiddellijke omgeving (...) (te) steunen op het feit dat kwestieuze gebouw gelegen is langs de Koninklijke baan”.

Vervolgens bekritiseert hij met volgende bewoordingen een aantal motieven van de bestreden beslissingen :

“47. In casu kan niet redelijk worden betwist dat een bouwvolume van 5.978,60 m³ en een woondichtheid van 125 woongelegenheden per hectare geenszins verenigbaar zijn met de karakteristieken van een villawijk.

Wat betreft de woondichtheid beperken verwerende partijen zich ertoe te beweren dat de aanvraag tegemoet komt ‘aan het probleem van toenemende schaarste van bouwgrond in Vlaanderen.’

Aangaande de bouwvolume wordt enkel herhaald dat het ‘t.a.v. eerst ingediend dossier reeds [werd] verminderd.’

Dergelijke beoordeling is niet aanvaardbaar.

Immers mag niet boven het hoofd worden gezien dat de Raad van State in zijn arrest d.d. 27 juni 2007 deze rechtvaardigingen uitdrukkelijk heeft verworpen :

‘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 optimaal dient te worden benut [...], of nog, dat het bouwvolume t.a.v. het oorspronkelijke ingediende dossier is verminderd, een afdoend motief releveren met betrekking tot de verenigbaarheid van het gebouw met de residentiële omgeving.’

Het was de verwerende partijen waren dus niet toegelaten hun beoordeling te steunen op deze gronden.

48. Dit besluit geldt eveneens wat betreft de omstandigheid dat de gebouwen vleugel gradueel wordt afgebouwd ‘in de richting van de zich langs die straat [zijnde de Kapelstraat] bevindende panden, gaande van 11,8 m over 9,5 m tot 6,7 m.’

In zijn arrest nr. 172.828 heeft de Raad van State immers voor recht gezegd ‘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 residentiële omgeving kan worden aangenomen.’

49. Ook de beweringen van de verwerende partijen m.b.t. de bezettingsgraad zijn niet van aard de verenigbaarheid van het litigieuze gebouw met de onmiddellijke omgeving te rechtvaardigen.

50. Uit de bestreden beslissingen blijkt dat beide verwerende partijen van oordeel waren dat het bebouwingspercentage 27 % bedraagt, ‘wat zeker aanvaardbaar is, gelet op de omgeving.’

Verzoekende partij heeft evenwel beroep gedaan op de B.V.B.A ARCHITECTENBURO CURIAS teneinde de door verwerende partijen aangekondigde cijfers te verifiëren.

Uit het studie die door B.V.B.A ARCHITECTENBURO CURIAS blijkt dat de reële bezettingspercentage 47,11 % van het perceel bedraagt.

Verwerende partijen hebben het door verzoekende partij hieromtrent ingediende bezwaar als 'kennelijk ongegrond' verworpen om de volgende gronden :

'Dat rapport komt tot dit resultaat door ook de verhardingen, de paden, de terrassen en de brandweerweg als bebouwing te aanzien, wat een berekeningswijze is die ons bestuur bij afwezigheid van een bijzonder plan van aanleg of verkavelingsvergunning nog nooit heeft toegepast en niet relevant acht. Het bezettingspercentage van het opgaande gebouw is wel degelijk slechts 27 %.'

51. De Raad van State heeft reeds voor recht gezegd dat elk 'verharding in asfalt' of 'verharding in asfalt en betonklinkers' mee moet worden geteld voor de berekening van de grondbezetting.

Bovendien stelt artikel 99, § 1 tweede lid van het Vlaams Decreet d.d. 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening uitdrukkelijk dat 'onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1/, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.'

52. Nu elk aanbrengen van verhardingen onderworpen is aan een stedenbouwkundige vergunning moet in casu de oppervlakte van alle verharde wegen en terrassen worden meegeteld voor de berekening van de grondbezetting.

Dit heeft tot gevolg dat de beoordeling van verwerende partijen aldus op een zowel feitelijk alsook rechtelijk onjuiste analyse berust.

Bovendien kan niet redelijk worden beweerd dat een bezettingsgraad van 47,11 % verenigbaar zou zijn met de karakteristieken van de kwestieuze villawijk.

53. Tevens zijn de overwegingen van beide verwerende partijen aangaande het overlast van het verkeer manifest onredelijk en derhalve onwettig.

Ter staving van haar vergunningsaanvraag heeft CASTIGLIONE een verkeerstudie besteld bij het studiebureau TRITEL. Volgens verwerende partijen zou uit het door dit studiebureau opgestelde verslag blijken dat 'de geplande ontwikkeling noch capacitair, noch op vlak van verkeersleefbaarheid problemen zal veroorzaken in de omgeving', zodat, 'rekening houdend met de omstandigheid dat slechts zelden alle appartementen (tweede verblijf) gelijktijdig zullen worden betrokken, [...] geen mobiliteitsprobleem (verkeers-, noch parkeerhinder) aan de orde' zou zijn.

54. Enerzijds blijkt uit het kwestieuze verslag zelfs dat het litigieuze gebouw de op de Kapelstraat bestaande verkeersintensiteit zal quadrupleren.

Een verhoging van de verkeersintensiteit van 300 % kan niet redelijk als 'verwaarloosbaar' worden beschouwd.

55. Anderzijds mag niet worden vergeten dat de studie gerealiseerd werd op verzoek van de vergunningsaanvraagster.

De objectiviteit van deze studie is dus geenszins aangetoond.

In die context is het merkwaardig dat beide verwerende partijen de conclusies van de studie integraal hebben aanvaard en hernomen zonder enige bijkomende verificaties uit te voeren.

* * *

56. Uit hetgeen voorafgaat blijkt duidelijk dat beide verwerende partijen bij hun beoordeling van de verenigbaarheid van het gebouw met de onmiddellijke omgeving en van de goede ruimtelijke ordening

- geen rekening hebben gehouden met de in deze zaak door de Raad van State reeds uitgesproken arresten ;
- hun analyse op feitelijk onjuiste gegevens hebben gesteund ;
- en de in casu toepasselijke specifieke wettelijke bepalingen niet hebben nageleefd”.

Beoordeling

8. Het middel bevat geen argumentatie ter adstructie van de aangevoerde schending van artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit en is in die mate niet ontvankelijk.

9. Wat de aangevoerde schending van artikel 19 van het inrichtingsbesluit betreft, dient op de eerste plaats te worden vastgesteld dat het middel eraan voorbij gaat dat de bestreden beslissingen blijkens hun motivering concreet de residentiële villawijk betrekken in hun beoordeling, en het bestaan daarvan, in navolging van de arresten waarnaar de verzoeker verwijst, wel degelijk aannemen.

Dit blijkt zowel uit de omstandige bespreking door het college van burgemeester en schepenen van het eerste bezwaar van de verzoeker, waarbij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zich aansluit, als uit de “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” in het eerste bestreden besluit.

De eerder door de Raad van State vernietigde beslissingen daarentegen, waren in hoofdzaak gemotiveerd, wat de beoordeling van de verenigbaarheid met de omgeving betreft, vanuit de ligging van het bouwwerk langs de Koninklijke Baan.

10. Het eerste bestreden besluit overweegt onder meer :

“Dat bij dit alles het college er wil op wijzen dat de gemeenteraad in het verleden reeds heeft beslist dat ten zuiden van de Koninklijke Baan hoogbouw en appartementenvillabouw moet worden geweerd, tenzij echter langs de verbindingswegen tussen de badplaatsen en de dorpen, dus o.m. langs de Koninklijke Baan zelf;

Dat de gemeenteraad inderdaad in zitting van 12 januari 1999 de Westvlaamse Intercommunale voor Technisch advies en Bijstand, thans de WVI, opdracht heeft gegeven tot de opmaak van een bijzonder plan van aanleg Strandlaan; dat dit ontwerp, waarvan reeds hoger sprake, appartementenvilla’s voorziet met een nok van 14 m en een dak met hellende vlakken; dat dit ontwerp proceduraal geen voortzetting heeft gekend omdat het werd doorkruist door de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat voorlopig werd aangenomen op 21 maart 2000, definitief werd vastgesteld op 19 december 2000 en door de Vlaamse regering werd goedgekeurd op 23 augustus 2001; dat in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk

structuurplan is voorzien in de opmaak van een afbakeningsplan voor hoogbouw en appartementenvilla's waarin de zuidelijke grens zal worden gevormd door de Koninklijke Baan, met dien verstande dat er wel appartementenvilla's toegelaten zijn mits ze worden gesitueerd langsheen de verbindingswegen tussen de badplaatsen en de dorpen en niet meer dan vier bouwlagen tellen, wat voor het aangevraagde project het geval is, nu het zich situeert langs de Koninklijke Baan zelf; dat het bestaande gewestplan, dat overigens met die optie niet strijdig is, weliswaar alsnog niet door een ruimtelijk uitvoeringsplan is vervangen of aangepast, doch dat het college van burgemeester en schepenen zich bij die ruimtelijke optie die, zoals blijkt uit de ministeriële goedkeuring, ook door de bovenlokale planningsniveaus wordt gedragen, aansluit en ze in dit concreet geval tot de hare maakt en eveneens toepasselijk acht;

Dat immers de omstandigheid dat art. 19, §6 van het decreet 18 mei 1999 niet toelaat een individuele vergunningsaanvraag uitsluitend te beoordelen op de inhoud van een structuurplan, niet eraan in de weg staat dat in een van laag tot hoog goedgekeurd structuurplan uitspraken voorkomen die in concreto eveneens verschijnen als elementen van 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling', resp. van 'goede ruimtelijke ordening', zoals bedoeld door de art. 4 en 110, §2 van het decreet van 18 mei 1999, resp. art. 43, §1 van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 en art. 19, derde lid, van het gewestplannenbesluit van 28 december 1972; dat regels van goede ruimtelijke ordening niet ophouden dat karakter te hebben omdat zij eveneens in een structuurplan zijn opgenomen, maar nog niet in een concreet uitvoeringsplan zijn omgezet; dat, ware het anders, zoals de planoloog Wolfgang Vandevyvere er terecht heeft op gewezen, men voor de absurde situatie zou komen te staan dat in het individueel vergunningenbeleid elementen van goede ruimtelijke ordening zouden moeten worden geweerd om de enkele reden dat ze ook voorkomen in een structuurplan dat nog niet is omgezet in een ruimtelijk uitvoeringsplan;

dat het ontwerp, vanuit die geëvolueerde visie op de goede ruimtelijke ordening langsheen de verbindingswegen tussen de badplaatsen en de dorpen van onze gemeente, de draagkracht van het gebied niet overschrijdt en het wezen en de eigen karakteristieken van de achterliggende villa-wijken geenszins aantast".

