

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 60.611 van 28 juni 1996
in de zaak A. 67.545/X-6501.**

In zake : 1. Frans VAN DER ELST,
2. Paule RONSSE-DE BOECK,
3. Irma DAEMS-VANDEPUT,
4. André DEPREZ,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat H. VANDENBERGHE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
August Reyerslaan 171

tegen :

1. de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. LUYPAERS,
kantoor houdende te HEVERLEE,
IJzerenmolenstraat 56,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te BRUGGE (ASSEBROEK),
Bossuytlaan 35.

tussenkommende partij :

de n.v. DRS CONSTRUCT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. D'HALLUIN,
kantoor houdende te KORTRIJK,
Koning Albertstraat 22.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Frans VAN DER ELST, Paule RONSSE-DE BOECK, Irma DAEMS-VANDEPUT en André DEPREZ op 9 februari 1996 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 4 oktober 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan Willy RYON & Partners de bouwvergunning wordt verleend voor het optrekken van een appartementsgebouw op het perceel gelegen aan de Goede Aardelaan 1,

te Koksijde (Oostduinkerke), bekend ten kadaster Sectie F, nr. 1074 en van het eraan voorafgaand gunstig advies van 18 september 1995 van de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 29 mei 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 juni 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaten H. VANDENBERGHE en J. BLANCKE, die verschijnen voor verzoekers, van Advocaat P. LUYPAERS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat J. BOSSUYT, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat A. D'HALLUIN, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

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

Gelet op het bij artikel 91 van het procedurereglement vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat de n.v. DRS CONSTRUCT met een verzoekschrift van 28 februari 1996 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de exceptie van de eerste verwerende partij dat de vordering laattijdig zou zijn, niet kan worden aangenomen; dat de verklaring van de verzoekende partijen dat op 22 januari 1996 de aanvang van graafwerkzaamheden kon worden vastgesteld op het terrein immers niet betwist wordt;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat het eerste middel luidt als volgt :

"Eerste middel, genomen uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Gecoördineerde Grondwet; van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, ondermeer de artikelen 45 en 51; van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, inzonderheid artikel 19, laatste lid en van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Doordat, met de aangevochten akte een vrijstaande appartementsvilla wordt vergund van vier bouwlagen, een hoogte van meer dan 11 meter met het peil van de afgewerkte vloer van de gelijkvloerse verdieping op meer dan 0,8 meter boven het gemiddeld peil van het maaiveld, een plat centraal dakgedeelte en een

bebouwde oppervlakte van meer dan 20 % van het perceel, in strijd met de gemeentelijke normen voor vrijstaande appartementsvilla's;

terwijl, een wijziging in een voorheen aangehouden beoordeling van de vereisten van een goede plaatselijke aanleg, op straffe van willekeur, moet gesteund zijn op een nieuw zorgvuldig onderzoek dat aantoonst dat er veranderde feitelijke gegevens aanwezig zijn die het verlaten van de vroegere beleidslijn kunnen funderen;

en terwijl, in de tekst zelf van iedere individuele administratieve akte de juridische en feitelijke elementen moeten worden vermeld die de beslissing afdoende verantwoorden.

Toelichting :

(...)

Ten deze bestaan er, in een nota van Ingenieur MOREL dd. 5 november 1979 gespecificeerde, gemeentelijke stedenbouwkundige normen inzake vrijstaande appartementsvilla's. (...) Deze normen dienen minstens beschouwd te worden als een concretisering van een gemeentelijke stedenbouwkundige gedragslijn en van de gemeentelijke opvatting welke de eisen zijn die bij een goede plaatselijke aanleg moeten nageleefd worden bij de inplanting van zo'n vrijstaande appartementsvilla's (...) de eerste verwerende partij (toetste) de bouwaanvragen voor alleenstaande appartementsvilla's aan deze normen.

(...)

Ten deze is de vergunde villa niet in overeenstemming met deze normen :

- de bebouwde oppervlakte overschrijdt het maximum van 20 % van de perceeloppervlakte. (...)
- er zijn 4 bouwlagen boven de vloer van de gelijkvloerse verdieping;
- de hoogte overschrijdt het maximum van 11 meter vanaf de vloer van de gelijkvloerse verdieping;
- deze vloer bevindt zich, voor zover de verzoevende partijen uit de bouwplannen konden opmaken en zoals hen door de gemeentelijke technische dienst werd meegedeeld, op 2 meter boven het peil van de G. Scottlaan. Het gemiddeld peil van de G. Scottlaan ligt op + 0,43 meter, wat het peil van de vloer op + 2,43 meter brengt. Het peil van het maaiveld, op grond van het gemiddelde van de hoekpeilen, bedraagt + 1,46 meter, zodat de vloer zich hoger dan 0,80 meter boven dit gemiddeld peil van het maaiveld bevindt;
- het dak heeft hellende zijvlakken onder een hoek van meer dan 50° en heeft een groot plat centraal gedeelte;
- ook de afstanden t.a.v. de rooilijnen en perceelgrenzen werden niet nageleefd. Zo bevindt één der hoektorens zich op 4,5 meter van de rooilijn aan de Gilles Scottlaan en een loggia

zich op 4,2 meter van de rooilijn aan de Goede Aardelaan.
(...)" ;

Overwegende dat de eerste verwerende partij
antwoordt :

"(...)

De door verzoekende partijen aangevoerde 'normen van Ir. MOREL' zijn neergelegd in stuk 11 van het administratief dossier. Deze dienen gekwalificeerd als interne richtinggevende voorwaarden, die echter niet enige verordenende kracht bezitten.

Er dient vastgesteld dat deze richtinggevende voorwaarden als volgt in de bestreden beslissingen werden geëerbiedigd :

De maximum bebouwde oppervlakte, die volgens de richtinggevende voorwaarden 250 m² bedraagt voor een terrein met oppervlakte van 1000 m² tot 2000 m², wordt naar alle redelijkheid niet wiskundig toegepast binnen de gestelde vork, omdat naarmate de oppervlakte tussen de grenzen van 1000 m² en 2000 m² toeneemt, de bedoelde voorwaarde van maximum 250 m² in stijgende mate stringent wordt; precies op dit vlak past de gemeente KOKSIJDE de richtinggevende voorwaarde van maximum 250 m² naar alle redelijkheid toe, door de maximum van 250 m² te koppelen aan de minimum oppervlakte (1000 m²) en in de mate dat de terreinoppervlakte zich in stijgende lijn verwijderd van deze onderste grens van 1000 m², in meerdere mate afwijking toe te staan, doch steeds blijvend onder de grens van de maximum oppervlakte die geldt voor een terrein van meer dan 2000 m² oppervlakte.

In casu bedraagt de oppervlakte van het betrokken terrein 1853 m², d.w.z. 185 % van de onderste grens van 1000 m². Voor deze onderste grens geldt een maximum bebouwde oppervlakte van 250 m², wiskundig correlerend zou voor het betrokken perceel een maximum bebouwde oppervlakte kunnen worden toegestaan van 277,95 m². Echter, de richtinggevende voorwaarde is tweeledig; enerzijds maximum 20 % bebouwde oppervlakte en anderzijds bovenstaande correlatief maximum. De cumul van beide voorwaarden geeft dat de in casu vergunde oppervlakte van 261 m² naar alle redelijkheid beantwoordt aan de richtinggevende voorwaarden die door de gemeente KOKSIJDE worden gehanteerd.

Het aantal bouwlagen bedraagt naast het gelijkvloers, een eerste verdieping en twee bouwlagen onder het dak zoals voorgeschreven.

Daarnaast is het peil van de afgewerkte vloer gelegen op de voorziene 0,80 meter boven het gemiddelde peil van het maaiveld, volledig de conform de terzake geldende voorschriften;

De afmeting van de vloer tot de kroonlijst respecteert ten volle de terzake geldende bepalingen. Verzoekende partijen verwijzen hier ten onrechte naar de hoogte van de te bouwen appartementsvilla in verhouding tot de Gilles Scottlaan. Gezien zoals verzoekende partijen zelf aanhalen, op het perceel een zandduin ligt, betekent dit dat het terrein hoger gelegen is dan de omliggende terreinen. De bovengenoemde richtinggevende normen zijn echter uitdrukkelijk gebaseerd op het gemiddelde peil van het maaiveld; als het terrein zelf al hoger gelegen is en dit zoals in casu door de duin van nature uit het geval is, impliceert dit dat de hoogte van het gebouw ook hoger zal zijn.

De hellingen en de vorm van het dak voldoen eveneens aan de terzake geldende richtinggevende normen.

(...)"

Overwegende dat de tussenkomende partij stelt :

"Zelfs enkele minimale afwijkingen van de vroegere beleidslijn zijn in casu helemaal niet storend, gelet op de kenmerken van de buurt zelf, en de grotere onderlinge afstanden der gebouwen tegenover de inplanting van DRS CONSTRUCT.

1) De relativiteit van de terreinbezetting en minimale afwijking moet beoordeeld worden binnen de kavels van 1.000 à 2.000 m² (norm = 250 m²). Een oppervlakte van 250 m² op een kavel van netto 1.284 m² is 19,47 % terreinbezetting. Een oppervlakte (...) voor het projekt weerhouden op 259,6 m² (11,8 x 22 m) = 20,2 % terreinbezetting. Het verschil tussen 250 m² en 259,6 m² terreinbezetting is dan hoogstens 3,7 % wat volstrekt te verwaarlozen is. De minimis non curat praetor! A fortiori is elk nadeel voor derden op deze ruime afstand in casu onbestaande, en het algemeen belang is ook geenszins miskend.

2) Wat de bouwlagen betreft.

(...)

De algemene indruk van het gebouw is allesbehalve een concept met zagezegd vijf bouwlagen! Doch uit de tekening en folder volgt duidelijk een projekt met vooreerst twee bouwlagen, en daarboven één flink hellende dakconstructie, waarin één bouwlaag kan onderscheiden worden, en daarboven waar de hogere dakvensters zich bevinden, op een nog veel kleiner onderdeel van het dak, een tweede bouwlaag zeer onvolledig kan worden onderkend. Deze laatste bouwlaag is uiterst beperkt qua grondoppervlak ervan, en lijkt een voortvloeijsel van de derde bouwlaag, als een zolderverdieping. Dit effect wordt bekomen doordat de derde bouwlaag (eerste bouwlaag in het dak

zelf), ook met terrassen onderbroken is, en op andere delen doorloopt tot in de nok.

3) Nokhoogte.

De beweerde overschrijding van de toegelaten nokhoogte (in casu 25 cm) is hier minimaal, en slechts voor een onderdeel van de dakconstructie, zodat dit geenszins als storend kan overkomen op een totale hoogte van 11m! Dit alles wordt door hoektoerentjes onderbroken, en is met een veel beperkter oppervlak dan de tweede bouwlaag in het dak gerealiseerd, zodat de afstand van de nok naar de naburen bijzonder groot wordt. Van een 'merkelijke' afwijking van het bouwprojekt door het zeer kleine hoogteverschil, is er dan ook geen sprake.

(...)"

Overwegende dat het bouwperceel 1.284 m² groot is, dat de vergunde constructie, "Residentie Twins" genaamd, een zogeheten "appartementsvilla" betreft, met 11,25 meter nokhoogte, 22 meter voorgevel kant Goede Aardelaan, 11,80 meter gevel langs de G. Scottlaan (de hoektorens aan de tuinzijde niet meegerekend), en met 5 bouwlagen en een totale capaciteit van 14 wooneenheden (zijnde telkens 2 appartementen (2 slaapkamers) + 2 studio's op de gelijkvloerse, de eerste en de tweede verdieping, en 2 appartementen (3 slaapkamers) op de derde verdieping), het ondergrondse "niveau 0" bevattende inkom, bergingen en 12 garages (waarvan 4 dubbele); dat een eerder ingediende principiële aanvraag, betrekking hebbend op een ontwerp met 318 m² bebouwde oppervlakte en 4 bouwlagen, door het college van burgemeester en schepenen op 26 april 1995 ongunstig werd geadviseerd, op grond van volgende motieven :

"Het voorgestelde ontwerp voldoet niet volledig aan de (niet goedgekeurde) richtlijnen nopens appartementsvilla's. De voornaamste afwijkingen zijn

	<u>richtlijnen</u>	<u>ontwerp</u>
1. bebouwde oppervlakte :	max. 250 m ²	288 m ²
2. terreinbezetting :	max. 20 %	22 %
3. aantal bouwlagen :	2 + 1(dak)	2 + 2(dak)
4. nokhoogte :	max. 11 m	13,80 m

Tevens moet voldaan worden aan volgende voorwaarden :

1. hoogte gelijkvloers : max. 80 cm boven gemiddeld maaiveld
2. inrithelling garage : max. 4 % op de eerste 5 m vanaf de rooilijn";

Overwegende dat de door de eerste verwerende partij genoemde "interne richtinggevende voorwaarden, die echter niet enige verordenende kracht bezitten", maar die "in de bestreden beslissing werden geëerbiedigd" o.m. bepalen :

"Vrijstaande appartementsvilla's
voorwaarden

1. oppervlakte terrein : min. 1000 m² - max. 4900 m²

2. Max. bebouwde oppervlakte : 20 % met een max. oppervlakte van 250 m².

Meer dan 2000 m² : max. bebouwbare oppervlakte 300 m²

meer dan 3000 m² : max. bebouwbare oppervlakte 350 m².

Bij verbouwing of nieuwbouw mag de bestaande terreinbezetting behouden blijven.

3. Bouwhoogte :

- max. 3 bouwlagen, zijnde : gelijkvloers + één normale verdieping + één verdieping verwerkt in het dak, of eventueel 2 bouwlagen in het dak. De opp. van de dakverdiepingen is maximaal gelijk aan de opp. van de bouwlaag eronder.

- max. 11 m gemeten vanaf peil afgewerkte vloer gelijkvloers tot bovenkant nok.

- max. kroonlijsthoogte : 5,80 m vanaf het peil van het gelijkvloers.

- het peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers dient voorzien op max. 0,80 m boven het gemiddelde peil van het maaiveld.

- het peil van het maaiveld wordt bepaald door het rekenkundig gemiddelde te nemen van de hoogte peilen van de hoekpunten van het betrokken perceel. Dit mag niet tot gevolg hebben dat het peil gelijkvloers gelegen is onder het laagste peil van de aanpalende openbare weg.

- Bij verbouwing of nieuwbouw mag het bestaande bouwgeprofiel behouden blijven, met behoud van het bestaande bouwvolume.

4. Dakvorm :

- verplichtend zadeldak met een helling begrepen tussen 40° en 50°.
 - zijn niet toegelaten : daken met hellende zijvlakken onder hoek van 50° en een plat centraal gedeelte.
 - dakvensters zijn toegelaten : de totale lengte van deze mag maximaal de 1/3 van de dagvlaklengte innemen. De dakvensters moeten 60 cm teruggetrokken staan t.o.v. de naakte gevelblokken.
 - balken zijn toegelaten over de 2/3 van de gevellengte, met een max. uitsprong van 1,20 m.
- (...)" ;

Overwegende dat, met betrekking tot de maximaal toegelaten bouwoppervlakte voor percelen minder dan 2000 m², aan de aangehaalde voorwaarden op het eerste gezicht niet de interpretatie kan worden gegeven die de eerste verwerende partij en de tussenkomen de partij voorstaan daar voor die perceelsooppervlakte "de vork" wordt bepaald door een maximum toegelaten percentage; dat vooralsnog moet worden aangenomen dat de bebouwde oppervlakte maximum 250 m² mag bedragen; dat deze terzake, de erkers, zonneterrassen en avondterrassen inbegrepen, ruimschoots wordt overschreden; dat de Raad van State vier bouwlagen ziet en geen drie; dat ook het dak, met zijn afgeplat gedeelte, niet beantwoordt aan de voorwaarde betreffende de dakvorm; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat betreft de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten opgelegde voorwaarde, de verzoekende partijen op goede gronden doen gelden dat hun villa's zich bevinden in de onmiddellijke omgeving, rechtover het bouwontwerp, aan de overzijde van de Goede Aardelaan en de Gilles Scottlaan of onmiddellijk palend aan het bouwperceel, dat zij vanuit hun woningen rechtstreeks zicht hebben op de bouwplaats waar tot op heden een zandduin ligt, dat hun nadeel wordt berokkend met betrekking tot zicht en privacy, dat de G. Scottlaan en de Goede Aardelaan ter hoogte van het bouwontwerp en de onmiddellijke omgeving

thans "gedomineerd wordt" door eengezinsvilla's van geringe hoogte en een appartementsvilla van merkkelijk kleinere omvang, dat een omvangrijk appartementsgebouw van 14 eenheden afbreuk doet aan het karakter van de omgeving; dat weliswaar de verwerende partijen en de tussenkomende partij het aangevoerde nadeel minimaliseren; dat echter de omstandigheid dat de villa's van verzoekers dienst doen als tweede verblijf niet relevant is; dat voorts in de buurt grootschalige bebouwing nog vrij schaars is en niet gesitueerd in de onmiddellijke nabijheid van verzoekers eigendommen; dat niet bewezen is dat die bebouwing met miskenning van de eerdergenoemde voorwaarden werd vergund; dat, voortgaande op hun bouwtrant, veeleer mag worden verondersteld dat deze constructies werden opgericht op een ogenblik dat de meervermelde voorwaarden, welke grootschalige villa-appartementen willen tegengaan, nog niet bestonden;

Overwegende dat het nadeel ernstig is en tevens moeilijk te herstellen;

Overwegende dat wat de eerste bestreden beslissing betreft, voldaan is aan de in artikel 17, § 2, gestelde voorwaarden die vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing worden toegewezen; dat niet moet worden onderzocht of dit t.a.v. de tweede bestreden beslissing eveneens het geval is;

Overwegende dat artikel 17, § 4, van de voormelde gecoördineerde wetten het volgende bepaalt :

"(...) Indien de schorsing is bevolen, wordt binnen zes maanden na de uitspraak van het arrest uitspraak gedaan over het verzoekschrift tot nietigverklaring";

dat een zo korte termijn zich niet verdraagt met de gewone termijnen van de rechtspleging; dat deze laatste derhalve dienen te worden ingekort zoals wordt aangegeven in het onderstaande dictum,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. DRS CONSTRUCT in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 4 oktober 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan Willy RYON & Partners de bouwvergunning wordt verleend voor het optrekken van een appartementsgebouw op het perceel gelegen aan de Goede Aardelaan 1, te Koksijde (Oostduinkerke), bekend ten kadaster Sectie F, nr. 1074.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt voor het overige verworpen.

Artikel 4.

De termijn voor het indienen van de memories van antwoord en van wederantwoord wordt beperkt tot dertig dagen.

De termijn voor het indienen van de laatste memories wordt beperkt tot vijftien dagen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op achtentwintig juni
1900 zesennegentig, door de Xe kamer, die was samen-
gesteld uit :

Mevr. M. VRINTS, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
de HH. D. VERBIEST, staatsraad,
A. BEIRLAEN, staatsraad,
Mevr. S. DOMS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

M. VRINTS.