

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 augustus 2016 met nummer RvVb/S/1516/1508
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**

bijgestaan en 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 genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 8670 Koksijde, Koninklijke Baan – Schoonjachtstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0530C, 0531A en 0532F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 9 augustus 2016.

Advocaat Willem CHEYNS *loco* advocaat Frédéric CORYN voert het woord voor de verzoekende partijen. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

Op 26 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de nv INTERBEACH-MARIMMO 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 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 zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

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 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 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 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 verleent op 18 juni 2010 een gunstig advies met de volgende motivering:

“...

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. Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.

...”

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 motiveert zijn beslissing als volgt:

“...

Gelet dat het een perceel van 1392.70 m² bedraagt, dat de aanvraag draagkrahct 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 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)

..."

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de eerste en de derde verzoekende partij 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 met nummer S/2011/0065 de uitspraak over de vordering tot schorsing onbepaald uitgesteld. Met een arrest van 8 september 2015 met nummer 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.

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 genieten 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 bouwplaats. 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 bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering niet. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan de verzoeker een ernstig nadeel berokkenen.

2. *De eerste en tweede verzoekers zijn weliswaar gedomicilieerd te Zelzate en Halluin doch zijn reeds eigenaar van de woningen gelegen aan de Schoonjachtstraat. Deze woningen werden nooit verhuurd doch zijn steeds dienstig als tweede verblijf voor hem en hun gezin. Deze woning werd precies aangekocht omwille van zijn unieke ligging in een residentiële groene omgeving. De woningen werden als volwaardige woningen ingericht. De inrichting van deze woningen overtreffen derhalve de loutere inrichting van een ‘vakantiewoning’.*

Het gebruik van deze woningen kunnen niet louter als tweede verblijf worden beschouwd nu tijdens de vakantieperiodes en tijdens het weekend er een onafgebroken permanent verblijf plaatsvindt. Deze verzoekers hebben de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en verblijven met hun familie méér dan vroeger nog te Koksijde.

De verzoekers benadrukken dat zij deze woningen als zeer regelmatig verblijf – en niet louter als vakantiewoning – gebruiken waar juist de ontspanning, de rust en de aantrekkelijkheid van de residentiële ligging de belangrijkste rol spelen bij het gebruik dat zij hebben van deze woningen.

Gelet op deze functie is de beperking van het zicht uit hun woning en tuin evenals de miskennis van de privacy een zéér ernstig nadeel (zie foto- dossier).

3. *Het woonklimaat van alle verzoekende partijen zal dan ook sterk worden aangetast. Wat vandaag een zonnige, (quasi-) onaangestaste villawijk is, dreigt dit binnenkort niet meer te zijn. Uw Raad heeft een grove aantasting van het woonklimaat in negatieve zin aanvaard als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, ook bij een RUP (bv. RvS nr. 117.347 van 21 maart 2003).*

4. *De eerste twee verzoekers hebben van uit hun woning – en derhalve van uit hun tuin – een rechtstreeks zicht op het bouwwerk (amper enkele meters) waarvan het bouwkundig esthetisch aspect van de constructie als onherstelbaar visueel hinderlijk moet worden beschouwd. Vanuit het gezichtspunt van eerste en tweede verzoeker, zou de vergunde constructie op geen slechtere plaats kunnen worden ingeplant, dan waar dit thans het geval. Gelet op de aard en de omvang van de vergunde bouwwerken zal zijn zicht op ernstige wijze worden belemmerd en gehinderd. Zij zullen een rechtstreeks zicht krijgen op de meergezinswoning (stuk 8).*

Het zicht naar en vanuit de Schoonjachtstraat wordt totaal verbroken, daar de ingang tot de Schoonjachtstraat schuin ligt en vooruitspringend langs de kant van het bouwproject. Een weinig eerbied voor de omwonenden! Dit aspect wordt totaal genegeerd, het wordt doodgezwegen. Nochtans is dit voor de verzoekers een heel gevoelig punt (een voorbeeld waarin “het zicht” ook meespeelde De Panne (Knack 7-8-2001) (stuk 18)