Dit motief geeft concreet aan waarom de verwerende partijen, ondanks het feit dat het perceel langs drie zijden omgeven is door "residentiële villawijken", toch de vergunning verlenen gelet op de ligging van het gebouw aan de Koninklijke Baan.

Het loutere feit dat die argumentatie samenvalt met opties die ook ten grondslag liggen aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maakt haar niet onwettig.

Dit motief is in rechte aanvaardbaar en wordt trouwens in het middel ook niet betwist.

11. Onmiddellijk hierbij aansluitend argumenteert het eerste bestreden besluit :

"Gelet op het feit dat er een duidelijke afbouw is van het gebouw naar de Kapelstraat toe, niet alleen wat betreft bouwhoogte maar ook wat betreft

bouwdiepte, gemeten vanuit de Kapelstraat, en dat men duidelijk rekening heeft gehouden met de aanwezige bebouwing gelegen in de achterliggende villawijk.

Gelet op het feit dat aan de achtergevel (zijde Kapelstraat 1) een minimum aan terrassen is voorzien, deze bevindt zich op ruim 17.00m van de zijgevel van Kapelstraat 1.

Gelet op het feit dat de woondichtheid zich voornamelijk situeert langsheen de Koninklijke Baan, dat er zich slechts 3 appartementen bevinden in het afbouwend volume langs de Kapelstraat; dat deze drie woongelegenheden, gelegen op het gelijkvloers en het eerste verdiep, een afstand houden van minstens 6m waarbij bijkomend wordt opgemerkt dat van deze appartementen enkel de slaapkamers zijn gericht naar het aanpalend perceel (waarop een horeca-inrichting is gevestigd) en, dat op het tweede verdiep de gevel zich bevindt op ca. 11.5m van de perceelsgrens (terras op ca. 7.5m)”.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of een bouwaanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening. De Raad van State mag zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten stedenbouwkundige vergunning enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij het verlenen van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen niet onverenigbaar is met name met de eisen van een goede plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening.

De verzoeker vermag zich, gelet op hetgeen hierboven onder de punten 9 en 10 werd gesteld, ter ontkrachting van de vermelde motieven, niet louter te beroepen op hetgeen gewezen werd in de meer vermelde arresten van de Raad van State. Dit is het geval waar hij de redelijkheid van het eerste bestreden besluit betwist uit het oogpunt van het bouwvolume en de woondichtheid en waar hij stelt dat de omstandigheid dat de gebouwen vleugel gradueel wordt afgebouwd in de richting van de panden gelegen langs de Kapelstraat niet volstaat als argument.

Wat zijn argument met betrekking tot de “bezettingsgraad” betreft, dient te worden vastgesteld dat de verzoeker dit niet afzet tegen de hierboven niet onwettig bevonden beleidsoptie om appartementsvilla’s als de kwestieuze toe te laten langs de Koninklijke Baan.

Bovendien is het niet kennelijk onredelijk om, vanuit het oogpunt van een beoordeling van de stedenbouwkundige verenigbaarheid van een ontwerp met de omgeving, alleen rekening te houden met het percentage vertegenwoordigd

door de opstaande bouwwerken. Het feit dat de desbetreffende verhardingen vergunningsplichtig zijn, noch de vraag of dergelijke verhardingen in rekening moeten worden gebracht bij de toetsing van de overeenstemming van een ontwerp met specifieke voorschriften van een BPA, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning, doen aan die vaststelling iets af.

Ook het argument betreffende de “onredelijke” verkeersoverlast wordt niet afgezet tegen de hoger bedoelde beleidsoptie, terwijl die afzetting te dezen des te belangrijker is in het licht van die optie. Bovendien, geheel ten overvloede, dient te worden vastgesteld dat het middelonderdeel geenszins aantoonde dat de weerlegging van het desbetreffende derde bezwaar van de verzoeker door het college van burgemeester en schepenen, hierin bijgetreden door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, gesteund is op verkeerde feitelijke gegevens of dat die beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

12. De verzoeker toont aldus niet aan dat de verwerende partijen, door te oordelen dat het ontwerp aanvaardbaar is om de in hun verwerping van verzoekers bezwaren en in hun beoordeling van de goede ruimtelijke ordening vermelde redenen, waarbij zij zowel de residentiële ligging langs drie zijden, als de ligging langs de Koninklijke Baan betrekken, kennelijk onredelijk hebben gehandeld.

Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negen maart 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens