RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 80.320 van 19 mei 1999
in de zaak A. 80.703/X-8477.

In zake : Alphonse DEGROOTE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. LIEVENS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Zoutstraat 9

tegen :

1. de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. LUYPAERS,
kantoor houdende te
3001 LEUVEN-HEVERLEE,
Ijzerenmolenstraat 105,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Y. FRANCOIS,
kantoor houdende te 8570 VICHTE,
Wijnsbergstraat 24.

tussenkomende partij :

de n.v. CENTRIMO,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. D'HALLUIN,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
Koning Albertstraat 22.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Alphonse DEGROOTE op 15 oktober 1998 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van :

1. het besluit van 13 mei 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de n.v. CENTRIMO de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning na afbraak van een bestaand gebouw op een perceel gelegen te Koksijde, Goede Aardelaan 3, kadastraal bekend sectie F, nr. 1087, en,

2. het daaraan voorafgaand gunstig advies van 4 mei 1998 van de gemachtigde ambtenaar;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur L. VERMEIRE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 12 januari 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 maart 1999;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. LIEVENS, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat H. DERDE die, loco Advocaat P. LUYPAERS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat Y. FRANCOIS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat A. D'HALLUIN, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur L. VERMEIRE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de n.v. CENTRIMO met een verzoekschrift van 4 november 1998 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de tussenkomende partij met een op 30 november 1998 aangetekend verzonden brief een

"nota met opmerkingen" en een bijkomend document heeft ingediend; dat deze stukken niet zijn voorzien in de procedure; dat zij niet ontvankelijk is en uit de debatten wordt geweerd;

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat verzoeker ten onrechte de gemeente Koksijde heeft aangeduid als tegenpartij, terwijl dit het college van burgemeester en schepenen moet zijn, aangezien het college van burgemeester en schepenen, wanneer het een bouwvergunning aflevert, optreedt als een door de wet met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, en de gemeente Koksijde dan ook buiten de zaak dient te worden gesteld;

Overwegende dat, wanneer het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning verleent, het college optreedt als een orgaan van de gemeente; dat alleen de gemeente, weliswaar vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, en niet het college, tegenpartij is bij het beroep dat wordt ingesteld tegen een bouwvergunning; dat de exceptie niet gegrond is;

Overwegende dat de eerste verwerende partij eveneens opwerpt dat de vordering niet ontvankelijk is wegens laattijdigheid; dat zij aanvoert dat de eerste bestreden beslissing dagtekent 13 mei 1998, terwijl de vordering slechts werd ingesteld op 15 oktober 1998, en dat het niet redelijk is dat verzoeker tot die dag heeft gewacht om de vordering in te stellen, nu hij zelf in het verzoekschrift stelt voor het eerst weet te hebben gekregen van de afgeleverde bouwvergunning op 25 augustus 1998 en reeds dezelfde dag inzage van het volledige bouwdossier te hebben gevraagd en gekregen;

Overwegende dat bouwvergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te

worden; dat voor derden belanghebbenden de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalde termijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben, gebruik makend van de hen door artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw geboden mogelijkheid om er ten gemeentehuize inzage van te nemen; dat op derden belanghebbenden de verplichting rust om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van het hen wettelijk toegekende inzagerecht; dat deze termijn ingaat de dag waarop zij, aan de hand van wat zij kunnen vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, zich ervan rekenschap dienen te geven dat krachtens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, voor de uitvoering van die werken een bouwvergunning vereist is, en dat zij bijgevolg redelijkerwijze moeten of kunnen veronderstellen dat een vergunning is afgegeven; dat het zaak is van de partij die opwerpt dat de verzoeker kennis had of had kunnen hebben van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat de werken blijkens de gegevens van de zaak slechts werden aangevat op 1 september 1998; dat de eerste verwerende partij niet betwist dat verzoeker pas op 25 augustus 1998 voor het eerst kennis kreeg van de bestreden bouwvergunning; dat het dossier geen gegevens bevat waaruit kan blijken dat verzoeker reeds méér dan zestig dagen vóór het instellen van de vordering op 15 oktober 1998 kennis had van de bestreden bouwvergunning; dat de exceptie van niet-ontvankelijkheid niet kan worden weerhouden;

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, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van "de stedenbouwkundige voorschriften betreffende vrijstaande appartementsvilla's (normen Morel)", onder meer wat betreft de maximum bebouwde oppervlakte, de hoogte van het gebouw, de kroonlijsthoogte en de zijdelingse; dat verzoeker deze elementen van het middel uiteenzet als volgt :

