

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0912
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0415/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Jef VAN HOLEN 2. de heer Jacques POURSUIRA 3. de heer Benoit LUST vertegenwoordigd door advocaat Frédéric CORYN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Fortlaan 77
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door advocaat Jo GOETHALS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151B/41

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 maart 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 21 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 21 juni 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de nv INTERBEACH-MARIMMO (hierna de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 8670 Koksijde, Koninklijke Baan – Schoonjachtstraat z.n, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0530C, 0531A en 0532F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
De Raad verwerpt met een arrest van 30 augustus 2016 met nummer RvVb/S/1516/1508 de vordering tot schorsing. De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

2.
De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 oktober 2017.

Advocaat Frédéric CORYN voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Jo GOETHALS voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 26 februari 2010 dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning”* op de percelen gelegen te 8670 Koksijde, Koninklijke Baan – Schoonjachtstraat z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0530C, 0531A en 0532F.

Het aangevraagde, waarbij een braakliggend terrein en een perceel met een te renoveren woning aan de Schoonjachtstraat worden samengevoegd, is volgens de beschrijvende nota een *‘nieuw ontwerp (dat) wordt opgericht langs de Koninklijke Baan’* met garages op het ondergronds niveau, toegankelijk vanuit de Schoonjachtstraat. Er worden 18 appartementen voorzien.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, in woongebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 maart 2010 tot en met 15 april 2010, worden zeven bezwaarschriften ingediend, waarvan drie identieke die vergezeld zijn van een petitie die ondertekend is door onder andere de verzoekende partijen.

De brandweer verleent op 8 maart 2010 een gunstig advies.

Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent op 10 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies.

De Vlaamse Milieumaatschappij verleent op 2 april 2010 een gunstig advies.

Op 3 mei 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde volgend voorwaardelijk gunstig preadvies:

“...

Gelet dat het een perceel van 1392.70 m² bedraagt, dat de aanvraag de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, vooral omwille van de ligging langs de Koninklijke Baan, en het feit dat het gebouw zich in volume in deze richting stelt;

Gelet dat de achterzijde van de bebouwing lager is dan het profiel van de naastliggende bebouwing en dus aanvaardbaar is ten opzichte van de achtergelegen kleinschalige villa's, dat ook in vergelijking met het eerder geweigerde dossier de kroonlijst aan de achtergevel naar beneden is gehaald en de afbouw naar de hoek van de Koninklijke baan en de Schoonjachtstraat geleidelijker gebeurt;

Gelet dat het project een visuele oplossing biedt voor de wachtgevel van de nabijgelegen handelszaak, dat er voldoende variatie is in de voorgevel en achtergevel om zich integreren qua schaal in de omliggende bebouwing.

Gelet dat de toegang naar de parkeergarages gebeurt via de Schoonjachtstraat en zodoende geen overlast noch bijkomend conflictpunt met zich meebrengt op de drukke Koninklijke baan ten opzichte van zowel het autoverkeer als het aanliggende fietspad, gelet dat er voldoende garages worden voorzien ten aanzien van het aantal appartementen en zodoende kan gesteld worden dat de aanvraag weinig bijkomende hinder op de Koninklijke baan en de Schoonjachtstraat met zich zal meebrengen;

...

Algemene conclusie

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

GUNSTIG ADVIES mits

Naleving van de voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij:

- het verplichte gebruik van opvangen hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit (te gebruiken voor toiletspoeling, de buitenkraan en als kuiswater (eventueel waswater))*
- ingeval van een bronbemaling moet worden voldaan aan de VLAREM reglementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging en het debiet per dag) en onderstaande bepalingen:*
- voorzien van maatregelen om schade aan omliggende gebouwen en infrastructuur te voorkomen*
- kwaliteitscontrole op het grondwater i.v.m. verzilting en indien nodig het opleggen van beperkende maatregelen inzake tijdsduur en debiet van de bemaling*
- het werken met een gesloten bouwkuip*

2. Alle toegangen tot de appartementen dienen te voldoen aan de Provinciale Verordening inzake toegankelijkheid (dossier ingediend vóór de inwerkingtreding van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening)

..."

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 juni 2010 gunstig:

"...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. De door het college gestelde voorwaarden zijn nageleefd.

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent op 21 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de derde tussenkomende partij. Het college beslist:

"...

Gelet dat het een perceel van 1392.70 m² bedraagt, dat de aanvraag de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, vooral omwille van de ligging langs de Koninklijke Baan, en het feit dat het gebouw zich in volume in deze richting stelt;

Gelet dat de achterzijde van de bebouwing lager is dan het profiel van de naastliggende bebouwing en dus aanvaardbaar is ten opzichte van de achtergelegen kleinschalige villa's, dat ook in vergelijking met het eerder geweigerde dossier de kroonlijst aan de achtergevel naar beneden is gehaald en de afbouw naar de hoek van de Koninklijke baan en de Schoonjachtstraat geleidelijker gebeurt;

Gelet dat het project een visuele oplossing biedt voor de wachtgevel van de nabijgelegen handelszaak, dat er voldoende variatie is in de voorgevel en achtergevel om zich integreren qua schaal in de omliggende bebouwing.

Gelet dat de toegang naar de parkeergarages gebeurt via de Schoonjachtstraat en zodoende geen overlast noch bijkomend conflictpunt met zich meebrengt op de drukke Koninklijke baan ten opzichte van zowel het autoverkeer als het aanliggende fietspad, gelet dat er voldoende garages worden voorzien ten aanzien van het aantal appartementen en zodoende kan gesteld worden dat de aanvraag weinig bijkomende hinder op de Koninklijke baan en de Schoonjachtstraat met zich zal meebrengen;

...

Algemene conclusie

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

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 21/06/2010 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan BVBA Interbeach-Marimo, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minsten acht dagen voor de aanvatting van de handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Naleving van de voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij:

- het verplichte gebruik van opgevangen hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit (te gebruiken voor toiletspoeling, de buitenkraan en als kuiswater (eventueel waswater))*
- ingeval van een bronbemaling moet worden voldaan aan de VLAREM reglementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging en het debiet per dag) en onderstaande bepalingen:*
- voorzien van maatregelen om schade aan omliggende gebouwen en infrastructuur te voorkomen*
- kwaliteitscontrole op het grondwater i.v.m. verzilting en indien nodig het opleggen van beperkende maatregelen inzake tijdsduur en debiet van de bemaling*
- het werken met en gesloten bouwkuij*

2. Alle toegangen tot de appartementen dienen te voldoen aan de Provinciale Verordening inzake toegankelijkheid (dossier ingediend vóór de inwerkingtreding van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening)

...

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de eerste en de derde verzoekende partij (samen met de tweede verzoekende partij als 'medebewoner') op 30 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij. In zijn verslag van 23 september 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 28 september 2010 beslist de verwerende partij op 28 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder dezelfde voorwaarden als deze die door het college van burgemeester en schepenen opgelegd zijn en motiveert dit als volgt:

“ ...

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 7 bezwaarschriften ingediend. De beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden. In de beroepschriften worden gelijkaardige argumenten naar voor gebracht als in de bezwaarschriften naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

De Schoonjachtstraat is een smalle straat die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. De plaats van de aanvraag is echter gelegen op de hoek met de Koninklijke Baan en het project richt zich naar de Koninklijke Baan, zodat er geen bezwaar is tegen de oprichting van een meergezinswoning. Ook het gabariet van de meergezinswoning is aanvaardbaar en past in de omgeving. De aanvraag zal geen aanleiding geven tot onaanvaardbare hinder voor de omgeving. De bouwhoogte van het project werd meermaals verkeerd ingeschat in het beroepsschrift en in de bezwaren. Er werd verkeerdelijk uitgegaan van een nokhoogte van 21,9 m. De hoogte op de plannen wordt echter telkens gemeten vanaf het pas van de Koninklijke Baan, dat op een hoogte van ca 10,40 m ligt. De nokhoogte bedraagt dus ca 11,5 m i.p.v. 21,9 m. De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning bedraagt ca 6,20 m t.o.v. het maaiveld. Deze hoogtes zijn in overeenstemming met de hoogtes van andere appartementsgebouwen langs de Koninklijke Baan.

De afstand van de meergezinswoning tot de koppelwoningen in de Schoonjachtstraat bedraagt minimum 10 m en er wordt een afbouw gecreëerd naar deze koppelwoningen. De twee koppelwoningen in de Schoonjachtstraat zijn trouwens hoger gelegen door de ligging op een duin. De hoogte van de te bouwen meergezinswoning is bijgevolg ook aanvaardbaar t.o.v. de Schoonjachtstraat en de erfgoedwaarden van de koppelwoningen op de aanpalende percelen worden gerespecteerd.

De toegang tot de ondergrondse garage wordt voorzien via de Schoonjachtstraat. De Schoonjachtstraat is een vrij smalle straat. Zoals ook aangehaald in de bezwaren en in de beroepsschriften is sinds de recent uitgevoerde werken aan de Schoonjachtstraat de rijweg niet langer 3 m breed maar 2,5 m breed. De berijdbare zone werd door de uitgevoerde werken echter verbreed door het voorzien van een strook grasdallen van 1 m à 1,5 m breed. Aan de andere zijde van de straat is er nog een zachte berm van 1 à 1,5 m.

Vermits de inrit naar de ondergrondse garage gelegen is aan het begin van de Schoonjachtstraat kan men er van uitgaan dat het verkeer van en naar de meergezinswoning hoofdzakelijk vanuit en naar de Koninklijke Baan zal gebeuren, zodat de impact t.o.v. de Schoonjachtstraat beperkt zal blijven. Er kan ook opgemerkt worden dat een in- en uitrit naar de Koninklijke Baan een probleem kan vormen voor wat betreft de verkeersveiligheid. De opmerking dat de maximum snelheid op de Koninklijke Baan wordt beperkt tot 50 km/u met 1 rijvak, neemt niet weg dat de verkeersstroom op de Koninklijke Baan (bestaande uit bovenlokaal doorgaand verkeer) veel groter is dan in de Schoonjachtstraat (bestaande uit plaatselijk verkeer). Om die reden is de Schoonjachtstraat ook beter geschikt om erftoegang te verlenen dan de Koninklijke Baan.

De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...”

Tegen deze beslissing heeft de huidige derde verzoekende partij bij de Raad een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld. De Raad heeft met een arrest van 15 juni 2011 (nr. S/2011/0065) de uitspraak over de vordering tot schorsing onbepaald uitgesteld. Met een arrest van 8 september 2015 (nr. RvVb/A/1516/0007) heeft de Raad het beroep van de derde verzoekende partij ontvankelijk en gegrond verklaard en de beslissing van 28 oktober 2010

vernietigd. Aan de verwerende partij werd het bevel opgelegd een nieuwe beslissing te nemen binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 november 2015 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen.

Na de hoorzitting van 1 december 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 januari 2016 ontvankelijk doch ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 7 bezwaarschriften ingediend. De beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden. In de beroepschriften worden gelijkaardige argumenten naar voor gebracht als in de bezwaarschriften naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

*De Schoonjachtstraat is een smalle straat die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. De plaats van de aanvraag is echter gelegen op de hoek met de Koninklijke baan en het project richt zich naar de Koninklijke Baan, zodat er geen bezwaar is tegen de oprichting van een meergezinswoning. Langs de Koninklijke Baan zijn er reeds heel wat meergezinswoningen. Op het aanpalende perceel (directe omgeving), gelegen op de hoek van de Koninklijke Baan en de Lalouxlaan, is er een meergezinswoning. Enkele voorbeelden van andere meergezinswoningen in de omgeving, die gelegen zijn langs de Koninklijke Baan, zijn: Koninklijke Baan 179, Koninklijke Baan 175/177, de meergezinswoning op de hoek van de Koninklijke Baan met de Kursaal en de meergezinswoning aan de overzijde van de Koninklijke Baan, op de hoek met de Koninginnelaan en Viooltjesperk. Het is duidelijk dat de meergezinswoning **functioneel inpasbaar** is langs de Koninklijke Baan.*

*Ook het **gabariet** van de meergezinswoning is aanvaardbaar en past in de omgeving. De bouwhoogte van het project wordt meermaals verkeerd ingeschat in het beroepsschrift en in de bezwaren. Er wordt verkeerdelijk uitgegaan van een nokhoogte van 21,9 m. De hoogte op de plannen wordt echter telkens gemeten vanaf het pas van de Koninklijke Baan, dat op een hoogte van ca 10,40 m ligt. De nokhoogte bedraagt dus ca 11,5 m i.p.v. 21,9 m. Deze maximale hoogte is in overeenstemming met de hoogtes van andere appartementsgebouwen langs de Koninklijke Baan. De meergezinswoning op het aanpalende perceel, gelegen op de hoek de Koninklijke Baan met de Lalouxlaan, bestaande uit 3 bouwlagen met een plat dak. Uit een visualisatie van de aanvrager kan afgelezen worden dat de bouwhoogte van deze meergezinswoning 12,27 m (22,67 m - 10,4 m) bedraagt gemeten vanaf het pas van de Koninklijke Baan. Voorliggende aanvraag heeft dus een lagere nokhoogte dan de hoogte van de meergezinswoning op het aanpalende perceel ten noorden. Uit deze visualisatie van de aanvrager blijkt ook dat de woning op de hoek van de Koninklijke baan met de Schoonjachtstraat (aan de overzijde van de bouwplaat) een hoogte heeft van 6,6 m (17 m - 10,40 m) t.o.v. het pas van de Koninklijke Baan en de woning daarnaast (Koninklijke Baan nr. 189) een hoogte heeft van 7,25 m (17,65 m - 10,40 m) t.o.v. het pas van de Koninklijke Baan.*

De aanvraag voorziet een goede overgang tussen de hogere meergezinswoning ten noorden en de lagere eengezinswoningen ten zuiden van de plaats van de aanvraag door een afbouw te realiseren. Verder naar de Schoonjachtstraat toe voorziet de aanvraag een afbouw tot een nokhoogte van maximum 8,85 m (19,25 m - 10,40 m) t.o.v. het pas van de Koninklijke Baan.

Belangrijk bij de beoordeling van de impact van voorliggende aanvraag op de woningen in de Schoonjachtstraat is het feit dat de bouwplaats gelegen is ten noorden van de woningen aan de overzijde van de Schoonjachtstraat, zodat de aanvraag geen schaduwvorming tot gevolg zal hebben op de percelen aan de overzijde van de Schoonjachtstraat, het ontwerp is dan ook gunstig georiënteerd ten opzichte van de woningen aan de overzijde van de Schoonjachtstraat.

Er kan ook opgemerkt worden dat er t.o.v. de woningen van beroepers ook al een ruime afstand voorzien wordt (meer dan 25 m). De woning gelegen in de Schoonjachtstraat nr. 4 is dieper ingeplant t.o.v. de straat. De woningen gelegen in de Schoonjachtstraat nr. 6 en nr. 8 liggen nog wat verder van de Koninklijke Baan en liggen niet recht tegenover de bouwplaats. De woningen nr. 6 en nr. 8 liggen dicht bij de koppelwoningen aan de overzijde van de straat (Schoonjachtstraat 3 en 5), die hoger zijn dan de bouwaanvraag. De twee koppelwoningen in de Schoonjachtstraat zijn lager gelegen door de ligging op een duin. Uit een visualisatie van de aanvrager en uit het terreinprofiel blijkt dat de twee koppelwoningen een hogere nokhoogte hebben dan de te bouwen meergezinswoning. Volgens deze visualisatie is de nokhoogte van beide koppelwoningen 2 m hoger dan de maximale nokhoogte van de te bouwen in eengezinswoning. Zoals reeds werd aangehaald voorziet de aanvraag nog een afbouw naar de Schoonjachtstraat toe tot een nokhoogte van maximum 8,85 m t.o.v. het pas van de Koninklijke Baan, zodat de nieuw te bouwen meergezinswoning naar de Schoonjachtstraat toe meer dan 4,5 m lager ligt dan de koppelwoningen gelegen in de Schoonjachtstraat 3 en 5.

Rekening houdende met al deze elementen kan geconcludeerd worden dat de impact van het gabariet van de aanvraag nagenoeg onbestaande zal zijn voor de woningen van beroepers die gelegen zijn aan de overzijde van de Schoonjachtstraat. Het ontwerp is dan ook op een goede manier bedacht zodat het inpasbaar is in de Schoonjachtstraat.

Ook t.o.v. de aanpalende koppelwoningen (Schoonjachtstraat 3 en 5) is de impact aanvaardbaar. Zoals reeds werd aangehaald, is de hoogte van deze koppelwoningen hoger dan de hoogte die voorzien wordt in de aanvraag. Bovendien wordt er een afbouw gecreëerd naar deze koppelwoningen en wordt er een afstand van minimum 10 m voorzien tussen de nieuw te bouwen meergezinswoning en de koppelwoningen in de Schoonjachtstraat.

De aanvraag heeft geen aantasting van de erfgoedwaarden van de koppelwoningen tot gevolg. Ten overvloede moet ook worden vastgesteld dat de koppelwoningen niet beschermd zijn als monument, noch zijn opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De koppelwoningen zijn enkel opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed van de gemeente. De gemeente heeft de vergunning zelf ook verleend waardoor de deputatie terecht kan oordelen dat ook de gemeente van oordeel is dat de erfgoedwaarden niet worden aangetast. Bovendien zijn de beroepsindieners geen eigenaar of bewoner van één van deze panden, zij kunnen niet zomaar optreden voor het algemeen belang. Het algemeen belang wordt beoordeeld door de vergunningverlenende overheid en deze zijn van oordeel zijn dat de erfgoedwaarden geenszins worden aangetast door het ontwerp. Meer zelfs de aanvrager is zelf eigenaar van een deel van de koppelwoning, met name de woning Schoonjachtstraat 3. Op de hoorzitting verklaart de aanvrager dat de renovatie pas kan gebeuren als er geld voor is, en dit is wanneer huidig project gerealiseerd is. Het is de bedoeling om op dat moment nummer 3 te restaureren in zijn oorspronkelijke toestand. Uit de verschillende plannen en visualisaties blijkt dat het ontwerp op voldoende afstand van de koppelwoning staat om geen visuele hinder te veroorzaken aan de koppelwoning. Het ontwerp is niet dominant aanwezig in het straatbeeld waardoor de koppelwoning nog voldoende zichtbaar is en de erfgoedwaarde behoudt.

De toegang tot de ondergrondse garage wordt voorzien via de Schoonjachtstraat. De Schoonjachtstraat is een vrij smalle straat. Zoals ook aangehaald in de bezwaren en in de beroepschriften is sinds de recent uitgevoerde werken aan de Schoonjachtstraat de rijweg niet

langer 3 m breed maar 2,5 m breed, De berijdbare zone werd door de uitgevoerde werken echter verbreed door het voorzien van een strook grasdallen van 1 m à 1,5 m breed. Aan de andere zijde van de straat is er nog een zachte berm van 1 à 1,5 m.

Vermits de inrit naar de ondergrondse garage gelegen is aan het begin van de Schoonjachtstraat kan men ervan uitgaan dat het verkeer van en naar de meergezinswoning hoofdzakelijk vanuit en naar de Koninklijke Baan zal gebeuren, zodat de impact t.o.v. de Schoonjachtstraat beperkt zal blijven. Er kan ook opgemerkt worden dat een in- en uitrit naar de Koninklijke Baan een probleem kan vormen voor wat betreft de verkeersveiligheid (naar voetgangers en fietsers). De deputatie verwijst naar het gunstige advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, het agentschap dat over de vereiste kennis en ervaring beschikt om dergelijke zaken te beoordelen. Het feit dat er verder langs de Koninklijke Baan veel in- en uitritten zijn van meergezinswoningen doet hieraan geen afbreuk. Elke aanvraag moet concreet en volledig bekeken worden, de omstandigheden van de verschillende aanvragen zijn immers nooit dezelfde.

*Qua **mobiliteit** is er geen probleem, er komen inderdaad 19 parkeerplaatsen bij die toegankelijk zijn via de Schoonjachtstraat maar dit vormt geen probleem. De toegang tot de ondergrondse garage bevindt zich in het begin van de Schoonjachtstraat. Zoals de beroeper zelf aanhaalt op de hoorzitting, geldt er een parkeerverbod in de Schoonjachtstraat waardoor zij niet moeten vrezen voor bijkomende parkerende auto's in de straat. De verwijzing naar mogelijk sluipverkeer aanvaardt de deputatie niet. Dit is louter een hypothese die niet gestaafd wordt door concrete stukken. De deputatie acht het net logisch dat de aankomende en weggrijpende auto's onmiddellijk de Koninklijke Baan zullen nemen aangezien deze beter berijdbaar is dan de Schoonjachtstraat. er wordt nergens gesteld dat de Koninklijke Baan ontlast wordt, maar deze straat kan 19 bijkomende auto's zeker aan en zal niet zorgen voor mobiliteitsproblemen.*

De beroepers verwijzen ook nog naar het gevaar van het voorzien van een inrit naar een ondergrondse parking vlak tegen de perceelsgrens van de woning nummer 3. In eerste instantie stelt de deputatie vast dat geen enkele beroeper gemandateerd is om zich uit te spreken over nummer 3 aangezien de aanvrager daar zelf eigenaar van is. Bijkomend stelt de deputatie dat dit uitvoerig bekeken is bij de opmaak van de plannen en dat een aannemer/bouwheer een verzekering heeft voor het geval er een schadegeval wordt veroorzaakt. Als laatste kan er op gewezen worden dat er bij woning nummer 3 al een ondergrondse garage aanwezig is. Op de hoorzitting verwijten de beroepers dat er geen antwoord wordt gegeven op het arrest van de RvVb. De deputatie kan echter niet anders dan vaststellen dat de Raad niets meer en niets minder zegt dan dat de woningen die aan de overzijde van de Schoonjachtstraat gelegen zijn niet betrokken zijn in de beoordeling. Uit de bovenstaande motivering blijkt duidelijk dat deze woningen nu wel bij de beoordeling betrokken zijn. Door de gunstige oriëntatie, de ruime afstand en de afbouw wordt geoordeeld dat er geen onaanvaardbare hinder zal zijn naar deze woningen toe.

Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat de aanvraag geen aanleiding zal geven tot onaanvaardbare hinder voor de omgeving en dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen en een ondergrondse garage met in totaal 19 parkeerplaatsen.

*Het is duidelijk dat de meergezinswoning **functioneel inpasbaar** is langs de Koninklijke Baan. Ook het **gabariet** van de meergezinswoning is aanvaardbaar en past in de omgeving. De aanvraag voorziet een **goede overgang** tussen de hogere meergezinswoning ten noorden en de lagere eengezinswoningen ten zuiden van de plaats van de aanvraag door een **afbouw** te realiseren. Er kan ook opgemerkt worden dat er t.o.v. de woningen van beroepers ook al een **ruime afstand** voorzien wordt (meer dan 25 m). Het Ontwerp is op een goede manier bedacht zodat het, inpasbaar is in de Schoonjachtstraat.*

*De aanvraag heeft **geen aantasting van erfgoedwaarden** van de koppelwoningen tot gevolg. Uit de verschillende plannen en visualisaties blijkt dat het ontwerp op voldoende afstand van de koppelwoning staat om geen visuele hinder te veroorzaken aan de koppelwoning. Het ontwerp is niet dominant aanwezig in het straatbeeld waardoor de koppelwoning nog voldoende zichtbaar is en de erfgoedwaarde behoudt.*

*Vermits de **inrit** naar de ondergrondse garage gelegen is aan het begin van de Schoonjachtstraat kan men er van uitgaan dat het verkeer van en naar de meergezinswoning hoofdzakelijk vanuit en naar de Koninklijke Baan zal gebeuren, zodat de impact t.o.v. de Schoonjachtstraat beperkt zal blijven. De deputatie verwijst naar het gunstige advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, het agentschap dat over de vereiste kennis en ervaring beschikt om dergelijke zaken te beoordelen.*

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De stedenbouwkundige wordt verleend en de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen worden overgenomen.

...

Dit is de thans bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. In zoverre de verwerende partij de ontvankelijkheid van het enig middel van de verzoekende partijen minstens gedeeltelijk betwist, verwijst de Raad naar het hierna volgende onderdeel van huidig arrest.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van het continuïteitsbeginsel, het materiële zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel, *juncto* het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag, en van het koninklijk besluit van 6 december 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Veurne–Westkust en van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“
...

1. Het gebied is ingevolge het Gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 6.12.1976) gelegen in woongebied.
2. Overwegende dat artikel 19, laatste lid, van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. Dat zolang er voor het gebied geen bijzonder plan van aanleg bestaat of geen verkavelingsvergunning is verleend, de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden is geval per geval te onderzoeken of de vergunning de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen is bevoegd om na te gaan of de overheid bij het verlenen van de vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in alle redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken al dan niet schade toebrengt aan de goede ruimtelijke ordening. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is inderdaad niet bevoegd om de opportuniteitsafweging te doen, maar wel een marginaal toezicht te doen op de beoordeling van de verenigbaarheid met de plaatselijke omgeving rekening houdende met de elementen van het dossier.

De verenigbaarheid met een goede plaatselijke ordening houdt in dat de onmiddellijke en nabije omgeving wordt bestudeerd. De vergunningverlenende overheid heeft zich zeker geen correct en volledig beeld van de gesteldheid van de plaats gevormd, hetgeen zij nochtans verplicht is te doen.

3. Bij het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 08.09.2015 wordt uiteengezet:

...

4. Het bouwperceel maakt aan de zijde van de Schoonjachtstraat (**eertijds een pad**) deel uit van een gebied dat eenvormig bestaat uit in 'cottagestijl' opgetrokken villa's (= eengezinswoningen). De onmiddellijke omgeving langs de Schoonjachtstraat bestaat uitsluitend uit villa's (stuk 5).

De toegang tot de ondergrondse garages is gelegen aan de Schoonjachtstraat.

De breedte van de gevel **van de beoogde meergezinswoning** langs de Schoonjachtstraat is **15 meter**. Naast het perceel staat een gekoppelde woning welke behoort tot de oudste van Koksijde met een grote **erfgoedwaarde**. Deze kregen op de inventaris van bouwkundig erfgoed van de gemeente de hoogste waardecode.

De gehele conceptie van het vergunde gebouw spreekt de bewering, dat het ontworpen gebouw gericht is op de Koninklijke Baan en enkel vanuit die gewestweg beoordeeld moet worden, tegen.

Bij het onderzoek van de voorgaande projecten werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en door het college van burgemeester en schepenen van Koksijde bevestigd, dat uit het geheel van de kenmerken van het bouwontwerp moest worden aangenomen dat rekening dient te worden gehouden met de **schaal van de naast en achtergelegen villawijk**.

Noch de gemachtigde ambtenaar, noch het College van Burgemeester en Schepenen van Koksijde, noch de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen geven enige reden aan waarom dit thans niet meer het geval zou zijn met het vergunde ontwerp.

In het bestreden besluit wordt thans louter “aanvullend” op vorig vernietigd besluit uiteengezet :

...

In het bestreden besluit wordt thans aldus uiteengezet dat :

- *er meerdere voorbeelden zijn van meergezinswoningen langs de Koninklijke Baan,*
- *de hoogte in overeenstemming is met de hoogtes van andere appartementsgebouwen langs de Koninklijke Baan. Zo wordt verwezen naar de meergezinswoning gelegen op de hoek van de Koninklijke Baan en de Lalouxlaan,*
- *De oriëntatie ten opzichte van de woningen aan de overzijde van de Schoonjachtstraat zou gunstig zijn nu deze ten noorden gelegen is van de woningen aan deze overzijde,*
- *Er zou een ruime afstand zijn ten opzichte van de woningen in de Schoonjachtstraat nr. 4, 6 en 8.*

Zodat daarmede rekening houdend het ontwerp op een goede manier bedacht is en inpasbaar is in de Schoonjachtstraat. Samengevat besluit de Deputatie dan maar :

“Door de gunstige oriëntatie, de ruime afstand en de afbouw wordt geoordeeld dat er geen onaantvaardbare hinder zal zijn naar deze woningen toe.”

Dergelijke motivering staat nog steeds gelijk met een volstrekt gebrek aan motivatie. De Deputatie gaat hierbij volkomen voorbij aan:

- *de woning van de tweede verzoeker welke gelegen is aan de Schoonjachtstraat nr. 2, vlak tegenover de beoogde bouwplaats (zie foto- dossier stuk 8).*
- *de **verenigbaarheid van het gebouw met de uitgesproken residentiële kleinschalige omgeving (welke bestaat uit een typische villawijk)**. Over de typologie van bebouwing van de woningen gelegen in de Schoonjachtstraat wordt niets uiteengezet. Nochtans vormde de **schaalbreuk eerder een element om de aanvraag te weigeren** (stuk 9 – 10).*
- ***De ruimtelijke draagkracht** ter plaatse zoals gevormd door het smalle straatprofiel van de Schoonjachtstraat (zie ook de eerdere adviezen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar – stuk 11), *In ieder geval is de werkelijkheid dat de Schoonjachtstraat een rijweg met amper 2,5 m. breedte heeft en de vergelijking met de Lalouxlaan geenszins opgaat.**
- *De **bezetting van het terrein** (verhouding tussen het gebouw en het terrein) waar er geen groenaanleg mogelijk is op het bouwperceel hetgeen in schril contrast staat met de kleinschalige, vrijstaande bebouwing met tuinen en groen (zie ook stukken 9 en 10).*
- *De **afstand tussen de gebouwen aan de hoek met de Lalouxlaan en de Kursaal**aan in geen enkele opzicht te vergelijken is met de afstand tussen het beoogde project en het gebouw aan de Schoonjacht nr. 2 (zie foto- dossier stuk 8),*
- *Het feit dat de koppelwoning Schoonjachtstraat nr. 3 en 5 volledig aan het zicht zal onttrokken zijn (zie foto- dossier – stuk 8).*
- *De woning aan de Schoonjachtstraat nr. 3 welke in strijd met de motivatie niet beschikt niet over een ondergrondse garage (zie foto- dossier – stuk 8)*

Dit alles wordt in het geheel niet gemotiveerd. Nochtans is het vaste rechtspraak dat de motieven in een vergunningsbesluit betreffende de verenigbaarheid van de aanvraag met de vereiste van de goede ruimtelijke ordening dienen des te meer concreet en precies te zijn wanneer het aspect van goede ruimtelijke ordening in de voorafgaande administratieve procedure uitvoering en concreet aan bod is gekomen (RvVB A/2012/436, 24 oktober 2012).

Het besluit bevat niet de minste concrete motivering nopens het aangevraagde qua stijl/uitzicht, volume en typologie en de schaalbreuk met de omgeving. Er wordt niet gemotiveerd waarom

de schaalbreuk met de omgeving, in het bijzonder de kleinschalige bebouwing op de omliggende percelen in de Schoonjachtstraat verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordeningen. Beschouwingen nopens andere percelen te Koksijde en de 'gunstige' oriëntatie en de afstand tot de woningen nr. 4 en 6 (en niet nr. 2), zijn weinig relevant en brengen allerminst iets bij over de 'goede ruimtelijke ordening' ter plaatse.

5. Zelfs indien aangenomen zou (kunnen) worden dat het bouwontwerp meer gericht zou zijn op de Koninklijke Baan dan op de Schoonjachtstraat – quod non – dan nog moet worden vastgesteld dat het bouwperceel hoe dan ook integrerend deel uitmaakt van de omringende achterliggende uitgebreide villawijk waar uitsluitend kleinschalige villa's staan met ten hoogste twee bouwlagen. Dit geldt des te meer nu bij eerdere aanvragen steeds de omliggende bebouwing in de Schoonjachtstraat bij de beoordeling werd betrokken.

In het annulatiearrest nr 65.064 van 10 maart 1997 van de Raad van State inzake Yves Van Doren en Marcel Wolter-Hofmans, tegen de gemeente Koksijde en het Vlaamse gewest heeft de Raad van State reeds gesteld 'dat de omstandigheid dat de villawijk paalt aan de Koninklijke Baan niet meebrengt dat de wijk niet langer het karakter heeft van een villawijk'.

Deze situatie is ook in casu het geval.

Er kan derhalve met geen goed gevolg verwezen worden naar de gebouwen die bestaan aan (de overkant van) de Koninklijke Baan en die behoren tot een ruimtelijk totaal gescheiden en verschillend gebied. De vergunning verlenende overheid heeft geen rekening gehouden met de achterliggende kleinschalige bebouwing. De loutere motivering dat de meergezinswoning ook aanvaardbaar is t.o.v. de Schoonjachtstraat staat gelijk met een gebrek aan motivering !

6. Er kan niet betwist worden dat een gebouw van 18 appartementen met 19 garages onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving die uitsluitend bestaat uit eengezinsvilla's, meestal in 'cottagestijl' opgetrokken.

Zowel de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koksijde waren met betrekking tot de voorgaande bouwontwerpen trouwens tot dat besluit gekomen:

“- er werd door het ontwerp te weinig rekening gehouden met de kleinschalige bebouwing langs de Schoonjachtstraat en de beperkte **ruimtelijke draagkracht** ter plaatse door het smalle straatprofiel van de Schoonjachtstraat;

- er is onvoldoende tegemoet gekomen aan de gevraagde afbouw van het gebouwdeel dat gericht is naar de smalle straat. De gevellengte zijnde Schoonjachtstraat (bouwdiepte toz van de Koninklijke Baan +/- 17) dient te worden beperkt en de gabarietafbouw dient over een grotere lengte gerealiseerd te worden zodat het gebouw zich meer richt naar de Koninklijke Baan en **meer afstand kan worden genomen tot de Schoonjachtstraat.**”

7. ... Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, moet immers worden uitgegaan van haar specifieke concrete kenmerken (R.v.St. nr. 40.962, 5 november 1992, Arr. R.v.St. 1992, z.p.).

Deze motivatie kan niet als afdoende worden beschouwd. In een nagenoeg identieke casus – eveneens in Koksijde aan de Koninklijke Baan – werd door de Raad van State bij arrest van 27 juni 2007 gemotiveerd (nr. 172.828):

...

8. Met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Koksijde (goedgekeurd op 21 augustus 2001) heeft de gemeente voor zichzelf de krijtlijnen uitgetekend van de toekomstige ruimtelijke politiek die zij wenst te voeren. Dit ruimtelijk beleidsdocument geeft aldus het kader aan voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Koksijde. Het geeft in de eerste plaats een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Als één van de bouwstenen van het toekomstbeeld van de gemeente wordt in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (waarin de doelstellingen en visievorming worden geformuleerd) de volgende krachtlijnen vermeld (p. 19)(stuk 20) :

...

Ook in de revisie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn de doelstelling en visievorming evenals de gewenste ruimtelijke structuur in verband met het optrekken van appartementsvilla's of hoogbouw niet gewijzigd.

In de revisie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gemotiveerd :

...

Er kan aldus bezwaarlijk gesteld worden dat voorliggende stedenbouwkundige vergunning, dat voorziet in een meergezinswoning (18 appartementen) niet in strijd is met de eigen opties en doelstellingen – zoals hiervoor aangeduid -voorzien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Koksijde.

Inderdaad, uit de lezing van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde, zoals goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 23 augustus 2001 blijkt dat hoogbouw, onder de vorm van appartementsvilla's, zoveel mogelijk moet worden beperkt tot de zone ten noorden van de Koninklijke Baan (N34) en de belangrijkste invalswegen.

In casu is het voornoemd perceel gelegen ten zuiden van de Koninklijke Baan, zijnde een gebied waarin aldus door het GRS geen hoogbouw en appartementsvilla's worden toegelaten.

Ten zuiden van de Koninklijke Baan kunnen dus geen appartementsvilla's en hoogbouw worden toegelaten, tenzij langs de invalswegen. Noch de Koninklijke Baan noch de Schoonjachtstraat betreft een invalsweg zodat haaks op deze toelichting de meergezinswoning wordt vergund.

Er is geen enkele aanwijsbare reden voorhanden om van voormeld principe, zoals gehanteerd binnen het GRS, met betrekking tot het onderhavig perceel gelegen ten zuiden van de Koninklijke Baan af te wijken.

9. De uit te voeren werken kunnen bovendien onmogelijk in overeenstemming worden gebracht met de onmiddellijke omgeving.

De schoonheidswaarde van de omgeving wordt precies benadrukt door de aanwezigheid van twee woningen met grote erfgoedwaarde.

Niet in te zien valt hoe een bouwwerk, zijnde een meergezinswoning met 18 appartementen, de schoonheidswaarde van de omgeving **niet** kan aantasten. Het kan niet anders beschouwd worden dan als een regelrechte aanslag op de betrokken kleinschalige bebouwing in de omgeving.

In casu is de beoogde meergezinswoning niet verenigbaar met de residentiële bestemming van dit woongebied.

Het één en ander leidt tot de vaststelling dat het bestreden besluit niet geschraagd is door afdoende motieven en gebrekkig is gemotiveerd maar bovenal een schending uitmaakt van het vertrouwensbeginsel, welk beginsel van behoorlijk bestuur inhoudt dat gerechtvaardigde verwachtingen welke door het bestuur bij de rechtsonderhorigen zijn gewekt, zo enigszins mogelijk moeten worden gehonoreerd, op gevaar af anders het vertrouwen dat de rechtsonderhorigen in het bestuur stellen, te misleiden (zie. I. OPDEBEECK, Algemene beginselen van behoorlijk bestuur, Antwerpen, Kluwer, 1993, p. 161). In de rechtspraak van de Raad van State werd het vertrouwensbeginsel omschreven als één der beginselen van behoorlijk bestuur, krachtens hetwelk de burger moet kunnen vertrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid (Ibidem, p. 350, nr. 456).

Zo kan er in zekere zin gesteld worden dat de overheid gebonden is door haar eigen voorafgaand handelen.

In deze zin kan men spreken van het “consistentiebeginsel”, nl. de eis dat het bestuursbeleid een zekere samenhang vertoont.

Het rechtszekerheidsbeginsel is een uit de rechtstaat voortvloeiend beginsel dat inhoudt dat het recht voorzienbaar en toegankelijk dient te zijn zodat de rechtssubjecten in staat zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen op voorhand in te schatten, en dat die rechtssubjecten moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. In de rechtspraak wordt aangenomen dat de rechtszekerheid een algemeen rechtsbeginsel is waaraan zowel de regelgevende als het individuele overheidsoptreden kunnen worden getoetst (zie Van Damme, M., en Wirtgenn, A., Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, in Opdebeeck, I., en Van Damme, M. (ed), Beginselen van behoorlijk bestuur, Die Keure, 2006, p. 316, nr. 414). Het rechtszekerheidsbeginsel is één van die fundamentele rechtsbeginselen die aan de gehele rechtsorde ten grondslag ligt.

Aldus staat vast dat de burger moet kunnen vertrouwen op toezeggingen of beloften die het bestuur in een concreet geval heeft gedaan of wat door hem niet anders kan dan opgevat worden als een vaste gedrags- en beleidsregel van het bestuur op grond waarvan dat de door hem opgewekte gerechtvaardigde verwachtingen niet mag beschamen (Ibidem, p. 320, nr. 420).

Uit het weigeren van eerdere stedenbouwkundige vergunningen op voornoemde locatie met verwijzing naar de schaalbreuk t.a.v. omliggende kleinschalige bebouwing kan minstens worden afgeleid wat het beleid terzake van de overheid is.

De continuïteit van het beleid blijkt geschaad nu uit de gegevens van het dossier, en de motivering van het bestreden besluit in het bijzonder, in geen geval blijkt waarom thans hoogbouw kan worden toegestaan in deze residentiële omgeving en eerder stedenbouwkundige vergunningen strekkende tot de oprichting van een meergezinswoning werden geweigerd, terwijl de rechtsonderhorige er nochtans rechtmatig mag op vertrouwen dat de overheid de continuïteit van het beleid naleeft.

Het bestuur vermag in individuele gevallen weliswaar van de uitgestippelde gedragslijn afwijken, mits het zich daarvoor op in redelijkheid aanvaardbare motieven kan beroepen (zie R.v.St. Behey, nr. 24.467 van 20 juni 1984) hetgeen in casu niet het geval is.

Doordat het bestreden besluit niet uitlegt waarom het thans wel hoogbouw verantwoord acht in deze residentiële omgeving (en een belangrijke impact mag hebben op het residentiële karakter van deze omgeving (met hinder – zie hierna)) en recent nog stedenbouwkundige vergunningen

(op dezelfde plaats) werden geweigerd is derhalve de continuïteit van het bestuur en het vertrouwenwekkend gedrag dat van het bestuur verwacht mag worden geschaad.

10. De beoogde inplanting (op amper 5 meter van de Schoonjacht komt te dicht en te overweldigend ten opzichte van de Schoonjachtstraat. De vermindering van 1 appartement in het dak zal daar niets aan veranderen. Ook het achteruitgeschoven dakappartement niet ! Er wordt **geen respect** getoond wordt voor **het bouwkundig erfgoed** in de Schoonjachtstraat.

In het gemeentelijk informatieblad Tijdingen nr. 4 van 2007 worden de woningen in de Schoonjachtstraat 3 en 5 van voor de Eerste Wereldoorlog als **waardevol en beschermenswaardig** aangeduid (4 sterren). Ook de **omgeving** speelt hierbij en heeft een dialoogwaarde en moet **gerespecteerd worden**. Dit zal met de huidige plannen allerm minst gebeuren: de desbetreffende huizen zullen weggestoken, ingepakt worden door de hoogbouw. De **“site” zal onherroepelijk verloren gaan plus de ingang van woning (met erfgoedwaarde) nr.3, het terrasje en de grote voorgevelruit, die naar de Koninklijke Baan uitgeven, worden door de geplande hoogbouw totaal weggestoken** (vergelijk met de vroegere foto). Dit moet vermeden worden. In de Schoonjachtstraat staan er ten andere nog een paar pareltjes in onvervalste cottagestijl nl. de woningen met nummers 2, 4, 5 en 12 (stuk 5).

Hier volgt het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koksijde dus niet het advies van haar eigen ambtenaar van Cultuur.

In verband met erfgoed kan worden verwezen naar o.m. de bijdragen in Provincie West-Vlaanderen (stuk 13), de brochure van Koksijde Tijdingen (stuk 14) en Ter Zake: Cultureel erfgoed (stuk 15).

Aangenomen kan worden dat hoogbouw langs de Koninklijke Baan is toegestaan, maar toch niet tegen elke prijs én niet ten koste van duurzaam erfgoed en niet ten koste van de omliggende laagbouw. Wel integendeel.

Het kan toch niet de bedoeling zijn om elk hoekje in Koksijde vol te zetten met **“stenen”**. Daarom moet de geplande bouw **eindigen aan de grens van de percelen 531a/532** of ten verste tot en met de **oprit** van het bewuste perceel (stuk 7) met een voorbeeld met voldoende ruimte.

En dit met als voordeel dat men dan voor geen overgang hoeft te zorgen en de volle hoogte kan benutten. Nu er een crisis heerst in de appartementenverkoop zou dat misschien wel de juiste visie kunnen zijn.

Men zou eigenlijk voor de gehele voorgevel (kant Koninklijke Baan) met de naastliggende garages een **totaalproject** moeten ontwerpen en de achterliggende garages gebruiken als uitrit naar de Lalouxlaan.

De **vleugel langs de Schoonjachtstraat** kan totaal niet: hier is geen hoogbouw toegestaan. Men moet zich niet baseren op een bestaand gebouw (woningen nr.3 en 5) van voor de Eerste Wereldoorlog, dat in verhouding t.o.v. de andere, latere huizen, veel te hoog (het staat ook op een duin) en te dicht bij de rooilijn staat. Het is ten andere gebouwd in een tijd dat er nog geen reglementen waren. Door deze vleugel zal de linkerkant van de Schoonjachtstraat (gezien van de Koninklijke Baan), de overkant (wijk met ééngezinswoningen) helemaal **domineren**.

Het principe zou moeten zijn: hoe smaller de straat, hoe lager de bouw en hoe verder achteruit. Het ideale zou dus zijn om heel de Schoonjachtstraat voor te behouden voor laagbouw/villabouw (ééngezinswoningen).

Nochtans zijn er in Koksijde voorbeelden van hoe er wel een overgang met voldoende afstand kan voorzien worden (stuk 8).

Dit probleem heeft men niet als men de geplande bouw beperkt tot de perceelgrens 532/531a of tot de oprit. Dan blijft de site op het perceel 532/530c gespaard.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Omtrent de toets aan de onmiddellijke omgeving

1. De verzoekende partijen beweren dat er voorbij zou zijn gegaan aan de woning aan de Schoonjachtstraat 2, aan de villawijk, de ruimtelijke draagkracht van de straat, het zicht van de Koppelwoning nr 3-5 aan het zicht zal onttrokken zijn.

2. Vooreerst moet worden opgemerkt dat de verzoekende partijen een schending van de formele motiveringsplicht inroepen doch zelf kritiek geven op de motivering. Dat deze motivering niet volledig zou zijn betekent niet dat de formele motiveringsplicht geschonden is. Immers er kan niet betoogd worden dat er formeel een motivering is naar voor gebracht, meer zelfs de verzoekende partijen leveren er kritiek op. De formele motiveringsplicht is dan ook niet geschonden.

Voorts wordt beweerd dat het inrichtingsbesluit zou zijn geschonden. Nochtans is het project zone-eigen.

Waar art. 19 van het Inrichtingsbesluit wordt gevisieerd moet worden opgemerkt dat anders dan de verzoekende partijen beweren er wel degelijk een toets aan de onmiddellijke omgeving is gebeurd, en dat er volledig is tegemoetgekomen aan de kritiek van uw Raad op de vorige beslissing.

Er is immers aldus gemotiveerd:

...

Er is dus uitgebreid aandacht besteed aan de verhouding tussen het nieuwe project en de villawijk als zodanig in het algemeen en de verschillende villa's, o.m. in eigendom van de verzoekende partij in het bijzonder.

- Meer in het bijzonder wordt erop gewezen dat de woningen aan de overzijde geen last zullen hebben van het project gelet op de noordzijde; Alle villa's in de onmiddellijke omgeving worden aan de aandacht onderworpen zodat a fortiori de typologie van de villawijk en de verhouding met het project is besproken;
- Er is terecht overwogen dat het project zich op de Koninklijke Baan richt. De breedte van de Schoonjachtstraat is als zodanig niet relevant bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de omgeving nu de villa's elk afzonderlijk zijn besproken. Idem wat betreft de terreinbezetting. Desalniettemin is uitgebreid aandacht besteed aan de verhouding met de straat en haar breedte:

...

- De Lalouxlaan en de Kursaal laan bevinden zich in de onmiddellijke omgeving en kenmerken zich ook door de overgang tussen Koninklijke baan en achterland.
- Het feit of de woning met nr. 3 nu al dan niet over een ondergrondse garage beschikt is niet bepalend voor de ruimtelijke inpasbaarheid van het kwestieuze project. Bovendien wordt ook terecht opgemerkt dat geen der beroepers enige zeggenschap heeft over nr. 3 zodat zij geen belang hebben bij dit middelonderdeel.

Er is dus wel degelijk rekening gehouden met de achterliggende kleinere woningen en de inpasbaarheid ten opzichte van de woningen in de onmiddellijke omgeving.

Daarbij moet worden onderstreept dat de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid beschikt en uw Raad enkel tot schorsing en of vernietiging kan overgaan wanneer sprake is van een kennelijke onredelijkheid. Quod non in casu.

Omtrent de strijdigheid met het GRS Koksijde

1. De verzoekende partijen verwijzen naar het gemeentelijk structuurplan waarmee de aanvraag zou strijden. Zij menen daardoor ook een schending van het vertrouwensbeginsel te kunnen afleiden.

2. De redenering van de verzoekende partijen faalt. Immers art. 2.1.2. §7 VCRO bepaalt:

...

Het één en ander werd ook eerder bevestigd door de Raad van State in zijn arrest nr. 185.312 van 10 juli 2008:

...

In dit arrest is meteen ook ingegaan op de koppeling tussen de schending van het RSV en de beginselen van behoorlijk bestuur.

Ook hier hebben de verzoekende partijen de schending van deze beginselen gekoppeld aan de schending van het GRS.

Dit middelonderdeel is dan ook zonder meer ongegrond.

Omtrent het ruimtelijk erfgoed

De verzoekende partijen beweren dat er geen respect zou zijn betoond voor de erfgoedwaarden.

In het bestreden besluit wordt wel degelijk aandacht besteed aan dit element:

...

Dat deze motivering niet spoort met de overtuiging van de verzoekende partijen betekent niet dat de beslissing ter zake onwettig zou zijn.

Wel in tegendeel.

Het is de verzoekende partij die in alle discretionaire vrijheid haar beslissing moet nemen. De overwegingen zijn niet kennelijk onredelijk.

Ten andere, de verzoekende partijen lijken uit het oog te verliezen dat er geen sprake is van een beschermd monument, landschap of dorpsgezicht. Dat een woning of enkele woning op een (dan nog lokaal) register figureren betekent niet dat er in de onmiddellijke omgeving geen ontwikkeling meer zou kunnen zijn.

Omtrent de mening van de verzoekende partijen

Ten slotte lijken de verzoekende partijen op hun beurt te decreteren wat er dan wel zou kunnen komen.

Dit gaat uiteraard niet. Het komt precies aan het bestuur toe daarover te oordelen. De verzoekende partijen hebben bij deze opmerking geen rechtmatig belang.

...

3.

De verzoekende partijen stellen nog in hun wederantwoordnota:

“ ...

1. De verzoekende partijen roepen één middel in met verschillende onderdelen: (zie pagina 6 van het inleidend verzoekschrift)

schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek schending van het continuïteitsbeginsel, materiële zorgvuldigheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel, juncto het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag, en schending van het K.B. van 6 december 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Veurne – Westkust en het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

2. De verwerende partij alludeert op een schending van de formele motiveringsplicht door de verzoekende partijen, maar zulke schending werd in het verzoekschrift niet ontwikkeld. De verwerende partij geeft zelf (terecht) aan dat de verzoekende partijen de motieven in de bestreden beslissing **materieel-inhoudelijk** bestrijden.

Het middelonderdeel mbt de schending van de motiveringsplicht betreft dus niet de formele maar wel de materiële motiveringsplicht zoals voorzien in de Uitdrukkelijke Motiveringswet.

3. Verder stelt de verwerende partij dat het Inrichtingsbesluit (K.B. dd. 28.12.1972) niet kan geschonden zijn, gelet op de zone-eigen ligging van het bouwperceel. Nochtans werd in het inleidend verzoekschrift duidelijk verwezen naar de schending van de **goede ruimtelijke ordening**, zoals vervat in art 19 van het Inrichtingsbesluit. Dit artikel noodzaakt tot een toets aan de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij geeft dit ook zelf aan.

Het is niet omdat in de opgave van de middelen (middelonderdelen) niet expliciet naar specifieke wetsartikelen wordt verwezen (bvb. inzake schending van de goede ruimtelijke ordening), dat in de concrete ontwikkeling van die middelen een duidelijke en afdoende schending van die goede ruimtelijke ordening kan (moet) worden afgeleid. Het is vaste rechtspraak van de RvVb dat een middel **ontvankelijk en duidelijk** is ingeroepen, indien uit de verdere ontwikkeling van dat middel niet anders kan dan een specifieke schending op een wetsartikel en/of een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur wordt afgeleid.

De verwerende partij lijkt de schending van de goede ruimtelijke ordening ook zelf te begrijpen en formuleert daarop repliek in de antwoordnota.

Het is duidelijk dat de verzoekende partijen de schending van de goede ruimtelijke ordening beogen, zoals sinds 2009 in de artikelen 4.3.1. van de VCRO.

4. De verwerende partij citeert op pagina 14-16 van de antwoordnota de bestreden beslissing om daaruit te besluiten dat de toets aan de goede ruimtelijke ordening correct en afdoende zou zijn gebeurd.

In het inleidend verzoekschrift hebben de verzoekende partijen deze bestreden beslissing precies **bestreden** op vlak van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen hebben de **kennelijke onredelijkheid** van deze toets beargumenteerd en met stukken gestaafd. Voorzover de verwerende partij de bestreden beslissing enkel maar citeert, is er geen noodzaak tot wederantwoord door de verzoekende partijen.

5. Bijkomend benadrukt de antwoordnota enkele aspecten van de goede ruimtelijke ordening op pagina 16-17.

5.1.

In de mate de antwoordnota nieuwe argumentatie (motivering) zou bevatten t.o.v. de in de bestreden beslissing opgenomen motieven, dan is zulke **bijkomende motivering voor het eerst in de RvVb-procedure onontvankelijk**. De verwerende partij kan immers niet in een antwoordnota pas remediëren wat in de bestreden beslissing onvoldoende/ondeugdelijk was gemotiveerd.

5.2.

De verwerende partij wijst erop dat de woningen aan de overzijde van de straat geen last zullen ondervinden wegens noordelijke inplanting.

Nochtans stelden de verzoekende partijen in het inleidend verzoekschrift op pagina 10 vast dat de woningen aan de overzijde van de Schoonjachtstraat niet alleen de nrs. 4-6 zoals in de bestreden beslissing betreffen, maar óók en vooral de **direct tegenoverliggende woning nr. 2 van de tweede verzoekende partij**. (zie stuk 8 – fotodossier)

De verzoekende partijen argumenteerden daarbij tot: (zie pagina 11 verzoekschrift)

“Het besluit bevat niet de minste concrete motivering nopens het aangevraagde qua stijl/uitzicht, volume en typologie en de schaalbreuk met de omgeving. Er wordt niet gemotiveerd waarom de schaalbreuk met de omgeving, in het bijzonder de kleinschalige bebouwing op de omliggende percelen in de Schoonjachtstraat verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordeningen. **Beschouwingen nopens andere percelen te Koksijde en de ‘gunstige’ oriëntatie en de afstand tot de woningen nr. 4 en 6 (en niet nr. 2), zijn weinig relevant en brengen allerminst iets bij over de ‘goede ruimtelijke ordening’ ter plaatse.**”

De repliek van de verwerende partij in de antwoordnota brengt niets bij omtrent de zeer ongunstige ligging van vooral de direct tegenoverliggende woning nr. 2 van de tweede verzoekende partij.

5.3.

De verwerende partij stelt ook nog dat alle villa's in de onmiddellijke omgeving mee zijn beoordeeld met a fortiori de typologie van de bestaande villawijk.

Evenwel stelden de verzoekende partijen met stukken (fotoreportage) vast dat het project tot inplanting van een mastodont van een appartementsgebouw **helemaal geen rekening houdt met de bestaande villawijk met kenmerkende kleinschalige typologie**:

...

Het is overduidelijk dat de bestreden beslissing GEEN rekening houdt met de in de onmiddellijke nabijheid gelegen typisch kleinschalige villawijk. Over de typologie van de woningen in de Schoonjachtstraat wordt NIETS gezegd, terwijl dat nochtans exact het weigeringsmotief was van eerdere vergunningsaanvragen. (zie stuk 9 en stuk 10).

5.4.

De verwerende partij verwijst ook naar de volgens haar terechte motivering dat het project zich (alleen maar) richt tot de Koninklijke Baan en niet naar de Schoonjachtstraat. De smalle breedte van deze laatste straat en ook de terreinbezetting zouden ruimtelijk niet relevant zijn in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Opnieuw stelden de verzoekende partijen in het inleidend verzoekschrift op pagina 10 vast:

...

De stukken 9-10-11 van de verzoekende partijen betreffen drie (!) ongunstige adviezen van de gewestelijke administratie die n.a.v. eerdere (**geweigerde**) aanvragen werden gegeven en die alle wijzen op de onvergunbaarheid van het project wegens **manifeste schaalbreuk t.o.v. de directe omgeving (smalle Schoonjachtstraat en overbezetting)**.

5.5.

Bijkomend wijst de verwerende partij nog op een volgens haar **analoog te maken oordeel** appartementsbebouwing aan de hoek met de verder gelegen Labouxlaan en Kursaalaaan.

De verzoekende partijen argumenteerden daartoe reeds met foto's: **(zie stuk 8)**

...

5.6.

Tot slot benadrukt de verwerende partij nog dat de woning nr. 3 aan de Schoonjachtstraat geen ruimtelijke relevantie heeft en dat de verzoekende partijen over deze woning geen zeggenschap – en dus geen belang – zouden hebben.

Deze woning is gesitueerd in de onmiddellijke nabijheid van het bouwperceel en heeft dus absoluut ruimtelijke relevantie. De bestreden beslissing zou verderop gelegen woningen wel in de beoordeling hebben betrokken. Bovendien is deze woning niet voorzien van een ondergrondse parking, zodat de bestreden beslissing **strijdig gemotiveerd** is op vlak van de goede ruimtelijke ordening.

5.7.

Besluitend: loutere citering van de bestreden beslissing door de verwerende partij behoeft geen wederantwoord door de verzoekende partijen. De bijkomend door de verwerende partij benadrukte aspecten van goede ruimtelijke ordening weerleggen de pertinente kritiek van de verzoekende partijen in het inleidend verzoekschrift niet.

6. De verwerende partij acht de erfgoedwaarden op/rondom het bouwperceel als voldoende beoordeeld. De verwerende partij wijst op haar discretionaire bevoegdheid terzake en wijst ook op het niet beschermd zijn als monument en/of stads- of dorpsgezicht.

Het is niet omdat een gebouw niet als monument beschermd is noch gesitueerd is binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, dat de kenmerkende historische en erfgoedwaarde niet mee moet worden beoordeeld in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen argumenteerden in het verzoekschrift hierover: (zie pagina 16)

...

Opnieuw ontbeert de verwerende partij pertinente kritiek. In elk geval werden de door de verzoekende partijen aangeklaagde aanslagen op de schoonheidswaarde en gebrek aan respect voor het bouwkundig erfgoed in de Schoonjachtstraat in de bestreden beslissing zelf niet afdoende ontmoet.

..."

4.

De verwerende partij antwoordt in haar laatste nota hierop als volgt:

"...

Omtrent de toets aan de onmiddellijke omgeving

1. De verzoekende partijen beweren dat er bij de beoordeling voorbij werd gegaan aan de impact door de uitvoering van de vergunning op de woning aan de Schoonjachtstraat 2, aan de villawijk, de ruimtelijke draagkracht van de straat, het zicht op de Koppelwoning nr 3-5 dat aan het zicht zal onttrokken zijn.

2. Verzoekende partijen menen dat de verwerende partij ten onrechte zou opgemerkt hebben dat er geen sprake kan zijn van een schending van de formele motiveringsplicht.

Volgens de verzoekende partij zou geen zo'n middel ontwikkeld zijn. De middelen zou materieel – inhoudelijk zijn.

De verzoekende partijen lijken voorbij te gaan het feit dat met de wet van 29 juli 1991 precies de verplichte formele motivering van bestuurshandelingen in het leven is geroepen.

...

Te dezen wierpen de verzoekende partijen enkel de schending in van de in art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 neergelegde formele motiveringsplicht op.

Er kan niet ernstig betoogd worden dat er in het bestreden besluit een formele motivering naar voor is gebracht.

Op dat punt faalt het middel dus wel degelijk.

3. Voorts wordt in het middel beweerd dat "het inrichtingsbesluit", zijnde het KB van 28 december 1972 zou zijn geschonden.

Spijts het feit dat er geen expliciete bepalingen zijn aangeduid heeft verwerende partij met enige welwillendheid proberen te achterhalen op wat de verzoekende partijen doelden.

Er kan niet betwist worden dat het project zone-eigen is. In die zin zijn die bepalingen van het inrichtingsbesluit dan ook in elk geval niet geschonden, evenmin als dat het KB van 6 december 1976 dat het gewestplan Veurne-Westkust vaststelde kan geschonden zijn.

Gelet op het feit dat de verzoekende partijen sterk de nadruk leggen op het feit dat het bestreden project volgens hen niet zou sporen met de onmiddellijke omgeving meende de verwerende partij dat de verzoekende partijen doelden op een schending van art. 19.

De verwerende partij heeft dan ook uitgebreid aangetoond dat met het bestreden besluit wel degelijk is aangetoond dat de verwerende partij de toets aan de onmiddellijke omgeving wel degelijk (correct) heeft uitgevoerd.

Nu geven de verzoekende partijen aan dat zij eigenlijk een schending van art. 4.3.1 VCRO bedoelden.

Dat de procedureregeling niet zo moet geïnterpreteerd worden dat men zich als een procedurele scherpslijper moet gedragen, daar gaat de verwerende partij mee akkoord. Anderzijds moet men niet alle bepalingen op een hoopje gooien en het aan de Raad overlaten uit dat amalgaam de distilleren wat mogelijkerwijze een basis kan vormen voor de annulatie.

Het is niet voor niets dat er in het procedurereglement vereist wordt dat de middelen in feite en in rechte moeten worden aangehaald.

In elk geval kan art. 19 van het Inrichtingsbesluit dat nog steeds in het verkeer is, niet zomaar als een doublure van “art. 4.3.1. VCRO” (dat op zich ook weer verschillende topics behelst) beschouwd worden.

Op dat punt kan de bestreden beslissing dan ook onmogelijk vernietigd worden.

4. *De verzoekende partijen vervolgen dat zij in het inleidend verzoekschrift de kennelijke onredelijkheid van de toets aan de goede ruimtelijke ordening zouden aangeklaagd hebben.*

Opnieuw moet evenwel worden vastgesteld dat de verzoekende partij de schending van het redelijkheidsbeginsel niet hebben opgenomen in hun verzoekschrift.

5. *Wat er ook van zij, reeds in de antwoordnota is uitgebreid geantwoord op de grieven van de verzoekende partijen en is aangetoond dat de verwerende partij wel degelijk naar recht de vergunning heeft verleend.*

In de wederantwoordnota dansen de verzoekende partijen overigens op twee benen waar zij de verwerende partij enerzijds verwijten dat de repliek op het verzoekschrift een nieuwe (verboden) argumentatie zou betreffen en anderzijds de verwerende partij louter het bestreden besluit kan citeren.

Het is uiteraard correct dat de verwerende partij naar aanleiding van de procedure voor uw Raad geen nieuwe motieven mag ontwikkelen, dit zou strijden met de “formele motiveringsplicht”.

De verwerende partij heeft dat overigens ook niet gedaan. Zij heeft precies in antwoord op de argumenten die de verzoekende partijen in hun verzoekschrift naar voor hebben gebracht telkens aangeduid welke passage van het bestreden besluit wel degelijk – in tegenstelling met wat de verzoekende partijen voorhouden – een antwoord biedt.

Het is dan al te gemakkelijk dat de verzoekende partijen de repliek van de verwerende partij afdoen als ‘niet wettig’ omdat het een bijkomend motief zou zijn, dan wel overbodig omdat het een citaat van het bestreden besluit zo inhouden.

6. *In de antwoordnota wordt opgemerkt dat niet afdoende is ingegaan op de impact op de dichtstbijzijnde woning van de tweede verzoeker, met name nr. 2.*

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de tweede verzoeker wel beweert rechten te hebben op de woning met nr. 2, doch daarvan geen bewijs voorlegt. Dit kan meteen het belang en de ontvankelijkheid van de tweede verzoeker in vraag doen stellen.

Voor zover de verwerende partij kan nagaan was de tweede verzoeker ook niet eerder actief in de administratieve beroepsprocedure zodat zijn woning niet expressis verbis werd vermeld.

Wat er evenwel ook van zij, de woning nr. 2 staat in de zelfde lijn als de andere woningen zodat de vaststelling dat het een noordelijke inplanting betreft, a fortiori ook voor nr. 2 geldt. Ten andere gelet op het feit dat deze verzoeker geen westelijke burens heeft is zijn zicht nog ruimer.

In het bestreden besluit is ook duidelijk aangegeven dat er met een afbouw wordt gewerkt, dat blijkt ook uit de schetsen in het administratief dossier. Van een “zeer ongunstige” ligging is dan ook geen sprake.

7. *De verzoekende partijen herhalen dat de verwerende partij geen rekening zou gehouden hebben met het kleinschalig karakter van de villawijk.*

Dit is uiteraard “welles-nietes”. Het komt uw Raad toe na te gaan of er inderdaad in het bestreden besluit een afdoende toets is gebeurd.

De verwerende partij heeft met duidelijke argumenten aangegeven waarom het project past met de onmiddellijke omgeving en dus de nabijgelegen villa's.

Daarbij mag niet uit het oog worden verloren dat de verwerende partij ter zake een discretionaire bevoegdheid heeft waarbij uw Raad niet in de plaats van de verwerende partij kan treden.

8. *De verzoekende partijen vervolgen dat zij geen afdoende antwoord ontvingen op hun opmerkingen dat de ruimtelijke draagkracht en de bezettingsgraad versus de smalle straat.*

Opnieuw meent de verwerende partij dat dit wel het geval is en zal uw Raad moeten oordelen, opnieuw ermee rekening houdende dat de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

9. *Ook wat betreft de woning nr. 3 blijft verwerende partij bij haar standpunt. Er is geen sprake van een strijdige motivering, minstens betreft het een overtoollig motief.*

Omtrent de strijdigheid met het GRS Koksijde

De verzoekende partijen verwijzen in hun verzoekschrift naar het gemeentelijk structuurplan waarmee de aanvraag zou strijden. Zij meenden daardoor ook een schending van het vertrouwensbeginsel te kunnen afleiden.

In de antwoordnota komen de verzoekende partijen daar niet meer op terug. Bijaldien lijkt het er op dat het verweer van de verwerende partij wordt bijgetreden.

Omtrent het ruimtelijk erfgoed

Ook omtrent de erfgoedwaarde volhardt de verwerende partij in haar standpunt. Opnieuw komt het uw Raad toe te beoordelen of de toets afdoende is gebeurd, rekening houdende met de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij.

Omtrent de mening van de verzoekende partijen

Ten slotte blijven de verzoekende partijen op hun beurt decreteren wat er dan wel zou kunnen komen.

Dit gaat uiteraard niet. Het komt precies aan het bestuur toe daarover te oordelen. De verzoekende partijen hebben bij deze opmerking geen rechtmatig belang.

...

Beoordeling door de Raad

1.1

In de mate de verzoekende partijen met het enig middel de schending aanvoeren van het koninklijk besluit van 6 december 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Veurne–Westkust, zonder de bedoelde rechtsnorm in de hiernavolgende toelichting nader te duiden, leggen zij niet uit op welke wijze dit het geval is. In die optiek is het middel onontvankelijk.

Het middel viseert in hoofdzaak nadrukkelijk de gemaakte beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de ‘goede ruimtelijke ordening’, wat de verwerende partij ook zo lijkt te hebben begrepen en is in die mate afdoende duidelijk voor haar. Door niet enkel artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit) te vermelden maar ook het arrest van 8 september 2015 dat de vorige beslissing vernietigde op grond van artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, duiden zij ook de geschonden geachte rechtsnormen in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit.

In de mate de verzoekende partijen met hun ‘mening’ loutere opportunistiekritiek uiten, zal blijken uit de hiernavolgende beoordeling.

1.2

De verwerende partij kan niet dienstig stellen dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middelonderdeel over ‘woning met nr. 3’. Hoewel uit de bestreden beslissing blijkt dat het voorwerp van de aanvraag hierop geen directe betrekking heeft omdat de aanvrager voor deze woning aan de Schoonjachtenstraat ‘afzonderlijk’ een aanvraag zal indienen, behoort deze woning tot de relevante in de omgeving bestaande toestand die de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet betrekken, zoals hierna zal blijken.

In de mate de verwerende partij in haar laatste nota het belang bij en de ontvankelijkheid van het beroep van de tweede verzoekende partij slechts ‘in vraag’ stelt, merkt de Raad op dat een dergelijke bemerking niet meer is dan een voorbehoud wat niet kan worden aangemerkt als een exceptie die – net als een middel overigens – voldoende precies en zorgvuldig dient geformuleerd te worden. De verwerende partij betwist in die zin evenmin met goed gevolg het (individueel) belang van de tweede verzoekende partij bij het middel.

1.3

De excepties van de verwerende partij, met verwijzing naar onderdeel IV in dit arrest, worden in de aangegeven mate verworpen.

2.

Waar artikel 19 Inrichtingsbesluit nog spreekt van de notie 'goede plaatselijke ordening', wordt sinds de inwerkingtreding van artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO het begrip 'goede ruimtelijke ordening' gehanteerd. Dit is te beoordelen aan de hand van de aandachtspunten, criteria en beginselen zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om conform deze bepalingen op concrete en zorgvuldige wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand. De woningen van de verzoekende partijen behoren tot deze relevante omgeving, zoals vastgesteld in het vorig arrest van 8 september 2015.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Om aan de formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de motieven met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden. Het is niet vereist dat alle in het beroepsschrift opgeworpen argumenten uitdrukkelijk en punt na punt moeten worden beantwoord.

De formele motiveringsplicht en het (materiële) zorgvuldigheidsbeginsel vereisen wel dat het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing in het geval van andersluidende standpunten des te concreter en zorgvuldig motiveert.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Het vertrouwensbeginsel is de materiële component van het rechtszekerheidsbeginsel volgens hetwelk een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtzoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel betekent dat de rechtzoekende, voortgaande op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten die in een concreet geval zijn gedaan, op een bepaalde uitkomst mag vertrouwen.

4.

De bouwplaats betreft een hoekperceel ter hoogte van de Koninklijke Baan-Schoonjachtstraat. De aanvraag betreft de bouw van een meergezinswoning (18 appartementen en 19 ondergrondse parkeerplaatsen) met drie bouwlagen en één dakverdieping ten opzichte van de Koninklijke Baan.

De aanvrager is ook eigenaar van de koppelwoningen nrs. 3 en 5 aan de Schoonjachtstraat. De woning nr. 2 van de tweede verzoekende partij ligt op het hoekperceel aan de directe overzijde van de Schoonjachtstraat. De woning nr. 4 van de eerste verzoekende partij ligt ter hoogte van de inrit

tot de parkeergarage. De woning nr. 8 van de derde verzoekende partij ligt ruim verder in deze straat. De woningen nrs. 3 en 5 liggen achter de vergunde meergezinswoning.

5.1

De verzoekende partijen citeren nadrukkelijk de 'aanvullende' motivering van de verwerende partij in de nieuwe beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Gezien de omvang van deze citering kunnen zij niet met goed gevolg stellen dat de bestreden herstelbeslissing 'volstrekt' niet is gemotiveerd. Evenmin viseren zij de door de verwerende partij formeel 'bijgetreden' beoordeling van de bezwaarschriften in eerste aanleg, noch betwisten zij de vaststelling in de bestreden beslissing dat hun beroepsgrievens 'gelijkaardig' zijn.

De bijgebrachte adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 4 april 2006 en 4 september 2007 zijn ongunstige standpunten over vorige aanvragen, terwijl deze ambtenaar op 18 juni 2010 gunstig adviseert over de 'aangepaste' aanvraag. Gezien het niet-identieke voorwerp van deze aanvragen kunnen de verzoekende partijen zich niet dienstig beroepen op hun stuk 9 en 10 voor zover zij hieruit een strengere motiveringsplicht voor de verwerende partij putten. De verzoekende partijen kunnen evenmin dienstig verwijzen naar de arresten van 10 maart 1997 (nr. 65.064) en 27 juni 2007 (nr. 172.828). Deze arresten hebben immers betrekking op een ander bouwterrein aan de Koninklijke Baan in Koksijde.

5.2

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij niet enkel de (functionele) inpasbaarheid van de meergezinswoning ten opzichte van de Koninklijke Baan onderzoekt, maar in haar nieuwe beoordeling aandacht besteedt aan de woningen van de verzoekende partijen. In de mate de bestreden beslissing deze aanmerkt als 'lagere eengezinswoningen' en de nokhoogte van enkele woningen berekent, blijkt een onderzoek naar hun typologie en schaal. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing op dit punt foutief of kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partijen lijken de beoordeling van de schaduwvorming, waar ook met 'de woningen aan de overzijde van de Schoonjachtstraat' rekening wordt gehouden, niet te bekritisieren.

Tegenover de beweerde schaalbreuk staat de beoordeling in de bestreden beslissing dat (a) wordt voorzien in een 'goede overgang' door de lagere nokhoogte ten opzichte van de linker aanpalende meergezinswoning en door de afbouw naar een nokhoogte van 8,85 m ter hoogte van de woning van de tweede verzoekende partij (b) de impact van het gabarit van het nieuwe gebouw 'nagenoeg onbestaande' zal zijn door de 4,50 m hoger liggende nok van de (koppel)woningen nrs. 3 en 5 die dichterbij de woning nr. 8 van de derde verzoekende partij ligt dan de vergunde meergezinswoning.

Het argument dat deze woningen nrs. 3 en 5 'volledig' aan het zicht zullen worden onttrokken, staat tegenover de overweging dat het gebouw 'nog voldoende zichtbaar' is in het straatbeeld. Evenmin tonen de verzoekende partijen aan dat de als 'ruim' ingeschatte afstand van het nieuwe gebouw ten opzichte van de woningen nrs. 3 en 5 (meer dan 10 m) en van hun woningen (meer dan 25 m) kennelijk onredelijk is. Dit betreft dus een blote kritiek.

De verzoekende partijen stellen ten onrechte dat geen groenaanleg wordt voorzien, omdat achter de vergunde meergezinswoning wordt voorzien in een niet-geringe "duinbeplanting". Evenmin kunnen zij gevolgd worden in het argument dat de meergezinswoning 'integrerend' deel uitmaakt van de achterliggende woonwijk omwille van het louter feit dat deze wordt aangebouwd tegen de meergezinswoning op de hoek met de Koninklijke Baan en de Lalouxlaan.

Wat betreft de draagkracht van de smalle Schoonjachtstraat ontwikkelen de verzoekende partijen maar vage kritiek op de bestreden beslissing, terwijl de vaststelling in de bestreden beslissing dat

deze straat is heraangelegd waardoor de berijdbare zone is verbreed met 1,00 à 1,50 m, duidelijk blijkt uit de foto's in het dossier. De verwijzing van de verzoekende partijen naar hun (onvolledig) stuk 11 doet niet anders besluiten.

5.3

De verzoekende partijen beroepen zich verder op de 'opties en doelstellingen' in het (gereviseerd) gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Koksijde. De verwerende partij heeft terecht de aanvraag niet op basis van dit beleidsdocument beoordeeld. Ruimtelijke structuurplannen vormen immers geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen (artikel 2.1.2, §7 VCRO).

De verzoekende partijen viseren de impact van de meergezinswoning op de schoonheidswaarde van de achterliggende woningen in 'cottagestijl'. De verwerende partij heeft dit aspect beoordeeld en beroepsgrief hieromtrent beantwoord, met name wordt in de bestreden beslissing overwogen:

“ ...

De aanvraag heeft geen aantasting van de erfgoedwaarden van de koppelwoningen tot gevolg. Ten overvloede moet ook worden vastgesteld dat de koppelwoningen niet beschermd zijn als monument, noch zijn opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De koppelwoningen zijn enkel opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed van de gemeente. De gemeente heeft de vergunning zelf ook verleend waardoor de deputatie terecht kan oordelen dat ook de gemeente van oordeel is dat de erfgoedwaarden niet worden aangetast. Bovendien zijn de beroepsindieners geen eigenaar of bewoner van één van deze panden, zij kunnen niet zomaar optreden voor het algemeen belang. Het algemeen belang wordt beoordeeld door de vergunningverlenende overheid en deze zijn van oordeel zijn dat de erfgoedwaarden geenszins worden aangetast door het ontwerp. Meer zelfs de aanvrager is zelf eigenaar van een deel van de koppelwoning, met name de woning Schoonjachtstraat 3. Op de hoorzitting verklaart de aanvrager dat de renovatie pas kan gebeuren als er geld voor is, en dit is wanneer huidig project gerealiseerd is. Het is de bedoeling om op dat moment nummer 3 te restaureren in zijn oorspronkelijke toestand. Uit de verschillende plannen en visualisaties blijkt dat het ontwerp op voldoende afstand van de koppelwoning staat om geen visuele hinder te veroorzaken aan de koppelwoning. Het ontwerp is niet dominant aanwezig in het straatbeeld waardoor de koppelwoning nog voldoende zichtbaar is en de erfgoedwaarde behoudt.

...”

5.4.

De verzoekende partijen betwisten niet dat hun woningen en de koppelwoningen nrs. 3 en 5 geen beschermd onroerend erfgoedstatuut hebben. Met de eigen visualisatie van de door hen gewenste inplanting van het appartementsgebouw (stuk 7) en wat zij beschouwen als de 'juiste visie', beogen zij een uitspraak over de opportuniteit van de aanvraag waarvoor de Raad niet is bevoegd gezien zijn wettigheidstoezicht. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij ook dit aspect foutief of kennelijk onredelijk zou hebben beoordeeld.

Van een schending van het vertrouwensbeginsel is geen sprake. De verzoekende tonen niet aan dat de verwerende partij in dit concreet geval terugkomt op een eerder (negatief) standpunt of houding. Enkel blijkt dat de aanvrager omwille van de eerdere weigeringen door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde - en dus niet de verwerende partij - het gabarit van het appartementsgebouw ten opzichte van de Schoonjachtstraat heeft aangepast.

In de mate zij achten dat met de bestreden beslissing de continuïteit van het beleid wordt geschaad, omdat de verwerende partij niet concreet motiveert waarom er op deze locatie aan de Koninklijke Baan in Koksijde appartementsgebouwen in de omgeving (functioneel) kunnen worden ingepast,

blijkt het tegendeel uit voorgaande vaststellingen over de (uitvoerige) beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Tot slot wenst de Raad op te merken dat hij het “consistentiebeginsel”, hetzij als beginsel van behoorlijk bestuur hetzij als algemeen rechtsbeginsel, niet kent.

6.

Gelet op de voormelde vaststellingen tonen de verzoekende partijen niet aan dat de ingeroepen beginselen en rechtsregels zijn geschonden.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 825 euro, ten laste van de verzoekende partijen

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 mei 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER