

**Besluit van de gouverneur houdende vernietiging van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde tot goedkeuring van de nota Betaalbaar Wonen**

DE GOUVERNEUR VAN DE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN,

Bevoegdheid

Artikel 332, §1, eerste lid van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (hierna: DLB).

Feitelijke context

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde heeft op 26 mei 2025 goedkeuring verleend aan de nota Betaalbaar Wonen, die de titel draagt *“Een thuis voor 5.000 inwoners extra in Koksijde-Oostduinkerke.”* Het college keurde ook de kaart goed, waarop de toeristische zone wordt aangeduid en die als bijlage bij de beslissing werd gevoegd.

De eerste concrete maatregel in de nota Betaalbaar Wonen betreft een vergunningspauze voor nieuwe vakantiewoningen. In de nota wordt gesteld dat er een tijdelijke pauze wordt ingevoerd op de vergunningen voor nieuwe vakantiewoningen buiten de toeristische zone en dit tot 1 januari 2028. De gemeente voorziet wel in een overgangsmaatregel, namelijk een mogelijkheid tot regularisatie van bestaande onvergunde vakantiewoningen:

- Vakantiewoningen die zijn vergund, blijven vergund.
- Woningen die niet correct vergund zijn als vakantiewoning, maar die toch als vakantiewoning worden verhuurd, kunnen onder bepaalde voorwaarden geregulariseerd worden. De nota verwijst naar de beslissingsboom en naar de bijhorende FAQ op de gemeentelijke website.
- Ondanks de vergunningspauze blijven vergunningsaanvragen wel nog altijd mogelijk voor appartementen en vrijstaande woningen binnen de toeristische zone (ten noorden en rond de Koninklijke Baan en deels langs de toegangswegen, een gedetailleerd plan hiervan is terug te vinden op de gemeentelijke website) en in de vakantieparken of in de zones voor verblijfsrecreatie. Deze aanvragen zullen individueel worden beoordeeld, rekening houdend met de specifieke elementen in het dossier.

Als vierde maatregel wordt in de nota gesteld dat het gemeentebestuur deze legislatuur alvast geen nieuwe assistentiewoningen meer zal vergunnen.

Tegen de voormelde collegebeslissing werd op 5 juni 2025 een klacht ingediend bij de toezichthoudende overheid.

Op 12 juni 2025 verzocht de gouverneur het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde om de bestreden beslissing te bezorgen, alsook het volledige dossier ter zake en het gemotiveerd standpunt.

Op 7 juli 2025 verzond het gemeentebestuur Koksijde de bestreden beslissing, een repliek en het dossier via het digitaal loket. De toezichttermijn van de gouverneur nam een aanvang op 8 juli 2025.

#### Juridisch kader

Artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO)

Artikel 40, §2 DLB

#### Verantwoording

1.

Het gemeentebestuur van Koksijde voert met de bestreden beslissing van 26 mei 2025 een vergunningpauze in gedurende deze legislatuur.

De vergunningpauze, zoals vormgegeven in de nota die wordt goedgekeurd door de bestreden beslissing, formuleert een beleidskeuze die behoort tot de gemeentelijke autonomie. Het gemeentebestuur argumenteert in de nota Betaalbaar Wonen dat de leefbaarheid, **economie en dienstverlening van de gemeente onder druk staan**. Het is te duur geworden voor veel eigen inwoners. Duizenden woningen en appartementen staan te vaak leeg. En daardoor is het voor de ondernemers, gemeente- en veiligheidsdiensten ook erg moeilijk geworden om lokaal personeel te vinden. Het gemeentebestuur streeft naar 10% meer vast bewoonde eigendommen en naar extra personeel voor de ondernemers en de veiligheidsdiensten. Daartoe formuleert het concrete maatregelen in de nota Betaalbaar Wonen.

De nota, die weliswaar slechts door vier uitvoerende mandatarissen werd ondertekend, werd wel degelijk formeel goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. De tekst formuleert beleidskeuzes. In toepassing van artikel 40, §2 DLB bepaalt evenwel de gemeenteraad (en dus niet het college van burgemeester en schepenen) het beleid van de gemeente. De raad kan daarvoor algemene regels vaststellen. De bestreden beslissing schendt bijgevolg de bevoegdheidsregels.

2.

De beslissing van de gemeente Koksijde gaat te ver door het invoeren van een tijdelijke vergunningspauze voor nieuwe vakantiewoningen, met daaraan gekoppeld een kaart met afbakening van een toeristische zone waarbinnen vakantiewoningen wel toegelaten zijn (punt 1 van de nota

Betaalbaar Wonen). Ook punt 4 van de bestreden nota gaat te ver door aan te geven dat deze legislatuur geen nieuwe assistentiewoningen zullen vergund worden.

Op die manier worden projecten die bijvoorbeeld principieel verenigbaar zijn met de bestemming van het gewestplan of RUP, met een algemene beslissing van de gemeente (tijdelijk) onmogelijk gemaakt. De tijdelijkheid van de maatregel doet geen afbreuk aan de (dwingende) aard van de opgelegde maatregel die meer is dan een loutere beleidsintentie. Het is duidelijk de bedoeling van de gemeente om een (tijdelijk) verbod in te voeren voor bepaalde projecten. De gemeente kondigt aan dat geen vergunningen zullen worden toegekend voor bepaalde projecten, zonder dat nog een concrete beoordeling van de individuele aanvraag in het vooruitzicht wordt gesteld. Er wordt geen enkele beoordelingsvrijheid gelaten.

De beslissing van de gemeente heeft dus veel weg van een verplicht kader bij de beoordeling van bepaalde vergunningsaanvragen. Wat als de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in concreto zou uitwijzen dat een bepaald project voor vakantiewoningen of assistentiewoningen op die bepaalde plaats binnen de gemeente wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening? De beslissing van de gemeente laat geen ruimte voor dergelijke beoordeling.

De richtlijnen lijken geformuleerd als bindende voorschriften en doen dus afbreuk aan geldende stedenbouwkundige voorschriften. Het is niet louter een beleidsintentie van de gemeente. Dat blijkt duidelijk uit de communicatie over de maatregelen op de gemeentelijke website. Zo worden de vergunningspauze en regularisatie voor vakantiewoningen er zonder enig voorbehoud gecommuniceerd. De vergunningspauze heeft betrekking op meerdere soorten projecten die principieel vergunbaar zijn in bepaalde bestemmingsgebieden. De bestreden nota geeft daarbij niet aan binnen welke marges men die wil vergunnen of weigeren (concretisering van de goede ruimtelijke ordening), maar sluit dergelijke projecten onverkort uit. Dat dit tijdelijk is, doet geen afbreuk aan het feit dat dit neerkomt op een bouwverbod.

Hoe dan ook lijkt de beslissing wel degelijk bedoeld als een algemeen geldend, weze het tijdelijk, verbod op een aantal soorten projecten ook al zouden deze principieel vergunbaar zijn volgens de bestemmingsvoorschriften. En dat kan niet via eenvoudig besluit van het college van burgemeester en schepenen.

De bestreden beslissing schendt bijgevolg artikel 4.3.1. VCRO.

BESLUIT:

**Enig artikel.** Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 26 mei 2025 tot goedkeuring van de nota Betaalbaar Wonen wordt vernietigd.

Brugge,

De gouverneur van de provincie West-Vlaanderen,

Carl Decaluwé

*Tegen deze beslissing kan een beroep tot nietigverklaring of een verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het verzoekschrift wordt ingediend, hetzij elektronisch via een beveiligde website van de Raad van State (<http://eproadmin.raadvst-consetat.be/>), of met een ter post aangetekende brief die wordt toegezonden aan de Raad van State (Wetenschapsstraat 33 te 1040 Brussel). Het verzoekschrift wordt ingediend binnen een termijn van zestig dagen nadat de beslissing werd betekend. Als de beslissing niet betekend diende te worden, gaat de termijn in met de dag waarop de verzoeker er kennis van heeft gehad.*