> "In het arrest nr. 65.298 d.d. 18 maart 1997 inzake CRIEL heeft Uw Raad -en dit niet voor de eerste maal- bevestigd dat, hoewel de normen betreffende de vrijstaande appartementsvilla's (nota MOREL) géén verbindende kracht hebben van een gemeentelijke verordening, de Gemeente deze niet zomaar naast zich kan neerleggen.
>
> In onderhavig bouwdossier zijn weer duidelijk verschillende van deze normen geschonden :
>
> 1. <u>Maximum bebouwde oppervlakte</u>
>
> In het advies van de Gemachtigde Ambtenaar, waarbij het College van Burgemeester en Schepenen zich aansloot, wordt vermeld dat de bebouwde oppervlakte 261 m² is, doch dat de overschrijding van de maximum te bebouwen oppervlakte van 250 m² te verklaren is omdat moet voldaan worden aan de brandnormen.
>
> Het is uiteraard niet omdat de in de Gemeente bestaande brandnormen bepaalde oppervlakten voorschrijven voor de brandveiligheid, dat hierdoor de maximum bebouwbare oppervlakte zomaar kan overschreden worden.
>
> Het project had dan maar moeten aangepast worden in die zin dat bvb. een woonentiteit minder gecreëerd werd of dat bepaalde kamers bvb. living minder groot werden gemaakt. De in de Gemeente bestaande brandnormen hebben op zich niets te

zien met de opgelegde maximum bebouwde oppervlakte.
De gegeven motivering door de Gemachtigde Ambtenaar, zoals bijgetreden door het Schepencollege (met name de brandnormen) is geen motivering die in rechte de afwijking verantwoordt.

2. Hoogte van het gebouw
De nota MOREL voorziet een maximum hoogte van 11 meter gemeten vanaf het peil van de afgewerkte vloer van het gelijkvloers tot aan de bovenkant van de nok.
Volgens de ingediende plannen heeft de op te richten appartementsvilla, gemeten vanaf het peil van het gelijkvloers inderdaad een hoogte van 11 meter. Het peil van het gelijkvloers wordt gelegd op 3 meter hoogte ten overstaan van het maaiveld. Hierdoor krijgt het gebouw uiteraard een zeer grote indruk.
Uit plan 01 (stukken 10) blijkt evenwel dat het peil van het gelijkvloers zich zou moeten bevinden op maximum 2,28 meter ten overstaan van het maaiveld (nl. het gemiddelde van de hoogtepeilen van de hoekpunten van het terrein : (0,521 + 1,495 + 3,907 + 0,80. Het peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers dient immers voorzien te worden op maximum 0,80 meter boven het gemiddelde peil van het maaiveld.
Ook hier is er duidelijk een schending van de nota MOREL.

3. Kroonlijsthoogte
De nota MOREL voorziet een maximum kroonlijsthoogte op 5,80 meter vanaf het peil van het gelijkvloers.
Uit het noordgevelplan (plan 05 stukken 10) blijkt evenwel dat men deze kroonlijsthoogte heeft trachten te realiseren door een soort kunstmatige kroonlijst aan te brengen op ongeveer 5,10 meter.
Deze hoogte is echter geen kroonlijsthoogte maar de hoogte van een balkonuitsprong. De eigenlijke kroonlijsthoogte (begin van het dak) begint op ongeveer 7,5 meter hoogte.
Ook hier wordt duidelijk de nota MOREL met de voeten getreden.

4. Zijdelingse afstand
Volgens de normen MOREL dient de afstand van de rooilijn tot de voorbouwlijn minstens 5 meter te bedragen en de afstand van elke zijgevel tot de gemeenschappelijke perceelsgrenzen moet minstens 6 meter bedragen.
De afstand van de rooilijn tot de voorgevellijn bedraagt volgens de plannen theoretisch 5,38 meter, doch dient in realiteit verminderd te worden met de terras- en balkonuitsprongen zodat er géén vrije ruimte van 5 meter overblijft.

De afstand van het gebouw tot aan de grens met de eigendom van verzoeker bedraagt volgens de plannen (zie plan 03 stukken 10) theoretisch 6,33 meter, doch dient verminderd te worden met de afstand van een zijdelings groot terras van 3 meter (bovenkant van deel ondergrondse garage) zodat de vrije breedte slechts een 3-tal meter bedraagt.
De bedoeling van de afstandsvoorschriften is juist een vrije, onbebouwde zone creëren en dit om de privacy van de naastgelegen eigendommen te vrijwaren.
Door de theoretische afstandsmaten in werkelijkheid deels in te palmen door terrassen worden de normen MOREL bewust omzeild en wordt de privacy van de naastliggende eigendom van verzoeker ten zeerste geschonden.
Bovendien moet de afstand tussen twee naburige gebouwen volgens de normen MOREL minstens 12 meter blijven. In casu is ook aan deze norm niet voldaan : de villa van verzoeker bevindt zich op $\pm$ 4,38 meter van zijn eigendomsgrens (zo vergund in 1960) terwijl de hoofdgevel (zonder terras) van de nieuw op te richten appartementsvilla zich bevindt op 6,33 meter (zie plan 01 stukken 10) zodat de afstand tussen beide gebouwen minder dan 12 meter bedraagt";

Overwegende dat verzoeker in een derde middel onder meer de schending aanvoert van de "motiveringsplicht"; dat hij in de uiteenzetting van dit middel onder meer aanvoert wat volgt :

"In het arrest nr. 65.298 d.d. 18 maart 1997 inzake CRIEL heeft Uw Raad uitdrukkelijk gesteld dat, indien de Gemeente verzaakt aan de normen MOREL, er gegronde motieven moeten aangevoerd worden die afgeleid moeten worden uit gewijzigde omstandigheden, uit gewijzigde eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening of van de goede aanleg van de plaats, of uit veranderde inzichten of doelstellingen van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid.
Uit de eerste twee middelen blijkt duidelijk dat de Gemachtigde Ambtenaar, noch de Gemeente geen enkele motivering heeft gegeven voor de talrijke afwijkingen op de normen MOREL.
Enkel voor de overschrijding van de maximum bebouwbare oppervlakte wordt als motivering de vereisten inzake de brandnormen opgenomen. Zoals reeds in het eerste middel gesteld is dit evenwel geen rechtens en feitens verantwoorde reden om van de normen MOREL af te wijken";

Overwegende dat de eerste verwerende partij, wat het eerste middel betreft, antwoordt, "in hoofdorde", dat verzoeker geen belang "lijkt" te hebben bij het middel omdat "in het raam van (de) logica van verzoekende partij (...) niet op ontvankelijke wijze enig apart middel geput (kan) worden uit de schending van de nota Morel wegens het niet naleven van de procedure van art. 49 van de Gecoördineerde Stedenbouwwet, vermits verzoekende partij zelf aanvoert in haar vierde (lees : derde) middel, dat hiervan, mits gegronde motieven, mag van worden afgeweken"; dat zij "in ondergeschikte orde" antwoordt dat het college, hoewel het zijn eigen stedenbouwkundige normen (nota Morel), voor zover zij niet in een bouwverordening gegoten zijn, niet zomaar naast zich kan neerleggen, in individuele gevallen binnen de hem toegemeten discretionaire bevoegdheid kan afwijken van deze "stedenbouwkundige normen", dat de afwijking ten aanzien van de overschrijding van de maximum te bebouwen oppervlakte uitdrukkelijk is gemotiveerd, dat de vergroting van de bezetting naar 261 m² het gevolg is van de opmerkingen van de brandweer op het oorspronkelijk ontwerp dat een oppervlakte had van 250 m², en dat, zelfs indien zou worden aangenomen dat deze motivering niet afdoende is, een afwijking met 11 m² zeker niet de vereiste ernst vertoont om tot schorsing over te gaan, dat wat betreft de hoogte van het gebouw het hanteren van de nota Morel aanleiding zou hebben gegeven tot het plaatselijk afgraven van de bestaande duintop, terwijl één van de bedoelingen van de voorschriften Morel er precies in bestaat het bestaande maaiveld te behouden, en dat zij niet inziet hoe verzoeker zich op deze afwijking kan beroepen nu zijn eigen gebouw hoger is ingeplant dan het bestreden project, dat de aangevoerde afwijkingen wat de kroonlijsthoogte betreft, constructieve elementen zijn die in alle dergelijke gebouwen voorkomen, dat wat de zijdelingse afstand betreft, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de opmerking inzake 12 m afstand tussen twee naburige gevels niet

relevant is, vermits deze regel enkel van toepassing is wanneer de perceelsgrens niet loodrecht op de rooilijn staat en het feit dat een deel van deze afstand door terrassen wordt ingenomen, eveneens irrelevant is;

Overwegende dat de eerste verwerende partij met betrekking tot voormelde in het derde middel aangevoerde schending van de motiveringsplicht antwoordt, "in hoofdorde" dat het middel niet ontvankelijk is "vanwege een foutieve grondslag" omdat verzoeker betoogt dat de wet van 29 juli 1991 werd geschonden door de bestreden beslissing, terwijl "bij toepassing van artikel 6 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen deze wet slechts van toepassing is op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze verplichtingen minder strenge normen opleggen en dat de regeling van art. 53 § 3 van het decreet van 22 oktober 1996 een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991", zodat "de beslissingen van het College van Burgemeester en Schepenen inzake bouwvergunningen (...) dan ook niet onder het toepassingsgebied van de wet van 29 juli 1991 (vallen)", en "subsidiair", dat het college van burgemeester en schepenen na het aanhalen van de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, argumenteert dat het heeft onderzocht dat het ontwerp in overeenstemming is met de voormelde wettelijke bepalingen en de nota Morel, zijnde de ter zake geldende normen, en dat het niet is omdat verzoeker een andere "(lees niet-correcte)" interpretatie geeft aan de nota Morel en de stedenbouwkundige motieven die een afwijking ervan rechtvaardigen, dat kan worden besloten tot een schending van de motiveringsplicht;

Overwegende dat de tweede verwerende partij met betrekking tot het eerste middel antwoordt dat de

nota Morel geen bindende verordenende bepaling is, doch een bepaling waarmee rekening dient te worden gehouden, maar waar zowel de gemachtigde ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen op gemotiveerde wijze mogen van afwijken in zoverre de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt, dat het standpunt van verzoeker dat van de nota Morel slechts zou mogen worden afgeweken indien de procedure van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening zou worden gevolgd, niet correct is, aangezien een niet bindende bepaling geen procedures in het leven kan roepen die zouden moeten gevolgd worden wil de overheid ervan afwijken, dat het project enkel van de nota Morel afwijkt wat de maximum toegelaten bouwoppervlakte betreft, en deze afwijking uitdrukkelijk verantwoord is door de voorschriften inzake brandveiligheid, dat krachtens het koninklijk besluit van 19 december 1997 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing immers trap en lift niet langer op één en hetzelfde bordes mogen uitkomen, zodat deze noodzakelijkerwijze meer plaats innemen, dat deze motieven afdoende zijn en de goedkeuring wegdragen van ir. MOREL zelf, dat wat de hoogte van het gebouw betreft, de architect het gemiddelde vloerpeil heeft berekend op 2,23 m, zodat het peil van de afgewerkte vloer op maximum 3,03 m mag liggen, terwijl het peil van het gelijkvloers op 3 m ligt, en dat verzoeker het gemiddelde peil op een verkeerde wijze berekent, zodat zijn argumentatie naast de kwestie is, dat wat de kroonlijsthoogte betreft het plan 05 aantoont dat het dak begint op 5,10 m en dat het feit dat een terras in het dak verwerkt is door geen enkele bindende en niet bindende bepaling wordt verboden, dat wat de zijdelingse afstand betreft, verzoeker ten onrechte stelt dat het om "vrije maten" zou gaan en er derhalve rekening zou moeten gehouden worden met de terrassen, aangezien de nota Morel duidelijk spreekt van de afstand tussen de "gevels" en de grenzen, dat betreffende de balkons enkel

de afmetingen zijn bepaald, zijnde 1,20 m, waarbij niet gepreciseerd wordt dat zij zich niet in de zone van 5 à 6 m tussen de gevel en de perceelsgrenzen mogen bevinden, dat de aangevoerde schending van de privacy door de nabijheid van de terrassen niet aan de orde is, nu de regels van het Burgerlijk Wetboek (artikel 678 B.W.) niet geschonden zijn, en dat zij, in zoverre verzoeker voorhoudt dat er geen 12 m gelaten is tussen de 2 gebouwen aangezien zijn villa op slechts 4,38 m van de perceelsgrens zou staan, zij gezien het korte tijdsbestek deze bewering niet heeft kunnen nagaan, en dat verzoeker niet aantoont welke schade hij lijdt doordat het vergunde gebouw zogenaamd 1,29 m te dicht staat zodat hij geen belang heeft bij het middel;

Overwegende dat de tweede verwerende partij met betrekking tot voormelde in het derde middel aangevoerde schending van de motiveringsplicht antwoordt dat naar aanleiding van de bespreking van onder meer het eerste middel reeds werd aangeduid dat zij haar advies correct en afdoende heeft gemotiveerd;

Overwegende dat de door de gemeente Koksijde gehanteerde "Voorwaarden" geldend voor "Vrijstaande Appartementsvilla’s" onder meer bepalen wat volgt :

"VRIJSTAANDE APPARTEMENTSVILLA’S
VOORWAARDEN
(...)
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. 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 beetrokken perceel. Dit mag niet tot gevolg hebben dat het peil gelijkvloers gelegen is onder het laagste peil van de aanpalende openbare weg.

(...)

5. Inplanting

De afstand van de rooilijn tot de voorbouwlijn, en de afstand van elke gevel tot de gemeenschappelijke perceelsgrenzen zal nergens

minder bedragen dan :	rooilijn	perceelsgrenzen
- percelen tot 2000 m²	5	6
- percelen tot 3000 m²	6	8
- meer dan 3000 m²	6	10

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt min. 4 m wanneer de kavelgrens niet loodrecht staat op de rooilijn. In elk geval moet de min. afstand tussen 2 naburige gebouwen steeds 12 m blijven, gemeten evenwijdig met de rooilijn + ** op betreffen jaren.

(...)

8. Afwijkingen op deze reglementering zijn mogelijk in de zin van art. 51 van de wet op Stedenbouw";

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen het bestreden besluit heeft gemotiveerd als volgt :

"Gezien het gunstig advies van stedenbouw waarmee ons bestuur zich akkoord verklaart;
Gezien het ontwerp voldoet aan de terzake gebruikte normen;
Gezien de inplanting van dit gebouw past in de bestaande omgeving";

dat het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, waarmee het college van burgemeester en schepenen zich aldus uitdrukkelijk akkoord heeft verklaard, is gemotiveerd als volgt :

"Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning na afbraak van een bestaande woning; dat de aanvraag verenigbaar kan geacht worden met de aldaar geldende planologische voorschriften; dat het ontwerp voldoet aan de normen nopens appartementsvilla's, behalve voor wat de oppervlakte betreft (261 m² i.p.v. 250 m²); dat deze overschrij-

ding van de oppervlakte te verklaren is, omdat moet voldaan worden aan de brandnormen.
Overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg";

Overwegende dat verzoeker samengevat in het eerste en derde middel aanvoert dat de bestreden bouwvergunning afwijkingen toestaat op de normen geldend voor vrijstaande appartementsvilla's, vervat in de zogenaamde "nota Morel", zonder dat deze afwijkingen afdoende zijn gemotiveerd;

Overwegende dat de door de eerste verwerende partij opgeworpen exceptie van niet-ontvankelijkheid van het eerste middel, afgeleid uit de vaststelling dat verzoeker in het eerste en het derde middel uitgaat van met elkaar strijdige uitgangspunten, niet kan worden aangenomen; dat immers de enkele omstandigheid dat een middel of een onderdeel ervan is gesteund op een uitgangspunt dat verschillend is van het uitgangspunt waarop een ander middel is gesteund, niet tot gevolg heeft dat elk van deze middelen op zich niet tot een voor verzoeker nuttige vernietiging van het bestreden besluit kan leiden;

Overwegende dat verwerende partijen terecht opwerpen dat voornoemde normen geldend voor vrijstaande appartementsvilla's, vervat in de zogenaamde "nota Morel", niet de verbindende kracht hebben van een gemeentelijke verordening; dat de vergunningverlenende overheid, die deze normen in het verleden heeft toegepast, ze evenwel niet zomaar naast zich mag neerleggen; dat die overheid in willekeur vervalt zo zij voor de verzaking van die normen geen gegronde motieven aanvoert die zij afleidt uit de gewijzigde omstandigheden, uit de gewijzigde eisen van de behoorlijke ruimtelijke ordening of van de goede aanleg van de plaats, of uit de veran-

derde inzichten of doelstellingen van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid;

Overwegende dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen; dat hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden; dat, in tegenstelling tot hetgeen de eerste verwerende partij opwerpt, de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, wel van toepassing lijkt op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over een bouwaanvraag; dat artikel 53, § 3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, immers enkel een formele motiveringsverplichting oplegt wat betreft "de beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse regering" over beroepen tegen beslissingen van het college van burgemeester en schepenen, respectievelijk de bestendige deputatie, en niet wat betreft de in eerste instantie door het college van burgemeester en schepenen genomen beslissing over een bouwaanvraag; dat de exceptie van niet-ontvankelijkheid van het middel niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat niet wordt betwist dat de normen geldend voor "Vrijstaande Appartementsvilla’s", de zogenaamde "nota Morel", op de bouwaanvraag van toepassing zijn;

Overwegende dat de verwerende partijen niet betwisten dat het bouwontwerp wat betreft de "max. bebouwde oppervlakte" afwijkt van de door voornoemde

"nota Morel" toegelaten maximum bebouwbare oppervlakte van 250 m² en een bebouwbare oppervlakte van 261 m² toelaat; dat het bestreden besluit deze afwijking verantwoordt door te stellen "dat deze overschrijding van oppervlakte te verklaren is, omdat moet voldaan worden aan de brandnormen"; dat "brandnormen" op het eerste gezicht geen met gewijzigde omstandigheden, gewijzigde eisen van de behoorlijke ruimtelijke ordening of van de goede aanleg van de plaats of met veranderde inzichten of doelstellingen van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid verband houdende redenen zijn, ook al dagtekenen deze "brandnormen" van na de totstandkoming van de "nota Morel"; dat de opgegeven motivering de overschrijding van de maximum bebouwbare oppervlakte niet wettig lijkt te kunnen verantwoorden; dat de omstandigheid dat het zou gaan om een overschrijding van slechts 11 m² terzake niet relevant is; dat luidens de "nota Morel" een maximum bouwhoogte is toegelaten van 11 m "gemeten vanaf peil afgewerkte vloer gelijkvloers tot bovenkant nok", en dit peil "dient voorzien op max. 0,80 m boven het gemiddelde peil van het maaiveld" dat "wordt bepaald door het rekenkundig gemiddelde te nemen van de hoogte peilen van de hoekpunten van het betrokken perceel"; dat het bestreden besluit een bouwwerk vergunt met een hoogte van 11 m gemeten vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers tot bovenkant nok; dat het peil afgewerkte vloer gelijkvloers volgens verzoekers berekeningen, die op het eerste gezicht lijken overeen te stemmen met de in de beleidsnota opgelegde berekeningswijze en de op het plan vermelde gegevens, zich bevindt op 2,28 m ten overstaan van het maaiveld; dat uit het statistisch formulier waarnaar de tweede verwerende partij verwijst, blijkt dat de architect voor zijn berekening om tot een resultaat van 3,03 m te komen, niet alleen de hoogte peilen van de hoekpunten van het perceel heeft genomen, maar hieraan nog andere hoogte peilen heeft toegevoegd; dat deze berekeningswijze niet lijkt overeen te stemmen met de door de "nota

Morel" opgelegde berekeningswijze; dat het bestreden besluit een bouwwerk vergunt met het peil afgewerkte vloer gelijkvloers op 3 m ten overstaan van het maaiveld in plaats van de op het eerste gezicht maximum toegelaten 2,28 m; dat de overschrijding van de maximum hoogte niet lijkt te zijn gemotiveerd; dat luidens de "nota Morel" een maximum kroonlijsthoogte van 5,80 m vanaf het peil van het gelijkvloers is toegelaten; dat uit de plannen blijkt dat de kroonlijsthoogte 5,10 m bedraagt; dat deze kroonlijst evenwel slechts een lengte heeft van slechts ca 6 m op een totale gevellengte van 21,58 m, en er twee kleine kroonlijsten zijn voorzien van ca. 1,6 m elk op een totale zijgevelbreedte van 13,10 m; dat het gebouw voor het overige rechtopgaande muren heeft tot op een hoogte van ca. 7,7 m; dat de op het plan aangegeven kroonlijst aldus op het eerste gezicht niet als een kroonlijst, met name de bovenste lijst ter beëindiging van een gebouw naar boven, kan worden beschouwd; dat het bestreden besluit vergunning verleent voor een gebouw waarvan de kroonlijsthoogte hoger lijkt te zijn dan de luidens de "nota Morel" maximum toegelaten hoogte; dat deze afwijking niet lijkt te zijn gemotiveerd; dat, met betrekking tot de inplanting, de "nota Morel" bepaalt dat -voor percelen tot 2000 m² zoals in casu- de afstand van de rooilijn tot de voorbouwlijn nergens minder mag bedragen dan 5 m; dat deze bepaling op het eerste gezicht een zone non aedificandi instelt van 5 m; dat blijkens de plannen de voorgevel van het ontworpen bouwwerk wordt ingeplant op 5,38 m van de rooilijn; dat de op de linker- en rechterhoek voorziene terrassen 80 cm vooruitspringen en aldus gedeeltelijk in een zone non aedificandi lijken te zijn gelegen; dat het vergunde bouwwerk aldus op het eerste gezicht afwijkt van de "nota Morel"; dat deze afwijking niet lijkt te zijn gemotiveerd; dat nog met betrekking tot de inplanting de "nota Morel" bepaalt dat de afstand van elke gevel tot de gemeenschappelijke perceelsgrenzen nergens minder mag bedragen -voor percelen tot 2000 m² zoals in casu- dan

6 m; dat blijkens de plannen de afstand van de rechterzijgevel tot de perceelsgrens 6,33 m bedraagt; dat voor de toepassing van deze bepaling op het eerste gezicht geen rekening dient te worden gehouden met terras- en balkonuitsprongen; dat het middel in zoverre niet ernstig is; dat de "nota Morel" met betrekking tot de inplanting voorts bepaalt dat "in elk geval (...) de min. afstand tussen 2 naburige gebouwen steeds 12 m (blijft), gemeten evenwijdig met de rooilijn"; dat uit de inplantingsplannen, zowel het plan op schaal 1/1000 als het plan op schaal 1/250, blijkt dat de zijgevel van verzoekers woning en de rechterzijgevel van het ontworpen gebouw ca. 10 m van elkaar verwijderd zijn; dat de omstandigheid dat het ontworpen bouwwerk voldoet aan de opgelegde afstand tot de perceelsgrens terzake niet relevant is; dat het vergunde bouwwerk niet voldoet aan de opgelegde minimum afstand tussen 2 naburige gebouwen; dat deze afwijking van de "nota Morel" niet gemotiveerd lijkt te zijn; dat verzoeker het vereiste belang heeft bij deze middelen nu zij tot de schorsing van de bestreden bouwvergunning kunnen leiden; dat de "ernst" van de niet wettig toegestane afwijkingen en de weerslag ervan op de situatie van verzoeker terzake niet relevant lijken; dat het eerste en het derde middel samengenomen in alle voornoemde onderdelen, met uitzondering van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, ernstig zijn;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker onder meer laat gelden wat volgt :

"1. <u>Ernstig nadeel</u>
Het project van constructie op perceel 1087 is een belangrijk grote appartementsvilla met ongeveer 261 m² grondoppervlakte (hierin niet inbegrepen de terrasoppervlakte rondom het gebouw). Het gebouw is 11 m hoog gemeten boven het peil van het gelijkvloers (dat ongeveer 3 meter boven het straatniveau ligt) met een ondergrondse parkeerlaag.

Het gebouw omvat 10 woonentiteiten verspreid over 3 bouwlagen waarvan 1 bouwlaag in de dakhelling is ingewerkt.
Het project van de op te richten appartementsvilla is veel groter qua oppervlakte en omvang en reikt veel hoger dan de op het perceel 1087 vroegere (doch momenteel reeds afgebroken) eengezinsvilla. Het gebouw is ook veel groter dan de in de onmiddellijke omgeving bestaande woningen (eengezinswoningen of koppelvilla's).
Verzoeker is sinds oktober 1968 samen met zijn echtgenote eigenaar van zijn eigendom (villa ISIS) gelegen in de Goede Aardelaan 5 (perceel 1088). Zijn woning paalt aan het perceel 1087 waarop het bestreden project zou worden uitgevoerd en de inplanting van de appartementsvilla is voorzien onmiddellijk naast zijn eigendom en niet centraal op perceel 1087.
Vanuit zijn eigendom had verzoeker naast hem alover perceel 1087 tot aan de vroegere villa een ongeëvenaard uitzicht op een nog stuk ongerept duingebied (zie stukken 6, fotoreeks). De in de onmiddellijke omgeving bestaande woningen (eengezinswoningen of koppelvilla's) belemmerden dit zicht niet.
Eén der redenen van de beslissing tot aankoop van zijn woning was o.a. de rustige ligging en het uitzicht op de duinen en het feit dat het naast het zijne gelegen perceel 1087 reeds bebouwd was met een eengezinsvilla met in het verlengde daarvan, naar zijn eigendom toe, nog een groot stuk ongerept duingebied.
Nu blijkt dat op het perceel 1087 de bestaande eengezinsvilla werd afgebroken en op de vroegere ongerepte duinstrook een grote appartementsvilla zou worden opgericht, betekent dit niet alleen een totaal verlies van het zicht op het stuk duin met specifieke vegetatie, maar tevens een grote inkijk van verschillende appartementen in en op de eigendom van verzoeker en dit door de totaal onverantwoorde inplanting van het nieuwe gebouw (niet centraal op perceel 1087 maar pal langsheen de scheidingsgrens van verzoeker).
Verzoeker benadrukt dat hij en zijn echtgenote hun woning als vakantiewoning gebruiken waar juist de ontspanning, de rust en de aantrekkelijkheid van het zicht de belangrijkste rol spelen bij het gebruik dat zij hebben van deze woning.
Gelet op deze functie is de beperking van het zicht en de privacy een zeer ernstig nadeel.
Verzoeker verwijst terzake naar de arresten 41.646 d.d. 21 januari 1993 inzake CRIEL en nr. 55.653 d.d. 12 oktober 1995 eveneens inzake CRIEL.

2. <u>Moeilijk te herstellen nadeel</u>

> Indien de door het aangevochten besluit d.d. 13 mei 1998 vergunde werken worden uitgevoerd zonder dat rekening wordt gehouden met het door verzoeker afzonderlijk ingediende annulatieberoep, zou de latere vernietiging van de vergunning alleen, het ernstig nadeel niet kunnen herstellen. Daartoe zou de sloping van de nieuw opgerichte appartementsvilla dan noodzakelijk zijn.
> Dergelijke sloping na een annulatiearrest is wel niet uitgesloten, doch wel onzeker. Bovendien zou dergelijke sloping moeten benaarstigd worden door verzoeker als particulier die uiteraard hiervoor niet over de nodige uitvoeringsmiddelen beschikt. Zeer waarschijnlijk zou dergelijke sloping slechts na een tamelijk lange procedure kunnen plaatsvinden.
> De sloping op zich herstelt ook niet het nadeel dat gedurende de periode van het bestaan van de constructie zou worden ondergaan.
> (...)";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat het ingeroepen nadeel niet specifiek en rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden bouwvergunning, maar uit het gewestplan dat het betrokken gebied uitdrukkelijk tot woongebied bestemt, dat de betrokken constructie geenszins afwijkt van de andere gebouwen zowel in de zeer nabije als meer wijdere omgeving, dat het ingeroepen nadeel qua zicht, inkijk en privacy bijzonder ongeloofwaardig overkomt gezien de hoge ligging van verzoekers woning en gezien het respecteren van de geldende afstandsregels, dat het "unieke zicht" ten zeerste te relativeren is gezien de omgeving intens bebouwd is en er van enig ongerept duinengebied geen sprake kan zijn, dat verzoekers zicht tot op heden "als uitzonderlijk" dient te worden gekwalificeerd en bovendien uitdrukkelijk als "precair", nu de "duin", waarvan sprake, is bestemd tot bouwzone, en dat verzoeker op geen enkele wijze op rechtens aanvaardbare wijze de onaantastbaarheid van dit zicht kan opeisen; dat er vroeger ook reeds een villa op de betreffende percelen stond, en dat verzoeker volkomen nalaat aan de hand van duidelijke en concrete gegevens zijn stelling te staven

dat zijn privacy en weids uitzicht verloren zouden gaan; dat zij voorst betoogt dat een loutere verwijzing naar de te verwachten duur van een annulatieprocedure niet kan volstaan, dat door de Vlaamse minister bevoegd voor stedenbouw de beslissing werd getroffen om voor elk gebouw dat geplaatst is in overtreding met de stedenbouwkundige regels en/of waarvan de afbraak is bevolen door de rechtbank, tot effectieve afbraak over te gaan, en dat zelfs indien de bevoegde overheden een andere herstelmaatregel zouden voorstellen, een derde belanghebbende een andere herstelmaatregel kan vorderen, zo blijkt dat de door de overheden gemaakte keuze niet beantwoordt aan een herstel van de wettigheid of kennelijk onredelijk is, dat het niet geloofwaardig overkomt dat iemand met een tweede verblijf in een exclusieve badstad, die bovendien in staat lijkt een procedure voor de Raad van State te financieren, niet in staat zou zijn de kosten van een burgerlijke procedure te dragen, en dat zowel materiële als morele schade vergoedbaar is in geld, en derhalve herstelbaar;

Overwegende dat de tweede verwerende partij ter weerlegging van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dezelfde argumenten laat gelden;

Overwegende dat uit de stukken van het dossier blijkt dat de ontworpen "meergezinswoning" een appartementsgebouw betreft bestaande uit 10 appartementen, met een totale gevelbreedte van 21,58 m, een totale diepte van 13,10 m, een kroonlijsthoogte van 5,10 m en een nokhoogte van 11 m gemeten vanaf het peil van het gelijkvloers, in te planten op een deel van het bouwperceel dat voorheen onbebouwd was en begroeid met natuurlijke duinvegetatie, en dit op 6,33 m van de perceelsgrens met verzoekers eigendom en slechts 3 m indien wordt gemeten vanaf het aan te leggen terras of de ondergrondse garages; dat de villa die voorheen op het bouwperceel stond een eengezinswoning was, gelegen

aan de andere zijde van het bouwperceel op ca. 32 m van de perceelsgrens met verzoekers eigendom; dat een vergelijking van deze af te breken woning met het op te richten appartementsgebouw niet opgaat; dat de omstandigheid dat het bouwperceel is gelegen in woongebied niet tot gevolg heeft dat verzoeker elk bouwwerk dat beantwoordt aan deze bestemming hoe dan ook moet dulden en dat dit geen ernstig nadeel kan berokkenen, ook al is het onwettig vergund; dat er anders over oordelen overigens zou betekenen dat geen enkele bouwvergunning die in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften nog zou kunnen worden geschorst; dat het feit dat de minister als beleidslijn zou hebben aangenomen om in elk geval waarin de afbraak is bevolen door de rechtbank, tot effectieve afbraak over te gaan, niet wegneemt dat het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat voor een particulier moeilijk te verkrijgen is; dat, gelet op de inplanting en de omvang van het ontworpen bouwwerk, verzoeker op een voldoende concrete wijze aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat het eerste bestreden besluit betreft, is voldaan aan de door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het eerste bestreden besluit te bevelen;

Overwegende dat, wat de tweede bestreden beslissing betreft, verzoeker niet aantoont waarom de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van het college van burgemeester en schepenen alleen niet zou volstaan om het ingeroepen nadeel te verhelpen; dat de vordering tot schorsing in zoverre zij strekt tot de schorsing van het advies van de gemachtigde ambtenaar zonder nut is; dat zij niet ontvankelijk is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. CENTRIMO in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 13 mei 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de n.v. CENTRIMO de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning na afbraak van een bestaand gebouw op een perceel gelegen te Koksijde, Goede Aardelaan 3, kadastraal bekend sectie F, nr. 1087.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt voor het overige verworpen.

<u>Artikel 4</u>.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negentien mei 1900 negenennegentig, door :

de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. EYLENBOSCH, toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. EYLENBOSCH. **J. BOVIN.**