5. *Ook de ingang van 19 garages via de Schoonjachtstraat zal ongetwijfeld voor overlast zorgen in de desbetreffende smalle straat. Inderdaad, het wegdek is slechts 2,5 m breed. De smalle doorgang, wegdek en graskant, heeft maar een totale breedte van 5 m. Men zou dus dit kleine straatje van een 10-tal bewoners belasten met 19 bijkomende garages. Het straatje heette vroeger “pad”. Er wordt gemotiveerd dat 19 voertuigen nooit tegelijk komen. Dat weten de verzoekers doch bewust wordt het aspect van de bezoekers, de huurders, de wildparkeerders, verzwegen... Hoe de zaken gedraaid of gekeerd worden, er zal bijkomende mobiliteit worden veroorzaakt in deze smalle straat. Volgens de stedenbouwkundig ambtenaar zal het verkeer zich vooral in het begin van de straat situeren. Dit klopt niet, want komende uit*

de Schoonjachtstraat moet men naar rechts, dus als men in een andere richting wil, neemt men de andere kant van de Schoonjachtstraat!

Een bijkomend element is dat de geplande inrit de afbraak van de bestaande garage met het daarop liggend terras noodzaakt. Hierdoor komt men vlak naast de voorgevel van de woning nr.3. Dit oude huis is opgericht in de duinen en beschikt niet over funderingen. Het is omzeggens zeker dat de gevel van de woning nr.3 verzakt. Welke technische middelen zijn hier voorzien tijdens de duur van de werken? Er is hier geen onderzoek gebeurd?

6. De kinderen en de kleinkinderen van de verzoekers zullen niet meer in de Schoonjachtstraat moeten spelen gelet op de bijkomende verkeersbewegingen (inrit van de ondergrondse garage voor liefst 19 voertuigen!). De verkeersveiligheid komt ernstig in het gedrang.

De ingang van de ondergrondse garage kan nochtans beter via de Koninklijke Baan worden gerealiseerd: de snelheid is er teruggebracht naar 50 km/u en er is maar één rijstrook.

7. Tenslotte is het zo dat wanneer een gebouw er eenmaal staat, zelfs met een latere vernietiging, dan nog de weg lang en moeilijk is naar een eventueel herstel in de oorspronkelijke staat. De verzoekers zullen moeten kunnen rekenen op de medewerking van de betrokken overheden bij de uitvoering van een annulatiearrest. Deze medewerking verloopt in de praktijk niet gemakkelijk. Bovendien is er een menselijk en financieel probleem: een gebouw doen afbreken dat er reeds staat, van een buur, is een zware opgave.

Beter is het te voorkomen. Dit is zowel in het belang van de verzoeker als van de bouwheer, als de vergunning immers toch niet wettig is verleend.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

OMTRENT DE SCHORSINGSVOORWAARDE HOOGDRINGENDHEID

1. Naast (mintens) een prima facie gegrond middel, dienen de verzoekende partijen ook aan te tonen dat de vordering hoogdringend is.

2. In het verzoekschrift zetten de verzoekend partijen uiteen dat zij een "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" lijden, al leggen zij vooral uit dat zij een "ernstig nadeel" zouden lijden, wanneer de vergunning niet wordt geschorst.

De begrippen "hoogdringendheid" en "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" zijn evenwel geen synoniemen.

3. De verzoekende partijen maken geen onderscheid tussen hun diverse belangen. Zij maken gewag van een aantasting van hun woonklimaat omdat een "zonnige, (quasi) onaangetaste" beleving in de villawijk zou verdwijnen waarbij er een rechtstreeks zicht zou zijn op de constructie. Ook het zicht op de Schoonjachtstraat zou worden verbroken. Men maakt ook opmerkingen omtrent de inrit van de garages die meteen de verkeersveiligheid zou aantasten.

Ten slotte wordt opgemerkt dat eens het gebouw er staat er nog moeilijk een herstel kan bekomen worden.

4. *Te dezen is het nog absoluut niet zeker of de bouwheer intentie heeft om meteen de werken aan te vatten. Immers in een eerdere procedure voor uw Raad werd de schorsingszaak voor onbepaalde tijd uitgesteld.*

Het MTHEN mag niet verward worden met de hoogdringendheid. Te dezen ligt geen bewezen hoogdringendheid voor.

5. *Bovendien hebben de verzoekende partijen nagelaten expliciet aan te geven waarin de hoogdringendheid in hoofde van elk van de verzoekende partij bestaat. De verzoekende partijen laten gelden een "ernstig nadeel" te (kunnen) lijden door de uitvoering van de vergunning. Evenwel, betreft het (ernstig) nadeel een vereiste van het belang eerder dan van "hoogdringendheid".*

Bovendien blijkt uit het administratief dossier (stuk 13), met name uit de fotoreportage die de bouwheer aan zijn dossier toevoegde dat het zicht die de verzoekende partijen zullen hebben, niet bijzonder is aangetast in die zin dat hun leefomgeving zou veranderen. Bovendien wonen twee van drie verzoekende partijen aldaar niet.

Dat er een parking komt voor 19 wagens, waarvan de uitrit dit tegen de Koninklijke baan uitkomt, levert nog geen bewezen verkeershinder. Er moet immers worden onderstreept dat het verkeer dat genereerd zal worden hoofdzakelijk toeristisch gerelateerd zal zijn, wat dan ook meteen betekent dat er sowieso weinig passage zal zijn. Hoogdringendheid is ter zake dan ook niet bewezen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partijen moeten aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partijen de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor hun persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Samen met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen enkel een betoog voeren over hun 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel'. Voor vorderingen ingeleid vanaf 1 januari 2015 is de voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet meer aanwezig in de schorsingsprocedure, maar vervangen door de vereiste van 'hoogdringendheid'.

Om te slagen in hun vordering tot schorsing moeten de verzoekende partijen in hun verzoekschrift aantonen dat de zaak omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te hoogdringend is om de afhandeling van het vernietigingsberoep te kunnen afwachten.

Zij zullen in hun verzoekschrift het bewijs moeten leveren van ernstige nadelen of schade indien niet onmiddellijk een beslissing zou genomen worden en men de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep zou moeten ondergaan.

De uiteenzetting onder de titel 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' kan maar in aanmerking genomen worden voor zover uit deze uiteenzetting zelf feiten blijken die de redenen van hoogdringendheid aantonen. Bij de beoordeling van de redenen van hoogdringendheid kan de Raad enkel rekening houden met wat is uiteengezet in het verzoekschrift en de bijgevoegde stukkenbundel. Latere bijstellingen of verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift, kunnen niet in aanmerking worden genomen.

3.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen en een ondergrondse garage met in totaal 19 parkeerplaatsen. Het appartementsgebouw bestaat uit 3 bouwlagen en een dakverdieping ten opzichte van de Koninklijke Baan. Naar de Schoonjachtstraat wordt er een afbouw gecreëerd

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat zij door de uitvoering van de bestreden beslissing zullen worden geconfronteerd met moeilijk te herstellen ernstige nadelen, met name een aantasting van hun woonklimaat, een verstoring van het uitzicht, de miskenning van de privacy en verkeersoverlast. Dit geldt des te meer aangezien hun woningen in de Schoonjachtstraat meer zijn dan louter tweede verblijven.

De verzoekende partijen tonen in hun inleidende verzoekschrift echter met geen enkel concreet gegeven aan dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de door hen aangehaalde nadelen te voorkomen en dat het verstrijken van de tijd in afwachting van een uitspraak ten gronde voor hen tot zware schadelijke gevolgen zou leiden.

Ze maken in hun inleidend verzoekschrift dan ook geenszins aannemelijk dat er sprake zou zijn van een noodzaak tot hoogdringende behandeling van de zaak.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 augustus 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER