

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0398 van 3 juni 2014  
in de zaak 1112/0368/SA/1/0334

*In zake:* de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij :*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Kaat DECOCK en Jan BELEYN  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Kennedypark 6/24  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 januari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 24 november 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 18 juli 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 27 juni 2012 met nummer S/2012/0139 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering, die initieel toegewezen is aan de derde kamer, is op 27 juni 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 oktober 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en advocaat Kaat DECOCK, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

### III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] vraagt met een op 28 februari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 maart 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

### IV. FEITEN

Op 31 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgesteld gewestplan ‘Veurne - Westkust’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde weigert op 18 juli 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

**Gewestplan Veurne-Westkust K.B. 6.12.1976:**

Woongebied

**BPA of RUP:**

geen

**Verkaveling:**

geen

**Andere zoneringsgegevens:**

- Vogelrichtlijngebied: nee
- Habitatgebied: nee
- Duinendecreet: nee

**Verordeningen**

- Gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004
- Verordening wegen voor voetgangersverkeer: het besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 voetgangersverkeer
- Gemeentelijke verordening voor afsluitingen goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 april 2004
- Gemeentelijke verordening voor woonkwaliteit goedgekeurd door de bestendige deputatie op 5 mei 2010 (B.S. 04/09/2010)
- Gemeentelijke verordening inzake afbakening van de zones in de gemeente Koksijde waar van 1 juli tot en met 31 augustus niet mag gebouwd worden, goedgekeurd door de bestendige deputatie op 13 mei 2004
- Gemeentelijke politieverordening op het bouwen (goedgekeurd 12/06/1936) voor Koksijde
- Gemeentelijke bouwverordening (goedgekeurd 07/01/1933) voor Oostduinkerke

**Watertoets**

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling 1, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. In het bijzonder zijn de bepalingen van het art. 8 hier relevant. Het voorliggende project moet worden getoetst aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid zoals deze worden voorgehouden in het hiervoor vermelde decreet.

*Gelet op de beperkte oppervlakte van de aanvraag kan redelijkerwijs en rekening houdend met de criteria van het watertoetsinstrument van de CIW wordt aangenomen dat de impact op de waterhuishouding verwaarloosbaar zal zijn. De aanvraag doorstaat dan ook de watertoets.*

### **Historiek**

*10/01/2011: het schepencollege gaat niet akkoord met het oprichten van een meergezinswoning op dit perceel.*

### **Externe adviezen**

*Advies brandweer gevraagd dd. 31.05.2011*

*Advies netmanagement: uitbreiding aardgas- en elek. noodzakelijk*

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Gelet dat de aanvraag het slopen van de huidige bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning betreft; dat volgens het gewestplan de zone is ingekleurd als woonzone; dat de werken dus in overeenstemming zijn met de doelstelling van het gewestplan;*

*Gelet dat de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen;*

*Gelet op het aanpalend perceel twee kleinschalige meergezinswoningen aanwezig zijn maar dat dit op ruimere percelen het geval is en dat dit enkel is toegestaan waar de vorige bebouwing al erg grootschalig was (was vroeger een hotel), dat verder in de hele [REDACTED] nog geen meergezinswoningen aanwezig zijn, met uitzondering van het eerste deel aansluitend bij de [REDACTED] tot aan de eerste zijstraat, dat dit een beleid is dat het college van burgemeester en schepenen wil handhaven;*

*Gelet dat het schepencollege de vormgeving op zich wel kan appreciëren maar dat zij van oordeel is dat een perceel van slechts 575m<sup>2</sup> in deze omgeving niet geschikt is voor meergezinswoning en de draagkracht van de omgeving wordt overschreden;*

*Gelet dat wordt betreurd dat dergelijke kleine percelen, op al respectabele afstand van de zee, zouden worden ingenomen door meergezinswoningen, dat op die manier de vrijstaande grondgebonden eengezinswoning dreigt te verdwijnen, waardoor jonge gezinnen het moeilijk krijgen om nog een huis met tuintje te vinden;*

*Gelet dat bovendien de in- en uitrit wordt voorzien langs het [REDACTED], dat dit straatje wel erg nauw is waardoor de zichtbaarheid er beperkt is, dat bovendien uit de gegevens op plan kan worden afgeleid dat de helling naar de garages de eerste 5m groter is dan de gangbare 4%, wat niet wordt toegestaan;*

*Gelet dat het gebouw ook nog eens vrij hoog wordt ingeplant (ongeveer 5 treden van 14cm) maar dat nergens in het dossier enige referentiehoogte is aangegeven (niet op het inplantingsplan, niet op de grondplannen, noch op de gevelplannen en doorsnede is enig straatniveau aangegeven), noch ten aanzien van het [REDACTED], noch ten opzichte van de [REDACTED],*

*dat het ontbreken van deze gegevens het onmogelijk maken om enige beoordeling van deze inplanting te doen;*

*Gelet dat het dossier dus zowel vormelijk als inhoudelijk niet kan worden aanvaard;*

*...*

*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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en latere wijzigingen, dat dit advies vereist is;*

***Aangezien het College van Burgemeester en Schepenen als vergunningverlenende overheid, de aanvraag ongunstig beoordeelt, is het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet meer opportuun. Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de vergunning dan ook rechtstreeks.***

*...*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag NIET 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.*

***BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18/07/2011 HET VOLGENDE:***

***Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.***

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 26 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 26 oktober 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij als volgt het administratief beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...*

#### ***BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING***

*In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt opgemerkt dat de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen. Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de plaats van de aanvraag niet geschikt is voor een meergezinswoning en dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden. Dit is echter niet correct. Op het perceel langs de ■■■, direct palend aan en ten oosten van de plaats van de aanvraag, zijn er 2 meergezinswoningen van 6 en 3 appartementen.*

*Beroeper haalt ook aan dat er verder langs het ■■■, op nog geen 20 m van de plaats van de aanvraag, nog een meergezinswoning is met 5 appartementen. Op de foto's kan men inderdaad 5 brievenbussen zien. Het is wel niet duidelijk of hier sprake is van een vergunde meergezinswoning. Beroepers halen ook aan dat er verder ten noorden ook een bed en breakfast gelegen is langs het ■■■. Ook voor de bed en breakfast is wel niet duidelijk of er een vergunning werd verleend. De appartementsgebouwen direct palend aan de plaats van de aanvraag zijn echter wel duidelijk vergund, zodat de mening van het*

*college van burgemeester en schepenen dat de plaats van de aanvraag sowieso niet geschikt is voor een meergezinswoning absoluut niet bijgetreden kan worden.*

*In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21/06/2005 tot het vergunnen van een aanvraag voor het bouwen van 2 villa-appartementen op 1 parkeergarage, na afbraak van het bestaande hotel in de ■■■ 32, stond trouwens expliciet vermeld dat er in de onmiddellijke omgeving al gebouwen aanwezig zijn waar meerdere woonegelegenheden in zijn ondergebracht.*

*Een meergezinswoning is bijgevolg zeker niet uitgesloten voor de plaats van de aanvraag.*

*Ook het voorziene gabariet is aanvaardbaar. Er worden 2 bouwlagen voorzien en een derde teruggetrokken bouwlaag. De hoogte van het te bouwen appartementsgebouw is volledig vergelijkbaar met de hoogte van de naastliggende appartementsgebouwen. Dit blijkt duidelijk uit het aanzicht van het straatbeeld van de ■■■.*

*De aanpalende woning aan de zijde van het ■■■ is hoger ingeplant door de natuurlijke helling van het terrein zodat het vloerplan van de eerste verdieping van het appartementsgebouw ongeveer overeenstemt met dat van het gelijkvloers van de aanpalende woning aan de zijde van het ■■■.*

*De leefruimtes en de terrassen worden naar de straatzijde gericht zodat er geen onaanvaardbare inkijk naar de burens ontstaat.*

*Aan de zijde van de achtergelegen woning die gelegen is langs het ■■■ worden enkel slaapkamers en een bureau voorzien.*

*Er wordt een ondergrondse verdieping voorzien met 4 garages. De in- en uitrit naar deze ondergrondse garages wordt voorzien aan de zijde van het ■■■. In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt opgemerkt dat dit straatje wel erg nauw is waardoor de zichtbaarheid er beperkt is en dat de helling naar de garages de eerste 5 m groter is dan de gangbare 4%, wat niet wordt toegestaan. Zoals ook aangehaald in het beroepsschrift betreft het een openbare weg dewelke nu reeds verschillende andere percelen rechtstreeks ontsluit en is de weg voldoende breed voor een éénrichtingsstraat. Het bijkomend voorzien van een toegang tot een ondergrondse garage met 4 garages aan de zijde van het ■■■ is aanvaardbaar. De helling naar de garages bedraagt inderdaad meer dan 4% voor de eerste 5 m. Er bestaan echter geen vaste normen hieromtrent. Er wordt wel een voldoende ruime aanloopstrook voorzien met een voldoende zwakke helling zodat er geen probleem is voor de verkeersveiligheid.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 24 november 2011 als volgt het administratief beroep in te willigen en overeenkomstig de plannen een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...*

#### **4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :*

#### **4A    BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen in de [REDACTED]. Het betreft een hoekperceel dat gelegen is op de hoek van de [REDACTED] en het [REDACTED]. Momenteel is de plaats van de aanvraag bebouwd met een vrijstaande woning. Rechts van de bouwplaats zijn er twee appartementsgebouwen bestaande uit 2 bouwlagen + een hellend dak. Het appartementsgebouw dat het dichtst gelegen is bij de plaats van de aanvraag heeft 6 appartementen. Het tweede appartementsgebouw heeft 3 appartementen. De aanpalende woning aan de zijde van het [REDACTED] is ruim 3 m hoger ingeplant door de natuurlijke helling van het terrein.*

*Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 3 appartementen na afbraak van de bestaande bebouwing. In de ondergrondse verdieping worden 4 garages voorzien. Het appartementsgebouw bestaat uit 2 bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag.*

*Ten opzichte van de rooilijn van de [REDACTED] en van het [REDACTED] wordt een afstand van 5 m gerespecteerd. Ten opzichte van de overige perceelsgrenzen wordt een afstand van ca 6 m voorzien. Als gevelmateriaal werd er gekozen voor een witte sierpleister op een blauwsteen plint en een licht-grijze zinkbekleding voor de dakverdieping.*

#### **4B    TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is principieel verenigbaar met de gewestplanbestemming woongebied op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid vermits er slechts 3 appartementen worden voorzien.*

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

#### **4C    BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag het volgende:*

*...*

*De deputatie treedt bovenstaande beoordeling volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt deze tot de hare.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning; dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming woongebied; dat in de directe omgeving van de bouwplaats reeds verschillende meergezinswoningen aanwezig zijn; dat het gabariet vergelijkbaar is met dat van de naastliggende appartementsgebouwen; dat de aanvraag past in het straatbeeld; dat gelet op de indeling van de appartementen er geen onaanvaardbare inkijk ontstaat naar de burens toe; dat er voldoende garages worden voorzien en dat het [REDACTED] een éénrichtingsstraat is die voldoende breed is om als ontsluiting van de in- en uitrit te gebruiken; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De Raad heeft met het arrest van 27 juni 2012 met nummer S/2012/0139 geoordeeld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De Raad heeft met het arrest van 27 juni 2012 met nummer S/2012/0139 geoordeeld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

##### **C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO**

De Raad heeft met het arrest van 27 juni 2012 met nummer S/2012/0139 geoordeeld dat het verzoekschrift minstens één ontvankelijk middel, zoals bepaald in artikel 4.8.16 §3, tweede lid, 5° VCRO, bevat.

Tijdens de openbare terechtzitting volhardt de tussenkomende partij in de door haar hierover opgeworpen exceptie en vraagt zij de heroverweging van de voorlopige beoordeling hiervan in het schorsingsarrest.

Zoals in voormeld schorsingsarrest oordeelt de Raad dat het verzoekschrift minstens één ontvankelijk middel, zoals bepaald in artikel 4.8.16 §3, tweede lid, 5° VCRO, bevat.

De door de verzoekende partij ingeroepen schending van artikel 3, §3, 6° van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, de kritiek van de verzoekende partij op de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening en de door de verzoekende partij ingeroepen schending van de stedenbouwkundige verordening Koksijde (& Sint-Idesbald) zijn middelen, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.



De enigszins ongebruikelijke formulering van deze middelen heeft de verwerende partij en de tussenkomende partij overigens niet verhinderd om hierop een omstandige repliek te formuleren.

De Raad verwerpt dan ook deze exceptie van de tussenkomende partij.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar eerste middel stelt de verzoekende partij dat er geen referentiewaarden bestaan met betrekking tot het straatniveau, zodat er, volgens haar, geen enkele zekerheid is over de hoogte van het door de bestreden beslissing vergund gebouw.

Volgens de verzoekende partij is de kans groot dat het gebouw hoger zal zijn dan het er naast gelegen appartement.

Verder roept de verzoekende partij met haar eerste middel ook de schending in van artikel 3, §3, 6° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning en aanvragen tot verkavelingswijziging.

Volgens de verzoekende partij heeft men onterecht nagelaten een openbaar onderzoek te houden.

De verzoekende partij stelt zich ook vragen over de bruto grondoppervlakte en de correcte omschrijving hiervan. De bruto grondoppervlakte is volgens haar gelijk aan de perceelsgrootte.

2.

De verwerende partij werpt vooreerst op dat de verzoekende partij niet verwijst naar de schending van enige rechtsregel.

Ze wijst er verder op dat het voor de verzoekende partij blijkbaar toch niet onmogelijk is om de hoogte van het gebouw vast te stellen, omdat ze zelf wijst op de hoogte van de trappen en zelfs in staat is om een vergelijkende schets toe te voegen, waarbij de hoogte van de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning niet wordt vergeleken met de woning van de verzoekende partij, maar wel met de hoogte van de rechtsaanpalende meergezinswoning.

De verwerende partij vraagt zich dan ook af welk belang de verzoekende partij meent te hebben bij het ontbreken van de referentiewaarden.

Bovendien impliceert het niet weergeven van expliciete referentiewaarden op de plannen volgens de verwerende partij niet dat zij de aanvraag niet met kennis van zaken zou hebben beoordeeld.

De verwerende partij stelt dat zij de hoogte, en ook de visuele impact, vanaf het straatniveau heeft kunnen vaststellen op basis van andere gegevens op de plannen, zoals de hoogte van de trappen en het terreinprofiel, en de verzoekende partij toont, volgens de verwerende partij, het tegendeel niet aan.

Voor zover de verzoekende partij verwijst naar (het ontbreken van) de organisatie van een openbaar onderzoek, merkt de verwerende partij op dat er geen sprake is van een functiewijziging en het door de verzoekende partij geciteerd artikel niet van toepassing is op de aanvraag. De functie, zowel van het huidige gebouw als van de door de bestreden beslissing vergunde op te trekken woning, blijft immers “wonen”.

3.

De tussenkomende partij treedt de stelling van de verwerende partij bij dat het volledig onduidelijk is welke rechtsregel de verzoekende partij geschonden acht.

Louter ondergeschikt merkt zij nog op dat de verzoekende partij zich ook in feite vergist. Uit de plannen kan, volgens de tussenkomende partij, het nodige worden afgeleid, zodat de verwerende partij, volgens haar, dus met kennis van zaken heeft kunnen oordelen.

Met betrekking tot het openbaar onderzoek stelt de tussenkomende partij nog dat er geen vergunningsplichtige functiewijziging is, omdat dit minstens al een bestaand gebouw vereist.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de ondergrondse garages boven de grond uitkomen, maar de hoogte hiervan niet duidelijk is. De referentiewaarden zijn volgens de verzoekende partij van belang om nog een duidelijker beeld te krijgen van het verlies aan zonlicht en te kunnen bepalen of het gebouw daadwerkelijk niet hoger zal zijn dan de rechtsaanpalende meergezinswoning. Als men de som maakt van de afmetingen op het bouwplan en het niveauverschil rekent met het voetpad (nagemeten op het bouwplan), is de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning, volgens de verzoekende partij, hoger dan de rechtsaanpalende meergezinswoning.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij blijft in gebreke voldoende duidelijk aan te duiden welke regelgeving en/of beginselen van behoorlijk bestuur precies geschonden zijn door het niet vermelden van referentiewaarden met betrekking tot het straatniveau.

Dit onderdeel van het eerste middel is dan ook niet ontvankelijk, omdat het niet kan worden beschouwd als een middel, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §3, tweede, 5° VCRO.

2.

Het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning en aanvragen tot verkavelingswijziging bepaalt in artikel 3, §3 welke aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning aan een openbaar onderzoek moeten worden onderworpen.

De verzoekende partij wijst in haar eerste middel op artikel 3, §3, 6° van dit besluit, dat bepaalt dat het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, aan een openbaar onderzoek is onderworpen als de bruto grondoppervlakte meer dan 500 vierkante meter bedraagt.

De aanvraag heeft echter geen betrekking op de functiewijziging van een gebouw, maar beoogt de oprichting van een nieuwe woning, na de sloop van de oude woning. De functie ‘wonen’ blijft aldus behouden. Bovendien blijft ook de bruto grondoppervlakte onder de 500m<sup>2</sup>. Met de bruto grondoppervlakte wordt immers de grondoppervlakte van de constructie of woning bedoeld, en niet de oppervlakte van het gehele perceel.

De aanvraag moest dan ook niet aan een openbaar onderzoek onderworpen worden, omdat ze niet valt onder één van de categorieën uit artikel 3, §3 van voormeld besluit.

Het eerste middel is deels onontvankelijk en voor het overige ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van het behoorlijk bestuur. Ze stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar twee naastgelegen gebouwen met meerdere woongelegenheden.

De verzoekende partij stelt dat dit echter één complex is met één ondergrondse garage, dat, na bezwaren van de omwonenden, opgesplitst is in twee gebouwen om een monotone rij te vermijden.

Volgens de verzoekende partij is het dan ook ver gezocht om naar de huidige toestand te verwijzen om verder op te rukken met appartementsbouw.

2.

De verwerende partij werpt vooreerst de onontvankelijkheid op van het tweede middel.

Volgens de verwerende partij is het zo goed als onmogelijk te bepalen op welke manier de bestreden beslissing het behoorlijk bestuur schendt, wanneer de verzoekende partij geen beginsel noemt.

De verwerende partij stelt dat in de toelichting bij het tweede middel, én in de bestreden beslissing, verwezen wordt naar de omgevingstoestand om de functionele inpasbaarheid van de aanvraag te toetsen.

Op basis van artikel 4.3.1, §2 VCRO moet zij de directe omgeving, palend aan de plaats van de aanvraag, in aanmerking nemen.

De verwijzing naar de beide meergezinswoningen van 6 en 3 appartementen, direct palend en ten oosten van de plaats van de aanvraag, is, volgens de verwerende partij, dan ook niet meer dan terecht.

De verwerende partij stelt dat de ontevredenheid van de verzoekende partij met deze projecten helemaal niet belet dat zij deze gebouwen bij haar beoordeling betreft en dat zij op basis daarvan kon beslissen dat de vergunde meergezinswoning wel degelijk past op de plaats van de aanvraag.

Van enige vorm van onbehoorlijk bestuur kan er, volgens de verwerende partij, dan ook geen sprake zijn.

3.

Ook de tussenkomenende partij stelt dat het voor haar onduidelijk is waar zij zich tegen moet verweren. Het is voor de tussenkomenende partij helemaal niet duidelijk welke rechtsregel de verzoekende partij geschonden acht.

Volledig ondergeschikt betoogt de tussenkomende partij dat de verwerende partij de aanwezigheid van voormelde twee appartementsgebouwen adequaat in haar beoordeling betreft.

Dat de verzoekende partij zich eerder ook al verzet zou hebben tegen de bouw van die appartementsgebouwen, doet daar, volgens de tussenkomende partij, geen afbreuk aan. Het is niet omdat de verzoekende partij een andere visie heeft op een goede ruimtelijke ordening, dat de visie van de verwerende partij foutief is. Op basis van artikel 4.3.1, §2 VCRO moet de verwerende partij, volgens de tussenkomende partij, de aanvraag ook toetsen aan de in de omgeving bestaande toestand.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het door de bestreden beslissing vergund bouwproject visueel afwijkt van de onmiddellijke (de 2 villa-appartementen) en de ruime omgeving.

Tegenover het door de bestreden beslissing vergund bouwproject bevindt men zich, volgens de verzoekende partij, al in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ter Duinenlaan en Marktplaats', waar alleen eengezinswoningen zijn toegelaten ter hoogte van de [REDACTED].

Volgens de verzoekende partij gebruikt de verwerende partij referenties uit de [REDACTED] (namelijk de twee reeds bestaande appartementen), terwijl de voordeur van het door de bestreden beslissing vergund gebouw voorzien is in het Avondscherminingspad.

Zo ligt volgens de verzoekende partij de weg open om nog andere gebouwen in de onmiddellijke omgeving te slopen en meergezinswoningen te bouwen, want er is dan al een meergezinswoning (vergund of) gebouwd en dat is volgens de verzoekende partij geen behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij verwijst nog naar de notulen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 8 juli 2011 en naar de motivering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde bij de vergunning voor de bouw van de 2 villa-appartementen, om het beleid van de gemeente Koksijde met betrekking tot meergezinswoningen aan te toen.

Volgens de verzoekende partij heeft de gemeente Koksijde geen enkele kans haar beleid uit te voeren wanneer de verwerende partij alles goedkeurt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad oordeelt dat de toelichting bij het tweede middel niet zonder meer beschouwd kan worden als een middel, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

De Raad moet geen eigen (re)constructie van het middel formuleren en in de plaats stellen van de uiteenzetting van de verzoekende partij.

De verzoekende partij beperkt zich er toe de schending in te roepen van het behoorlijk bestuur en bekritiseert verder dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar de twee naastgelegen gebouwen.

De verzoekende partij blijft echter in gebreke duidelijk te vermelden welke beginselen van behoorlijk bestuur of welke regelgeving hierdoor precies geschonden zijn.

De verzoekende partij lijkt met haar tweede middel dan ook eerder aan te sturen op een opportuniteitsoordeel van de Raad met betrekking tot de inpasbaarheid van meergezinswoningen in de omgeving.

Omwille van artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO is de Raad echter niet bevoegd zich daar over uit te spreken.

De Raad heeft als administratief rechtscollege immers uitsluitend een vernietigingsbevoegdheid en kan dan ook alleen de wettigheid van de bestreden beslissing onderzoeken, zonder hierbij zelf de aanvraag te beoordelen en zich zo in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De beoordeling van de inpasbaarheid van meergezinswoningen in de omgeving, behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij.

De exceptie van de verwerende partij en van de tussenkomende partij is gegrond.

Het tweede middel is dan ook onontvankelijk

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van de goede ruimtelijke ordening.

Volgens de verzoekende partij houdt de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening met de gehele omgeving. De verwijzing naar de aanwezigheid in de onmiddellijke omgeving van gebouwen met meerdere woongelegenheden, houdt, volgens de verzoekende partij, geen steek omdat bijna alle gebouwen in de omgeving eengezinswoningen zijn.

Volgens de verzoekende partij kan de verwerende partij in de bestreden beslissing niet verwijzen naar de vijf appartementen op twintig meter van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, want dat is in feite een villa met twee woongelegenheden en twee garages waarvan één omgebouwd is naar een zeer kleine woongelegenheid voor één persoon, naar een woongelegenheid op de zolder en een kleine woongelegenheid achteraan het gebouw. Dit zogenaamde appartementsgebouw is, volgens de verzoekende partij, niet vergelijkbaar met de twee andere appartementsgebouwen naast de te slopen villa.

De verwerende partij kan volgens de verzoekende partij, evenmin verwijzen naar een eventueel niet vergunde toestand, die het gevolg is van een gebrekkige handhaving: volgens de verzoekende partij stelt de tussenkomende partij zelf dat het niet duidelijk is of er verwezen wordt naar een vergunde toestand, maar wordt dit toch aanvaard als argument om nieuwe appartementen te bouwen in de omgeving.

2.

De verwerende partij stelt zich moeilijk van de indruk te kunnen ontdoen dat de verzoekende partij de Raad met het derde middel poogt aan te zetten tot een herbeoordeling van de toets inzake de goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zich, volgens de verwerende partij, omwille van haar marginale toetsingsbevoegdheid, niet in de plaats stellen van de verwerende partij en kan dus alleen onderzoeken of de beoordeling van de verwerende partij niet kennelijk onredelijk is.

Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de verwerende partij dat zij zowel met de ruime als met de directe omgeving rekening houdt. Zo verwijst de verwerende partij niet alleen naar de aanpalende meergezinswoningen, maar ook nog naar een meergezinswoning op twintig meter van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een 'bed and breakfast' die ook gelegen is in hetzelfde [REDACTED] én de vergunningsbeslissing voor twee villa-appartementen aan de [REDACTED] 32, waarin het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde zelf al erkent dat "er in de onmiddellijke omgeving al gebouwen aanwezig zijn waar meerdere woongelegenheden in zijn ondergebracht".

Dat er met betrekking tot een aantal vermelde gebouwen geen zekerheid is over het vergund karakter ervan, en de verwerende partij dat ook volledigheidshalve in de bestreden beslissing aankaart, toont volgens de verwerende partij precies aan dat zij de aanvraag zorgvuldig beoordeeld heeft.

Wanneer de verzoekende partij meent dat er een zogenaamde "gebrekkige handhaving" is, moet zij, volgens de verwerende partij, het vermeend onvergund karakter van deze gebouwen in concreto aantonen. Dit geldt ook voor het door de verzoekende partij beweerde "reële gevaar op verzakking van de woning". De verzoekende partij slaagt er volgens de verwerende partij dan ook niet in aan te tonen dat de beoordeling met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

3.

De tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe dat de verzoekende partij geen proces-verbaal of ander bewijs aanvoert om aan te tonen dat één van de vermelde gebouwen onvergund is.

Het is, volgens de tussenkomenende partij, volledig onduidelijk welke rechtsregel de verzoekende partij met haar kritiek geschonden acht.

Ondergeschikt wijst de tussenkomenende partij er op dat de verwerende partij gemotiveerd beslist dat de locatie geschikt is voor de bouw van een kleine meergezinswoning en daarbij verwijst naar de aanwezigheid van verschillende meergezinswoningen en een 'bed and breakfast'.

Volgens de tussenkomenende partij heeft de verwerende partij alleen een voorbehoud gemaakt bij de gebouwen, waarvan ze niet zeker was of ze vergund waren, en heeft de verwerende partij dus zeer precies gewerkt.

4.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat wanneer er in de actuele omgeving al verstoringen zijn van de goede ruimtelijke ordening, dit niet betekent dat de overheid zomaar dezelfde verstoringen in die omgeving verder moet toelaten.

Verder wijst de verzoekende partij er ook nog op dat de mogelijkheid tot verzakking reëel is.

De verzoekende partij verwijst verder nog naar door de tussenkomenende partij bijgebrachte foto's, op basis waarvan de tussenkomenende partij stelt dat de villa '[REDACTED]' een eengezinswoning is.

Volgens de verzoekende partij is dit inderdaad een hoog gebouw, maar de afstand tussen de villa en de meergezinswoning '[REDACTED]' is veel groter dan de afstand tussen haar woning en het door de bestreden beslissing vergund project.

Bovendien hebben de villa '■■■■' en de 'bed and breakfast' een zogenaamd zadeldak, terwijl het door de bestreden beslissing vergund gebouw een plat dak heeft, zodat het qua bouwtypologie duidelijk afwijkt van de gebouwen in de onmiddellijke en ruimere omgeving.

Uit de bouwplannen blijkt volgens de verzoekende partij ook dat er wel degelijk hinder voor de burens zal zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Voor zover het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hier mee overeenstemt, moet de verwerende partij op basis van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken.

Of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, moet tevens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt daarbij over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan, noch mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

Bij zijn legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand van het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt geldt, moet in concreto gebeuren.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat er al twee meergezinswoningen van zes en drie appartementen zijn, direct palend aan en ten oosten van de plaats van de aanvraag.

De verwerende partij verwijst ook naar een meergezinswoning, gelegen op twintig meter van de bouwplaats, en een 'bed and breakfast' langs het ■■■■, maar maakt een voorbehoud voor het al dan niet vergund karakter van deze gebouwen.

Tenslotte wijst de verwerende partij nog op een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 21 juni 2005, waarin expliciet vermeld is dat in de onmiddellijke omgeving van de ■■■■ 32 al gebouwen aanwezig zijn met meerdere wooneenheden.

De verzoekende partij toont de kennelijke onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet voldoende aan. Uit de foto's in het administratief dossier blijkt dat er op het rechts aan het door de bestreden beslissing vergund project palend perceel al twee meergezinswoningen staan. Ook de meergezinswoning en de 'bed and breakfast' in het ■■■■ zijn een onderdeel van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, zelfs al zijn deze

meergezinswoningen eventueel niet vergund. Ook met deze gebouwen kan de verwerende partij dus rekening houden bij de beoordeling van de aanvraag.

Verder stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het gabariet vergelijkbaar is met dat van de naastgelegen appartementsgebouwen en dat de aanvraag in het straatbeeld past.

Met betrekking tot de eventuele hinder voor de burens stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de leefruimtes en de terrassen naar de straatzijde worden gericht, zodat er geen onaanvaardbare inkijk is voor de burens. Aan de zijde van de achtergelegen woning zijn er alleen slaapkamers en een bureau.

De verzoekende partij toont niet met concrete gegevens aan dat het door de bestreden beslissing vergund gebouw qua bouwtypologie niet past in het straatbeeld. Alleen de bouw van een plat dak, in plaats van een zadeldak, kan niet tot de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling door de verwerende partij doen besluiten. De verzoekende partij toont evenmin aan dat er door de inplanting van de meergezinswoning een dermate grote hinder voor de burens zal ontstaan, dat de drempel van de normaal te verwachten hinder in een woongebied wordt overschreden.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand correct en voldoende onderbouwd heeft onderzocht.

De verzoekende partij bewijst bovendien niet voldoende dat de kans op verzakking door de geplande werken reëel is. Een oude ansichtfoto kan daartoe zeker niet volstaan.

Het derde middel is dan ook ongegrond.

#### **D. Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 30 bis, 2°, 2) en 3) en artikel 30, 6° van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Koksijde, de ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen ondergrondse garages en van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij citeert in het eerste onderdeel van haar vierde middel voormelde artikelen en stelt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze bepalingen heeft genegeerd. De verzoekende partij stelt verder de hellingsgraad van de ondergrondse garage te hebben berekend op basis van het bouwplan en zo vastgesteld heeft, zoals door de architect bevestigd zou zijn, dat de helling naar de eerste 5 meter ongeveer 7% is in plaats van de aanbevolen 4%.

De toegang tot de garages gebeurt via het ■■■ en dat is, volgens de verzoekende partij, een smalle straat. De ondergrondse parkeergarages zorgen, volgens de verzoekende partij, eventueel voor een gevaarlijke verkeerssituatie omdat ze lager gelegen zijn en men een bepaalde snelheid moet hebben om de openbare weg te bereiken. Bovendien is de uitrit, volgens de verzoekende partij, die daarbij verwijst naar foto's, precies gelegen in een knik van de weg. De inrit van de garage moet volgens de verzoekende partij dan ook in de ■■■ liggen.



In een tweede onderdeel van haar vierde middel stelt de verzoekende partij dat het ■■■ bovendien geen éénrichtingsstraat is, zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing vermeldt, maar een tweerichtingsstraat.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota met betrekking tot het eerste onderdeel van het vierde middel dat de stedenbouwkundige verordening waar de verzoekende partij naar verwijst, wellicht de politieverordening van 12 juni 1936 is.

Deze verordening is, volgens de verzoekende partij met een gemeenteraadsbeslissing van 30 september 1982 afgeschaft, zodat ze geen toetsingsgrond meer kan zijn voor stedenbouwkundige vergunningen. Dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde in haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg nog wel naar deze verordening verwijst, zonder de aanvraag er aan te toetsen, doet daar, volgens de verwerende partij, geen afbreuk aan.

De ministeriële omzendbrief van 10 september 1965, waar de verzoekende partij naar verwijst, kan volgens de verwerende partij ook geen toetsingsgrond vormen voor de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Volgens de verwerende partij blijkt dat niet alleen uit artikel 4.3.1, §1 VCRO, maar heeft de omzendbrief ook geen verordenende kracht en kan hij alleen als richtsnoer dienen. De hellingsgraad is, volgens de verwerende partij, bovendien voldoende onderzocht door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Met betrekking tot het tweede onderdeel van het vierde middel stelt de verwerende partij vooreerst dat de verzoekende partij niet verduidelijkt welke rechtsregel geschonden is. Los daarvan geeft de verwerende partij toe dat zij in de bestreden beslissing inderdaad foutief stelt dat het ■■■ een eenrichtingsstraat is, maar dat is alleen een materiële vergissing, die niet doorslaggevend is om de ontsluiting van de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning op het ■■■ aanvaardbaar te achten.

Uit de plannen en het fotomateriaal blijkt volgens de verwerende partij dat het ■■■ voldoende breed is om als tweerichtingsstraat gebruikt te worden. De verzoekende partij wijst volgens de verwerende partij vooral op de verkeersveiligheid bij het kruisen van het voetpad. De verwerende partij stelt dat zij in de bestreden beslissing al opgemerkt heeft dat er nu al heel wat andere percelen, waaronder de meergezinswoningen en ook de woning van de verzoekende partij, via dit pad ontsloten worden. Wanneer de verzoekende partij zelf stelt dat het veiligheidsaspect in de straat op dit moment niet optimaal is, moet volgens de verwerende partij de vraag gesteld worden in welke mate het door de bestreden beslissing vergund project een bijkomende negatieve impact genereert.

Omdat de aanvraag slechts 4 ondergrondse garages voorziet en er een ruime aanloopstrook is voorzien met een aanvaardbare zwakke hellingsgraad, stelt de verwerende partij dat zij dan ook in alle redelijkheid kon oordelen dat de voorgestelde ontsluiting voldoende veilig is. De verkeersbewegingen zullen zich, volgens de verwerende partij, ook beperken tot het begingedeelte van de straat. Met betrekking tot de knik in de weg stelt de verwerende partij dat de uitrit van de woning van de verzoekende partij zelf gelegen is net na deze knik in de weg.

3.

De tussenkomen partij voegt aan de uiteenzetting van de verwerende partij met betrekking tot het eerste onderdeel van het vierde middel nog toe dat de politieverordening alleen per vergissing vermeld is in het voorgedrukt model van de stedenbouwkundige vergunning. De tekst

van de politieverordening is volgens de tussenkomende partij inmiddels ook van de website van de gemeente Koksijde verwijderd.

Bovendien beschikt de verzoekende partij volgens de tussenkomende partij niet over een wettig belang bij haar vierde middel, omdat de woning van de verzoekende partij zelf niet voldoet aan diverse bepalingen uit deze verordening en de omzendbrief van 10 september 1965.

De ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 is volgens de tussenkomende partij slechts een interpretatieve omzendbrief, die de lokale overheid niet bindt. Volgens de tussenkomende partij maakt de verwerende partij in de bestreden beslissing met betrekking tot de hellingsgraad de afweging die destijds de rechtstreekse aanleiding was voor de omzendbrief.

Met betrekking tot het tweede onderdeel van het vierde middel, de ontsluiting van de garages in het ■■■, is het volgens de tussenkomende partij volledig onduidelijk welke rechtsregel de verzoekende partij geschonden acht.

Volledig ondergeschikt wijst de tussenkomende partij er op dat het ■■■ inderdaad een tweerichtingsstraat is en hoe dan ook een openbare weg is, die probleemloos verschillende andere bebouwde percelen bedient. De tussenkomende partij begrijpt dan ook niet hoe het door de bestreden beslissing vergund project een probleem kan zijn voor de verkeersveiligheid. De bestreden beslissing bevat, volgens de tussenkomende partij, voldoende redenen om de conclusie, en dus de bestreden beslissing, van de verwerende partij te verantwoorden.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij met betrekking tot het eerste onderdeel van haar vierde middel nog dat uit de gemeenteraadsbeslissing van 30 september 1982, uit het voorgedrukt formulier én de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 18 juli 2011 afgeleid kan worden dat de politieverordening nog steeds geldt.

De verzoekende partij verwijst ook naar een mailbericht van 13 januari 2012, waarin de gemeente Koksijde uitdrukkelijk erkent dat het bouwreglement niet opnieuw vastgesteld is, maar door de jaren heen gewijzigd is.

Verder verwijst de verzoekende partij naar een parlementaire vraag waarin melding wordt gemaakt van drie omzendbrieven. Uit de vraagstelling blijkt volgens de verzoekende partij dat dit "regelgeving" is, die vertrekt van de bescherming van voetgangers en fietsers en dus van openbare orde is.

Over de wettigheid van haar belang bij het vierde middel stelt de verzoekende partij dat de pot niet kan verwijten dat de ketel zwart ziet. De tussenkomende partij heeft volgens de verzoekende partij bovendien zomaar haar woonst geschonden door de oprit van de verzoekende partij op te meten. De woning van de verzoekende partij dateert, volgens haar, bovendien van rond 1929 en dus van voor de politieverordening van 1936.

*Beoordeling door de Raad*

1.

De exceptie van de verwerende partij en de tussenkomende partij dat het tweede onderdeel van het vierde middel niet vermeldt welke rechtsregel de verwerende partij met de bestreden beslissing schendt, is ongegrond.

Uit de samenlezing van de titel van het vierde middel en de uiteenzetting onder het tweede onderdeel van het vierde middel leidt de Raad af dat de verzoekende partij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de mobiliteit en de verkeersveiligheid bekritiseert.

De verwerende partij en de tussenkomenende partij hebben met betrekking tot dit onderdeel ook een omstandig verweer gevoerd, zodat dit onderdeel ook moet begrepen worden als een middel, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

2.

Volgens de verzoekende partij negeert de verwerende partij met de bestreden beslissing verschillende bepalingen uit de politieverordening van 12 juni 1936.

Uit artikel 3 van de gemeenteraadsbeslissing van 30 september 1982 blijkt echter dat alle verordeningen worden opgeheven, die werden vastgesteld overeenkomstig de decreten van 1789 en 1790 en overeenkomstig artikel 78 van de gemeentewet, dit is dus ook voormelde politieverordening van 12 juni 1936.

Anders dan de verzoekende partij beweert, valt deze verordening immers niet onder de tweede uitzonderingsgrond, die bepaalt dat de bouwverordeningen, zoals bedoeld in artikel 60 en 61 van de Wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw, niet worden opgeheven. Dit blijkt ook uit het mailbericht van de heer Hans Berkein van de dienst Stedenbouw van de gemeente Koksijde (stavingsstuk 11 van de tussenkomenende partij).

Dat deze politieverordening nog vermeld wordt in de (in eerste administratieve aanleg genomen) stedenbouwkundige vergunningsbeslissing van 18 juli 2011, overigens zonder dat er bij de beoordeling van de aanvraag aan wordt getoetst, doet daar geen afbreuk aan.

Nu de politieverordening van 12 juni 1936 opgeheven is, kunnen de bepalingen ervan niet meer worden ingeroepen om de onwettigheid van de bestreden beslissing aan te tonen.

3.

De ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 formuleert alleen aanbevelingen voor de aanleg van afritten naar onder de begane grond gelegen garages, die de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag als afwegingskader wel kan, maar niet moet gebruiken, zodat de aangevoerde schending van deze niet verordenende omzendbrief op zich niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Ook bij de beoordeling van de aanvraag met betrekking tot de mobiliteit en de verkeersveiligheid beschikt de verwerende partij dus over enige discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de omzendbrief eventueel als afwegingskader kan hanteren.

Bij zijn legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid het bestreden besluit heeft kunnen nemen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weliswaar vaststelt dat de hellingsgraad voor de eerste vijf meter van de oprit inderdaad meer dan 4% bedraagt, maar tevens dat er een voldoende ruime aanloopstrook voorzien is met een voldoende zwakke helling, zodat er geen probleem is voor de verkeersveiligheid.

Bovendien zijn er al andere woningen bereikbaar via het ■■■.

Na nazicht van de bij de aanvraag gevoegde plannen en de er bijgevoegde foto's, oordeelt de Raad dat de beoordeling door de verwerende partij dat de toegang van de ondergrondse garage aan de zijde van het ■■■ aanvaardbaar is, niet kennelijk onredelijk is.

Dat de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat het pad een éénrichtingsstraat is, in plaats van een tweerichtingsstraat, doet daar geen afbreuk aan, want dit is een louter materiële vergissing, die niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS