

De opdrachtgever

GEMEENTE KNOKKE - HEIST

Ontwerp

GEMEENTELIJK RUP DUINBERGEN KUST

Toelichtingsnota – Grafisch plan – Stedenbouwkundige voorschriften

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Duinbergen-Kust' (Knokke-Heist)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/10/434, Brugge, 23/12/2010

Voor de provinciegriffier (afwezig)
De financieel beheerder, (get.)
(get.) Patrick Braet

De provinciegouverneur-voorzitter
Paul Breyne

VOOR EENSLUJDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,

Stephaan Barberij
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

De Opdrachthouder - ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale- dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen Directeur

Geert Sanders

Wijzigingen

Coördinator

David Vandecasteele

Opgemaakt 07.09.2007

Ruimtelijk planner

Jan Van Coillie en Katrien Vervaet

Tekenaar
Saskia David

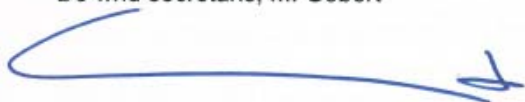
Aangepast aan de opmerkingen en adviezen van de plenaire vergadering, 10/03/08

Aangepast aan de bezwaren en adviezen uit het openbaar onderzoek van 26/02/2010 tot 26/04/2010, juni - augustus 2010

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van
op bevel,

30 SEP. 2010

De wnd secretaris, M. Gobert



Eerste schepen M. Willems



Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Deputatie van houdende de goedkeuring van het gemeentelijk RUP Duinbergen Kust.

De Gouverneur P. Breyne

De député bevoegd voor
Ruimtelijke Ordening P. Van Gheluwe

INHOUD

I. TOELICHTINGNOTA	9
1. VOORGESCHIEDENIS.....	11
2. DOELSTELLING.....	13
2.1 <i>Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is</i>	15
2.2 <i>Situering en afbakening van het plangebied</i>	15
3. JURIDISCH KADER.....	17
3.1 <i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)</i>	17
3.2 <i>BPA chronologie</i>	18
3.3 <i>Prup Strand en dijk</i>	18
3.4 <i>Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen</i>	20
3.5 <i>Inventaris van de Raad van State en/of vaststellingen in het plangebied (zie bijlage)</i>	21
3.6 <i>Feitelijke toestand</i>	21
3.7 <i>Beschermde monumenten</i>	22
3.8 <i>Habitat- en vogelrichtlijngebieden</i>	28
3.9 <i>Rooilijnen</i>	29
4. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN.....	30
4.1 <i>Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen</i>	30
4.2 <i>Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan</i>	30
4.3 <i>Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004</i>	31
4.3.1 <i>Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)</i>	31
4.3.2 <i>Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied : gewenste nederzettingsstructuur</i>	33
4.3.3 <i>Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied : gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten</i>	33
5. PERCEELSSTRUCTUUR.....	36
6. HET CULTUURHISTORISCH PATRIMONIUM IN HET RUP DUINBERGEN KUST.....	37
6.1 <i>Algemeen</i>	37
6.2 <i>Korte geschiedenis</i>	38
6.3 <i>De aanduiding van het bouwkundig erfgoed in onderhavig RUP</i>	42
6.4 <i>Korte toelichting bij de inventaris van het Sint-Lukasarchief</i>	43
7. PLANOPBOUW.....	45
8. ANALYSE HOOGBOUWZONE TUSSEN ZEEDIJK EN NELLENSLAAN.....	49
9. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	53
10. MOTIVATIE TOT OPHEFFING VAN VERKAVELINGEN.....	55
11. RUIMTEBALANS.....	56
11.1 <i>Opgave van voorschriften en bepalingen</i>	56
11.2 <i>Ruimtebalans</i>	56
12. WATERTOETS.....	57

13.	PROCESVERLOOP	63
14.	VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (10/03/'08).....	64
15.	BELANGRIJKSTE INHOUDELIJKE AANPASSINGEN N.A.V. DE PLENAIRE VERGADERING	68
II.	BIJLAGE.....	69
1.	SCHRIFTELIJKE ADVIEZEN PLENAIRE VERGADERING	71
2.	INVENTARIS VAN DE RAAD VAN STATE EN/OF VASTSTELLINGEN IN HET PLANGEBIED	79
3.	ADVIES GECORO INZAKE ONTWERP VAN RUP DUINBERGEN KUST NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 26 FEBRUARI 2010 TOT EN MET 26 APRIL 2010..	81
III.	PLAN BESTAANDE TOESTAND.....	133
IV.	BESTEMMINGSPLAN	137
V.	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	141

Opbouw document

Het document bestaat uit vier onderdelen :

- I Toelichtingnota
- II Plan bestaande toestand
- III Verordenend grafisch plan
- IV Stedenbouwkundige voorschriften

De toelichtingsnota wordt nog eens onderverdeeld in:

- 1 Voorgeschiedenis
- 2 Doelstelling
- 3 Juridisch kader
- 4 Planningscontext en overige beleidsplannen
- 5 Het cultuurhistorisch patrimonium in het RUP Duinbergen Kust
- 6 Planopbouw
- 7 Analyse hoogbouwzone tussen Zeedijk en Nellenslaan
- 8 Stedenbouwkundige voorschriften
- 9 Motivatie tot opheffing van verkavelingen
- 10 Open oproep
- 11 Ruimtebalans
- 12 Watertoets
- 13 Procesverloop
- 14 Verslag plenaire vergadering (10/03/08)
- 15 Belangrijkste inhoudelijke aanpassingen n.a.v. de plenaire vergadering

I. TOELICHTINGNOTA



Luchtfoto op het plangebied van het RUP Duinbergen Kust

1. VOORGESCHIEDENIS

Onderhavig planopzet kent reeds een lange voorgeschiedenis. Nadat voorgaande BPA's ofwel waren vervallen, ofwel vernietigd waren door de Raad van State (zie verder), opteerde het gemeentebestuur in 2000 om een nieuw BPA H21 'Duinbergen Kust' op te maken. Dit vertrekkend vanuit een duidelijke visie op het plangebied (zie verder). Deze visie is tot op heden behouden en wordt eveneens in het kader van de behandeling van concrete bouwdoSSIERS binnen het plangebied tot op heden als referentiekader gebruikt in de mate van het juridisch mogelijke ingevolge de diverse arresten van de Raad van State.

Hierbij geven we een kort overzicht van de gevolgde procedure van het aan het onderhavig RUP voorafgaand BPA H21 'Duinbergen Kust' :

- In de voorontwerpfase is het BPA aan verscheidene architecten die actief zijn in onderhavig plangebied voorgelegd i.f.v. de haalbaarheid van de stedenbouwkundige voorschriften.
- Voorstelling aan CBS: 16 juni 2000
- Plenaire vergadering: 27 juli 2000
- GCA/voorontwerp: infovergadering 19 juni en 21 augustus 2000
- Voorstelling aan Raadscommissie: 22 juni 2000
- Gemeenteraad: voorlopige aanvaarding: 31 augustus 2000
- Openbaar Onderzoek - eerste 29.01.2001 t.e.m. 28.02.2001
- Gecoro: 11 april en 15 mei 2002
- Gemeenteraad: voorlopige aanvaarding: 22 september 2002
- Openbaar onderzoek – tweede 19.04.2004 t.e.m. 18.05.2004
- Gecoro: 14 december 2004
- Gemeenteraad: voorlopige aanvaarding: 26 januari 2005
- Openbaar onderzoek – derde van 17 mei t.e.m. 15 juni 2005
- Advies gecoro 06 juli 2005

Tijdens de hierboven aangegeven planningsprocedure zijn de contouren van de onderscheiden bestemmingszones in de voorafgaande ontwerp BPA's en ontwerp RUP niet meer gewijzigd. De initiële stedenbouwkundige basisopties uit 2000 welke vertaald werden in de onderscheiden bestemmingszones in het RUP zijn behouden. Aanpassingen van de voorafgaande ontwerp BPA's n.a.v. ingediende bezwaarschriften beperkten zich steeds tot het verder verfijnen van de voorschriften op basis van de ingediende bezwaren.

Gezien de procedure van het ontwerp BPA Duinbergen Kust reeds geruime tijd lopende is, kon het ontwerp BPA Duinbergen Kust getoetst worden aan lopende bouwdoSSIERS en kon nagezien worden in hoever de geformuleerde voorschriften effectief bruikbaar waren/zijn om de beoogde doelstelling na te streven.

Tijdens de planningsprocedure vond het gemeentebestuur het tevens belangrijk een degelijke terugkoppeling te maken naar het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dat inmiddels definitief was goedgekeurd door de deputatie op 2 december 2004, de beschermingprocedures van Monumenten en Landschappen, de nieuwe gemeentelijke bouwverordening en de relatie te leggen naar gelijkaardige RUP' s in 't Zoute, zoals het RUP Wijk Prins Karellaan en het RUP Wijk Berkenlaan.

De bezwaren die ingediend werden tijdens het laatste openbaar onderzoek (van 17 mei 2005 tot en met 15 juni 2005) waren in principe te weerleggen. In het laatste bezwaarschrift echter werd in een laatste punt verwezen naar het ontbreken van de watertoets. Na juridisch advies te hebben ingewonnen is gebleken dat de stelling ten betoge dat de gegevens, waarop de watertoets is gebeurd, deel moeten uitmaken van het openbaar onderzaak, wel eens door de Raad van State zouden kunnen worden aanvaard. Het ware bijzonder jammer mocht een definitieve aanvaarding van het ontwerp later stranden op een formaliteit die alsnog kon worden hersteld. Gelet op het feit dat een aantal dossiers, nl. Vedecane, Port Royal en Park Lane, door talrijke arresten van de Raad van State de opmaak van dit BPA hebben verziekt en dat door de betrokken partijen alle middelen zullen blijven aangewend worden om het planningsdocument te blijven aanvechten bij de Raad van State, werd toen voorgesteld dit risico niet te nemen.

Mede gelet op het feit dat betrokken besturen, gezien het BPA reeds 5 jaar in procedure is, een nieuwe plenaire vergadering vroegen teneinde de violen te kunnen stemmen en mede gelet op de goedkeuring inmiddels van de gemeentelijke ruimtelijk structuurplan, werd in de zomer van 2005 voorgesteld de BPA procedure te stoppen en de visie in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) te gieten. Het planningsinstrument kan dan daadwerkelijk als een uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden uitgewerkt.

2. DOELSTELLING

Het plangebied van het RUP Duinbergen Kust welke een groot deel van Duinbergen beslaat, is een groot (ca 43ha) en complex plangebied, mede door de rijke voorgeschiedenis (dynamisch gebied), de planologische voorgeschiedenis (voorgaande BPA's) en de talrijke juridische knelpunten (Raad van States, juridisch technische aspecten van de bezwaarschriften).

Hoofddoel van het RUP is het karakter en de eigenheid van de site zoveel mogelijk te handhaven (wegenispatroon, reliëf, architecturale waardevolle elementen, opbouw morfologie en typologie), doch met aanpassing aan de geëvolueerde noden en concepten op het stuk van stedenbouw en ruimtegebruik, o.m. veroorzaakt door de nood aan meer gebiedsspecifiek optreden, toenemende functiewijziging en nieuwe ruimtevragen, eensdeels, en zodoende aan het bestuur een geactualiseerd juridisch bindend toetsingskader ter beschikking te stellen dat rechtszekerheid biedt en de mogelijkheid inhoudt om een aantal ontstane negatieve trends af te remmen of om te buigen, anderdeels.

Deze doelstelling is de resultante van een historische evolutie, die hierna in het kort wordt weergegeven.

Grosso modo mag men zeggen dat de eerste generatie van gebouwen te Duinbergen – tot zowat aan de grote oorlog – hoofdzakelijk bestond uit gebouwen met twee bouwlagen, een dakhelling van 45°, een nokhoogte van 11 meter en met een grote aandacht voor tuinen (want toen nog grote percelen). Tot halverwege de 20e eeuw stelde men de opkomst vast van nieuwe bouwstijlen zoals het modernisme, de art deco, enz., met een opvallende verdichting door ondermeer de opsplitsing van de percelen. De derde generatie gebouwen, vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw, kenmerkt zich door maximalisatie en schaalvergroting en wijziging van de woontypologie van de unifamiliale villa naar de meergezinswoning. Dit laatste heeft te maken met een gewijzigd woonpatroon en de toename van de tweede verblijfscultuur.

De druk van steeds meer volume op steeds minder oppervlakte werd alsmaar groter en dreigde tot het Duinbergse binnengebied en de Duinbergse villawijken of tot het hart van Duinbergen zelf door te dringen.

Zoals in het informatief gedeelte van het GRS (blz. 129) is opgetekend, heeft het bestuur sedert 1980 ingespeeld op die evolutie door een beleid te voeren van "concentratie, bundelen, kanaliseren, tweede verblijven, pensioenmigratie (toeristische druk) in meest toeristische zone, verhogen van aantal bouwlagen en voorzien van dakvolume-reglementering (bv BPA's Lippenslaan, Wijk Stadhuis)." Dit beleid werd mede ingegeven door een opvallende demografische evolutie, de zgn. pensioenimmigratie. Mensen die hun oude dag aan de kust komen doorbrengen in comfortabele woonomstandigheden, doch zonder de fysische en financiële last te moeten dragen van een grote villa met tuin. Een andere factor was de omstandigheid dat de mensen ook steeds meer 's winters en buiten het seizoen naar de kust afzakken, wat op zijn beurt heeft geleid tot een intensiever gebruik van de infrastructuur (zie PRS, blz. 37).

Al die factoren hebben gezorgd voor een tendens van omschakeling van de unifamiliale villa naar de meergezinswoning (PRS, blz. 87).

Het gevaar rees dat de tendens tot verdichting, die zich aanvankelijk heeft vertaald in het concept van het lineair bouwblok (de zgn. atlantic wall), via appartementering dreigde op te schuiven naar de villawijken en het binnengebied van Duinbergen.

Het is in die context dat het bestuur een aanvang heeft gemaakt met het opmaken van bijzondere plannen van aanleg die de druk tot ongebreidelde territoriale uitzwerming van de multifamiliale hoogbouw moest kanaliseren. In dit licht moet de opmaak en aanvaarding worden gezien van de aanlegplannen Wijk Lippenslaan (M.B. 16 juni 1999) en Wijk Stadhuis (M.B. 6 juli 2000).

In dezelfde optiek werd in 2000 gestart met de opmaak van een nieuw BPA voor Duinbergen – Kust. Een belangrijke vuistregel was de differentiatie van woningtypes en het zo veel mogelijk vrijwaren van het binnengebied en de oorspronkelijke villawijken van Duinbergen. De bedoeling was eveneens te remediëren aan wat het PRS hekelt als de schaalbreuk die is tot stand gekomen “door de realisatie van één bouwblok hoogbouw langs de dijk, met daarachter een veel lager bouwtype” (PRS, blz. 119).

Om deze door allerhande maatschappelijke evoluties opgedrongen nieuwe denkbeelden omtrent de goede plaatselijke aanleg in situ ten beste te realiseren, is reeds in het eerste ontwerp BPA van 2000 geopteerd om planologisch af te stappen van het lineair bouwconcept langs de Zeedijk – wat trouwens op heel veel plaatsen reeds de realiteit is – en te voorzien in een verruimde zone 1 voor hoogbouw, maar dan met absolute onmogelijkheid om daarbuiten nog hoogbouw te realiseren. De andere deelgebieden van Duinbergen werden opgesplitst in de zones 2, 3 en 4, bestemd resp. voor meergezinswoningen met lagere bouwhoogte en beperktere V/T-norm, meergezinswoningen van geringe omvang en, uiteindelijk, eengezinswoningen. Die visie is nadien door het GRS, goedgekeurd op 2 december 2004, geconsolideerd (zie blz. 87 van het richtinggevend gedeelte). Het onderhavig RUP bouwt daar geheel op voort. De bedoeling is zodoende een duidelijk planologisch kader te creëren van mogelijkheden en onmogelijkheden met een hoge graad van rechtszekerheid. Die optie beoogt derhalve het binnengebied van Duinbergen en zijn villawijken, zoveel mogelijk te behouden en toch aan de eis tot inbreiding en differentiatie in woningtypologie en de trend naar meer appartementenbewoning i.p.v. solitaire villa's te beantwoorden.

2.1 Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan of GRS Knokke-Heist (goedgekeurd door de B.D. in zitting van 02.12.2005, B.S. 22.02.2005) en mitsdien overeenkomstig de artikelen 37 tot en met 40 en 48 tot en met 50 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Het onderhavig gemeentelijk uitvoeringsplan (GRUP) beoogt de vooropgestelde ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven, geformuleerd in het GRS, te vertalen naar concrete bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

In het bindend gedeelte van het GRS is onder '1.3 Nederzettingsstructuur' bij de te nemen maatregelen en acties het volgende opgenomen : *'opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de kwetsbare villawijken van het Zoute en Duinbergen'*.

2.2 Situering en afbakening van het plangebied

Het GRUP Duinbergen Kust omvat dit deel van Duinbergen en het Albertstrand gelegen tussen het strand en de Elisabethlaan, tussen de deelgemeenten Heist en Knokke. Het plangebied omvat het gebied rondom het Jozef Stübberpark en het Albertstrand.

Het plangebied is ingeplant in een voormalig duingebied hetgeen nog duidelijk terug te vinden is in het aanwezige reliëf, in de wegenisstructuur, ter hoogte van het Stübberpark en in sommige tuinen van villa's.

Het noordelijke plangebied wordt gekenmerkt door de typerende kusthoogbouw de 'Atlantic Wall' langs de Zeedijk en aansluitende zone. Dit in het teken van appartementering i.f.v. kusttoerisme (overwegend tweede verblijven).

Met uitzondering van een gesloten bouwblokje ter hoogte van de Duinbergenlaan wordt het zuidelijk plangebied gekenmerkt als een kleinschalig karaktervol binnengebied hoofdzakelijk uit overwegend alleenstaande en gekoppelde villa's. De oude dorpskern van Duinbergen is gelegen zuidelijk van het plangebied.

In het plangebied is een rijke variatie aan wegenis terug te vinden in een duidelijke hiërarchie.

Het BPA wordt begrensd door :

- ten noorden : de zeedijk
- ten oosten : de Meerlaan (en Knokke)
- ten zuiden : de Elisabethlaan (en oude kern van Duinbergen)
- ten westen : de Anemonenlaan, Dir. Gen. Willemspark (en Heist)



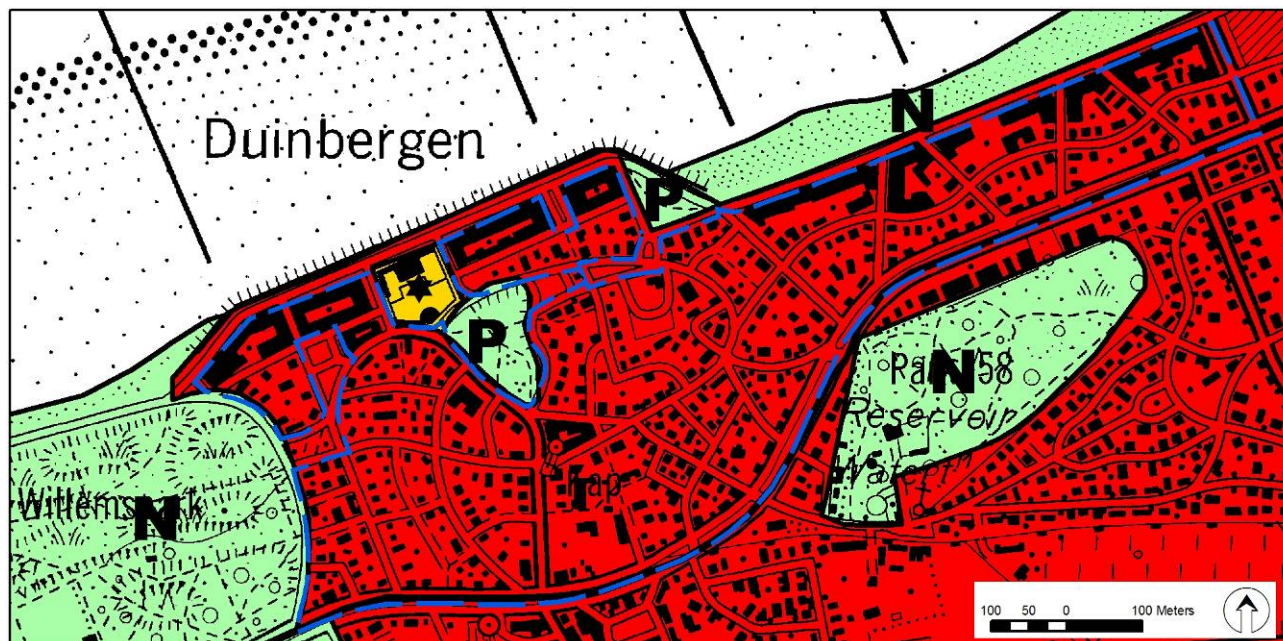
Uittreksel uit de stratenatlas

3. JURIDISCH KADER

3.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust gelegen in :

- Woongebied : grootste deel van het plangebied, bestaande bebouwing



Uitbrengsel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

3.2 BPA chronologie

Onderhavig RUP H21 Duinbergen Kust bestaat uit een samenvoeging van een reeks vroeger aan mekaar aansluitende BPA's van Duinbergen :

- H-09 Duinbergen-West, goedgekeurd bij KB 11.08.1966, herziening bij KB 08.10.1985.
- H-12 Duinbergen-Center, goedgekeurd bij KB 13.10.1964, herziening bij KB 10.09.1985.
- H-13 Duinbergen-Oost, goedgekeurd bij KB 15.02.1968, herziening bij KB 1985.

In de periode tussen bovenvermelde BPA's van de jaren '60 en huidig onderhavig RUP werden twee nieuwe BPA's opgemaakt, evenwel hebben beiden eveneens hun rechtskracht verloren:

- BPA 91: het bij BVE van 27.02.1991 (BS 06.06.1991) goedgekeurd BPA werd ingetrokken bij MB 04.12.1997.
- BPA 94: het bij MB van 22.07.1994 (BS 27.10.1994) goedgekeurd BPA werd geschorst bij arrest nr. 55.999 van de Raad van State van 24.10.1995 en vernietigd bij arrest nr. 63.019 van de Raad van State van 12.11.1996.

Het decreet van 1 oktober 1999, welke een automatische opheffing voorzag, werd uitgesteld tot 1 mei 2000. Hierbij (zie art 190) dient de Minister de opheffing te bekrachtigen.

Bij beslissing van de Gemeenteraad van 25 mei 2000 werd te opheffing aangevraagd van bovenvermelde drie BPA's (H-09, H-12 en H-13) bij de Minister. Deze BPA's zijn vervallen na beslissing van de Vlaamse Regering (Belgisch Staatsblad 26.04.01).

Momenteel is door de beslissing van de Raad van State nr.188.917 van 17 december 2008, waarbij het besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 2001 inzake het behoud van gemeentelijke plannen van aanleg die dateren van voor de inwerkingtreding van de vaststelling van het gewestplan of een gewestplanwijziging is vernietigd, het BPA H-09 Duinbergen-West terug van kracht (zie bijlage).

3.3 Prup Strand en dijk

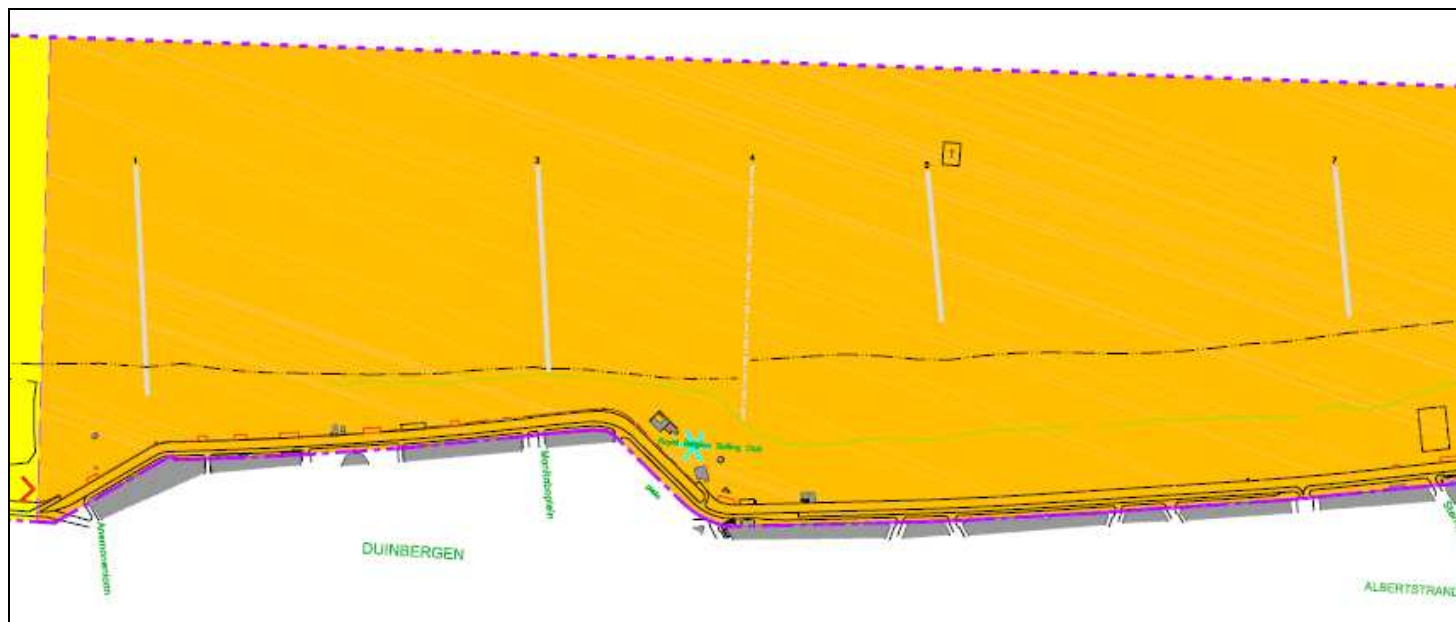
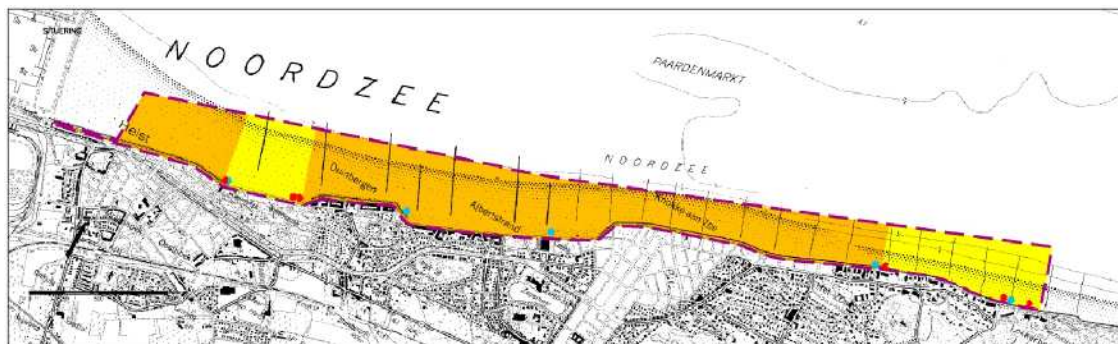
Voor elk van de tien kustgemeenten werd een provinciaal RUP opgemaakt voor dat gedeelte van het strand en de dijk ter hoogte van elke badplaats.

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd een beleidskader opgenomen, waarbij de 10 provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor strand en dijk een rechtstreekse uitvoering vormen van het PRS-WV. Voor elk plan (één voor elke kustgemeente) werd een aparte decretale procedure gevoerd. Op 19 september 2005 werden de plannen definitief bekrachtigd door de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening (B.S. 30/09/2005). Voor een aantal uitvoeringsplannen betrof het een gedeeltelijke goedkeuring.

RUP KNOKKE-HEIST (goedgekeurd, met uitsluiting van deel centrumgebied tegenaan 'Baai van Heist' en tekstdelen in art.6 en 12)

Op het grondgebied van Knokke-Heist is er een centrumgebied aangeduid vanaf de oostelijke strekdam van de haven van Zeebrugge tot aan het strandhoofd ter hoogte van de Oosthinderstraat. Het centrumgebied wordt onderbroken voor de strand- en dijkzone langs het Dir. Generaal Willemspark, dat wordt ingekleurd als overgangsgebied. Hierin wordt een herlocalisatie voorzien van de sportclub van de VVW Heist. Daarnaast wordt er aan de kant van Duinbergen een beperkte evenementenzone voorzien.

In het centrumgebied tussen Duinbergen en Knokke-Zoute worden de bestaande clubs ('RBSC Duinbergen' en 'Riverwoods') bestendig. Ter hoogte van het casino worden specifieke voorschriften voor eventuele toekomstige architecturale ingrepen voorzien. Er zijn geen overlappingsen tussen onderhavige groep en het provinciaal rup. Het plangebied van het groep Duinbergen Kust grenst noordelijk aan de zuidelijke begrenzing van het provinciaal rup en gaat er naadloos in over.



Kaart : uittreksel rup Strand- en Dijk ter hoogte van het plangebied

3.4 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen

103: Willaert – Van renterghem
Collegebesluit 08 juni 1966
Kenmerk Stedenbouw: V.66/191.139

147: Duinbergenlaan: Mosset Albert
Collegebesluit van 4 september 1968
Kenmerk Stedenbouw: V.68/191.148

182: Krekelpad – Van Hoenackerpad: Marien – Becquart
Collegebesluit van 26 oktober 1972
Kenmerk Stedenbouw: V.72/092.160

321: Elizabetlaan – J. Nellenslaan: Chielens P., Verhelst L., Van Nuffel J.
Collegebesluit van 4 februari 1985
Kenmerk Stedenbouw: VK 525.1064

530: Elizabetlaan – Duinbergenlaan: Familie Vandekerckehove
Collegebesluit van 16 december 2005
Kenmerk Stedenbouw: 5.00/31043/1157.1

534: Oudjespad: Guell bvba
Collegebesluit van 10 februari 2006
Kenmerk Stedenbouw: 5.00/31043/1173.1

3.5 Inventaris van de Raad van State en/of vaststellingen in het plangebied (zie bijlage)

Deze zijn eveneens aangeduid op het plan bestaande toestand:

A.1. Raad van State - arrest nr. 43.160 van 3 juni 1993

B.1. Raad van State - arrest nr. 79.984 van 28 april 1999

C.1. Bouwmisdrijf - PV van vaststelling 24 januari 1995

C.2. Bouwmisdrijf - PV van vaststelling 24 januari 1995

D.1. Raad van State - arrest nr. 51.209 van 19 januari 1995

D.2. MB 22 januari 1998 tot nietigverklaring van de bouwvergunning

D.3. Bouwmisdrijf - PV van vaststelling 19 juni 1995

D.4. Beslissing CBS 27 september 1996 tot meerwaarde

D.5. Akkoord meerwaarde GA

E.1. Raad van State - arrest nr. 68.236 van 18 september 1997

E.2. Raad van State - arrest nr. 79.756 van 2 april 1999

F.1. Raad van State - arrest nr. 70.154 van 10 december 1997

F.2. Raad van State - arrest nr. 68.145 van 16 september 1997

F.3. Raad van State - arrest nr. 79.754 van 2 april 1999

F.4. Raad van State - arrest nr. 79.755 van 2 april 1999

F.5. Bouwmisdrijf - PV van vaststelling 15 juni 1998

F.6. Beslissing CBS 15 oktober 1999 tot meerwaarde en aanpassingswerken

F.7. Arrest van de Raad van State nr. 191.090, Terlin, d.d. 4 maart 2009

Raad van State – arrest nr. 188.917 van 17 december 2008

3.6 Feitelijke toestand

- het perceel (A) is thans braakliggend ingevolge de uitvoering van de niet aangevochten slopingsvergunning van het college van burgemeester en schepenen d.d. 14 januari 1997;
- het perceel (B) zijn de bestaande gebouwen op dit ogenblik niet meer vergund;

- op het perceel (C) is de residentie Port Royal gebouwd, echter met toevoeging van twee verdiepingen zonder vergunning, waarvoor proces-verbaal werd opgemaakt op 24 januari 1995; een herstelmaatregel lijkt echter ingevolge de vigerende verjaringsregeling problematisch te zijn; desalniettemin betreft het een onwettig doch te gedogen gebouw, nu een ander gebouw werd opgetrokken dan werd vergund, minstens wat de twee bovenste bouwlagen betreft;
- op het perceel (D) zijn de bestaande gebouwen op dit ogenblik niet meer vergund;
- op het perceel (E) is het bestaande gebouw vergund (Raad van State is zonder voorwerp, bouwaanvraag is niet uitgevoerd) ;
- op het perceel (F) zijn de bestaande gebouwen niet vergund””.

3.7 Beschermde monumenten

Volgende gebouwen zijn beschermd als monument. Deze bouwwerken zijn op het bestemmingsplan aangegeven.

Volgende gebouwen zijn bij **MB van 08 juli 2003** beschermd als monument :



De dubbelvilla 'Les Ajoncs' gelegen in de Bergdreef 11, Engelsestraat 12



De dubbelvilla 'Les Ajoncs' gelegen in de Bergdreef 11, Engelsestraat 12



De villa van vier woningen gelegen in de Duinbergenlaan 62, 64, 66



De gekoppelde villa gelegen in de Duinbergenlaan 72, 74



De villa van vier woningen gelegen in de Duinbergenlaan 73, 75 en Duinendreef 40, 42



De villa van vier woningen gelegen in de Duinbergenlaan 73, 75 en Duinendreef 40, 42



De dubbelvilla "t Zonneke – De Welvaart" gelegen in de Duinbergenlaan 76, 78 en Duinendreef 46



De villa 'Huis Ter Wilgen' gelegen in de Meeuwendreef 8



De dubbelvilla 'Les Deferlantes – La Goelette' gelegen in de Petunialaan 16, 18, 20, 22



De villa 'La Rabouillère' gelegen in de Poststraat 7



Het ensemble van drie villa's gelegen in de Vandaelelaan 2,4,6

Volgende gebouwen binnen het bouwblok rond de Christus-Koningkapel zijn beschermd als monument bij MB van 3 november 2003 :



Het hoekhuis, Duinbergenlaan 88



De woning, Duinbergenlaan 86



De voormalige pastorie, nu 'Santa Margarita', Duinbergenlaan 80



De Christus-Koningkapel, Duinendreef 29



De pastorie, Duinendreef 31



Het burgerhuis 'Gulden Spoor', Duinendreef 33, 35



Het burgerhuis 'Porte Joie', Duinendreef 37, 39



Het burgerhuis, Duinendreef 41, 43



Het burgerhuis 'Le Repit', Duinendreef 45; 47



Het burgerhuis, Duinendreef 49



Het burgerhuis 'Villa La Coccinelle', Duinendreef 51



Het burgerhuis 'Kaatje', Duinendreef 53



Het burgerhuis 'Intimité', Poststraat 32



Het burgerhuis 'La Luciole', Poststraat 30



Het burgerhuis 'Colibri', Poststraat 28



Het burgerhuis, Poststraat 26



Het burgerhuis, Poststraat 18, 20



Het burgerhuis, Poststraat 14, 16



Het burgerhuis, Poststraat 12



Het burgerhuis, Poststraat 10, 8



Het burgerhuis, Poststraat 6

Het volgende gebouw werd beschermd als monument bij MB van 16 januari 2004 :



Villa Haddock, Lommergang 2

3.8 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Het plangebied bevat geen speciale beschermingszones, noch in het kader van de vogelrichtlijn, noch in het kader van de habitatrichtlijn.

Buiten de perimeter van het plangebied is echter het SBZ-H-gebied "Park 58" gelegen. De er herbeschermd soort is kustduinvegetatie (zuur duinbos), terwijl de biologische waarderingskaart ook wijst op waardevol eiken- en berkenbos, grove den met laag struikgewas en populierenaanplant op droge grond.

Uit art. 36ter van het natuurbehouddecreet van 21 oktober 1997 en art. 4.2.1°, tweede lid, DABM van 5 april 1995 volgt dat eveneens een passende beoordeling en een plan-MER vereist zijn wanneer sommige activiteiten en plannen buiten het SBZ-gebied mogelijk betekeniseffecten kunnen veroorzaken op de natuurlijke kenmerken binnen het SBZ-gebied.

Te dezen is echter die mogelijkheid volstrekt onbestaande om minstens de volgende redenen:

- het SBZ-gebied Park 58 is op zeer ruime afstand van het plangebied gelegen en ervan gescheiden door de Elizabetlaan, een drukke verbindingsweg bestaande uit voetpaden, vier rijvakken en een middenberm en is voorts geheel omgeven en ingesloten door bestaande bebouwing;

- het onderhavig GRUP bevat de toekomstige stedenbouwkundige voorschriften voor een gebied dat echter reeds omzeggens geheel is gerealiseerd en die derhalve in de regel slechts toepassing zullen vinden bij verbouwingen of herbouw van bestaande gebouwen; de mogelijkheden om op de alsnog onbebouwd gebleven terreinen nieuwe gebouwen op te richten zijn zeer weinig talrijk. De nieuwe voorschriften verminderen zelfs op bepaalde plaatsen de thans bestaande bouw mogelijkheden;
- de beschermde habitat is van die aard dat hij omzeggens uitsluitend door betreding, plaatselijke menselijke activiteiten of heirkraftomstandigheden (abnormaal onweer) aangetast kan worden, doch geenszins door bouwen en wonen tussen het kustfront en de Elisabethlaan, waar het onderhavig plangebied zich situeert.

De zelfs theoretische mogelijkheid van nadelige effecten, laat staan betekenisvolle nadelige effecten, is derhalve volstrekt niet voorhanden. Aan het onderhavig GRUP diende derhalve geen passende beoordeling vooraf te gaan, noch de opmaak van een plan-MER, des te meer deze laatste regelgeving ingevolge het decreet van 25 mei 2007 slechts toepasselijk is geworden in die gevallen waar de plenaire vergadering plaats vond na 1 juni 2008.”

3.9 Rooilijnen

Niet van toepassing voor het plangebied.

4. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN

4.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen

Knokke-Heist maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Het is een stedelijk netwerk op Vlaams niveau. De rol van dit gebied ligt, gerelateerd naar Knokke-Heist, vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Knokke-Heist is binnen het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en is bijgevolg een economisch knooppunt.

4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Het PRS is in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het PRS sluit aan bij het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

Binnen het stedelijk netwerk kust dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist, waarbij de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling verder wordt geconcentreerd in de bestaande toeristische centra.

De visie op het provinciale niveau en van de verschillende deelstructuren worden gebiedsgericht vertaald voor deelruimten. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd. Knokke-Heist is gelegen deels in de kustruimte en deels in de oostelijke polderruimte.

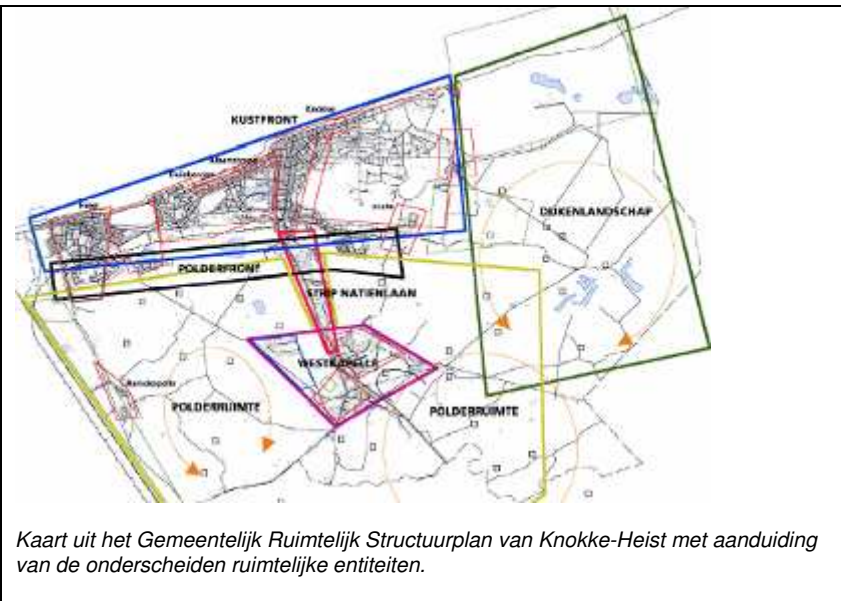
Onderhavig RUP Duinbergen Kust is gelegen in de kustruimte en binnen het voorstel tot afbakening van het stedelijk gebied van Knokke-Heist (zoals opgemaakt door het WES in opdracht van het Provinciebestuur).

4.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004

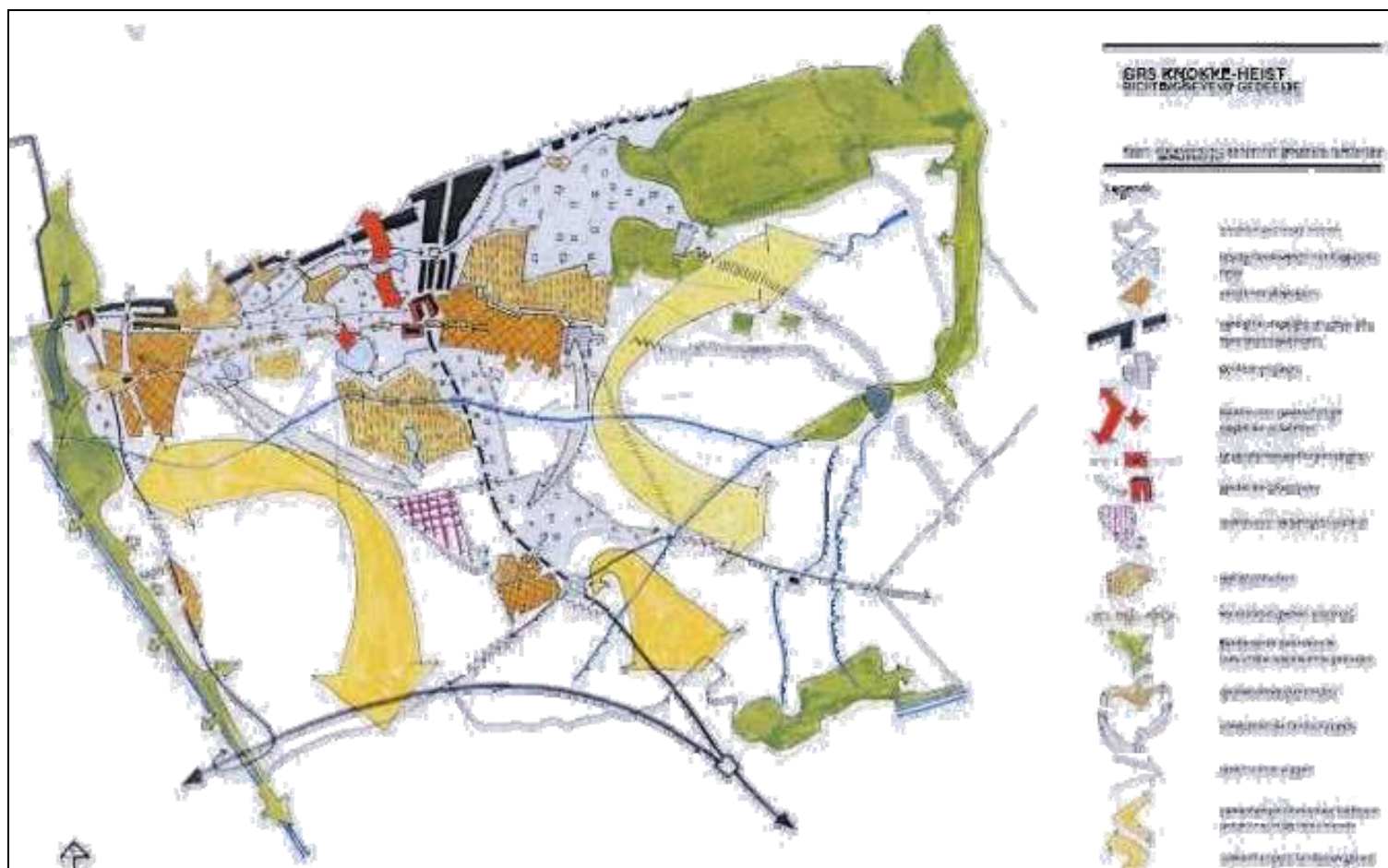
Het GRS, waaraan meerdere jaren is gewerkt, is definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van 29 april 2004 en goedgekeurd door de bestendige deputatie in zitting van 2 december 2004. De bekendmaking in het Staatsblad gebeurde op 22 februari 2005.

4.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)

De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke **ruimtelijke entiteiten** te benoemen. Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkeling. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.



Onderhavig plandocument situeert zich binnen het 'kustfront' meer specifiek binnen de deeleniteit Duinbergen Albertstrand. Het kustfront wordt begrensd door de haven van Zeebrugge enerzijds en het natuurreservaat het Zwin anderzijds. Het kustfront bestaat uit een kraal van bebouwde ruimten (Heist, Duinbergen, Knokke en het Zoute) en open ruimten (verharde openbare ruimten en duinrelicten).



Overzichtskaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist. Onderhavig plangebied is gesitueerd binnen 'het residentieel wonen met lage dichtheid'.

4.3.2 Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied : gewenste nederzettingsstructuur

Het behoud en de opwaardering van de waardevolle historische bebouwing en sites en aandacht voor kwaliteit bij nieuwe bebouwing (zie GRS, richtinggevend gedeelte pagina 45)

Knokke-Heist wordt gekenmerkt door bijzondere waardevolle gebouwen binnen het stedelijk weefsel, aangevuld met waardevolle hoeses in het poldergebied.

- 't Zoute en Duinbergen krijgen te kampen met een toenemend verlies van het historisch erfgoed. Van belang is om deze waardevolle bebouwing te behouden en te integreren binnen de stedelijke dynamiek van Knokke-Heist. Voor de sites van Duinbergen en van het Zoute / focus wijk Prins Karellaan is een uitgebreide inventarisatie opgemaakt door het St-Lukasarchief, bestaande uit een kaart met aanduiding van alle waardevolle gebouwen en zones. Deze inventarisatie dient dan ook door de gemeentelijke diensten gebruikt te worden bij het verstrekken van inlichtingen aan investeerders, kandidaat kopers, eigenaars, promotoren,... en bij de behandeling van bouwdoSSIERS. Een pand dat is aangeduid op bovenvermelde kaart kan niet meer worden afgebroken. Aanpassingen naar hedendaags wooncomfort kunnen wel. Binnen de inventarisatie werden gedifferentieerde richtlijnen uitgewerkt gezien niet alle gebouwen even waardevol zijn. Een tolerantie in de behandeling is bijgevolg mogelijk waarbij de vooropgestelde waardeschaal het uitgangspunt vormt.
- Momenteel is er voor het grondgebied van Knokke-Heist door de afdeling Monumenten en Landschappen een volledige inventarisatie uitgevoerd van bestaande waardevolle cultuurhistorische bebouwing. Deze studie zal dan ook als leidraad dienen om bestaande waardevolle elementen, naargelang de waarde en de ligging, naar de toekomst toe met beheersmaatregelen te beschermen. Indien er echter toch geopteerd wordt voor nieuwbouw, dan dient het nieuwe project een architecturale meerwaarde te betekenen voor het geheel.

4.3.3 Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied : gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten

Het kustfront - algemeen

Beperken van de hoogbouwzone (zie GRS, richtinggevend gedeelte pagina 81)

Morfologisch is er een schaalbreuk tussen de gesloten appartementsbouw van de zeedijk, Parmentierlaan/Lippenslaan/Dumortierlaan en de lage en open structuur van de villawijken (Duinbergen, het Zoute en Westkapelle) en dorpskern van Heist en Knokke. Op bepaalde plaatsen wordt het hoge appartementslint onderbroken ter hoogte van pleinen.

De afbakening waarbij hoogbouw en appartementsvilla's nog zijn toegelaten, zijn voor Knokke-Heist voor het grootste gedeelte reeds afgebakend binnen Bijzondere Plannen van Aanleg. Hierdoor kan de toeristische bouwdruk gedeeltelijk worden gekanaliseerd, vermindert de druk op de meer residentiële villawijken en wordt rechtszekerheid geschapen.

Concreet komt het er op neer dat de aaneengesloten hoogbouw beperkt dient te blijven tot de huidige zone, met name langsheen de Zeedijk en langsheen de Lippenslaan – Parmentierlaan - Dumortierlaan.

Het maximum aantal bouwlagen bedraagt langsheen de zeedijk 8 bouwlagen, met uitzondering ter hoogte van Duinbergen en Heist, waar deze 10 bouwlagen bedraagt. De zone langsheen de Leopoldlaan en Parmentierlaan bedraagt 5 bouwlagen, de zone langsheen de Lippenslaan bedraagt 6 bouwlagen. Vanaf het

kruispunt met de Elisabethlaan tot en met het M. Lippensplein bedragen de maximum aantal bouwlagen respectievelijk voor de Leopoldlaan/Parmentierlaan 4 bouwlagen en voor de Lippenslaan 5 bouwlagen, cfr BPA Wijk stadhuis en BPA Lippenslaan.

De Elisabethlaan, drager van toeristisch gebeuren (zie GRS, richtinggevend gedeelte pagina 81)

De Elisabethlaan vormt op bepaalde plaatsen een sterke barrière. De dwarsende voetgangers-bewegingen (van en naar het strand) komen in conflict met de auto- en tramverplaatsingen parallel met de zee. Gevaarlijke conflictpunten situeren zich in hoofdzaak ter hoogte van het centrum van Heist, Park 58 en ter hoogte van de as Casino – Reserve. Daarom doet de gemeente aan de hogere overheid de suggestie om de verbindende functie van de Elisabethlaan te verlagen, gedeeltelijk door de realisatie van de Ax, waardoor er op termijn meer ruimte zal vrijkomen voor een nieuwe uitbouw met doortocht te Heist en aanpassingen op het volledige traject van de N34, nl. tussen de N300 en Parmentierlaan/Koningslaan, ter bevordering van de oversteekbaarheid, de veiligheid en de verkeersleefbaarheid. Belangrijk hierbij is dat elke plaatselijke aanpassing van de Elisabethlaan steeds in zijn totaliteit wordt bekeken.

Zeedijkinfrastructuur (zie GRS, richtinggevend gedeelte pagina 82)

De inrichting van de dijk kan echter nog een grotere meerwaarde krijgen door bepaalde pleinen verder te versterken en uit te werken. Bovendien dient de link op bepaalde plaatsen met bepaalde achterliggende (winkel)straten te worden versterkt en dienen de pleinen t.h.v. het zeedijkgebeuren een directe relatie te hebben met het binnenstedelijk gebeuren.

- Pleinen die recentelijk zijn aangelegd : het Albertplein, het Rubensplein, het J. Stübenpark, de Wandelaar en het Albertplein. Bij het Rubensplein is er een ondergrondse parking gerealiseerd voor verkoop. Door de vrij open ligging en goede oriëntatie, kent dit plein hoofdzakelijk veel potenties rond horeca - faciliteiten.
- Pleinen die op korte termijn zullen worden uitgevoerd en waarvoor nu al concrete projecten op stapel staan : de Wielingen en het Lichttorenplein.
- Pleinen waarvoor geen projecten op stapel staan, maar die op middellange termijn een aanpak dienen te krijgen zijn :
 - Het Heldenplein. Van belang hierbij is dat de as van het nieuwe project Heulebrug, langsheen de Bondgenotenlaan, de Kursaalstraat tot aan het Heldenplein, over de Elisabethlaan heen, versterkt worden.
 - Het Casino. Ter hoogte van het Albertstrand maakt de dijkbebouwing een voelbare sprong naar achteren. Het Casino vormt hierbij een typisch focuspunt binnen de kustbebouwing wat nog versterkt wordt doordat het zich profileert als een eindpunt van de culturele as Casino – Reserve - Scharpoord.
 - Vissershuldeplein. Opwaardering in functie van betekenis van het vissersgebeuren te Heist.
 - Van Bunneplein. Opwaardering als eindpunt van de Lippenslaan.

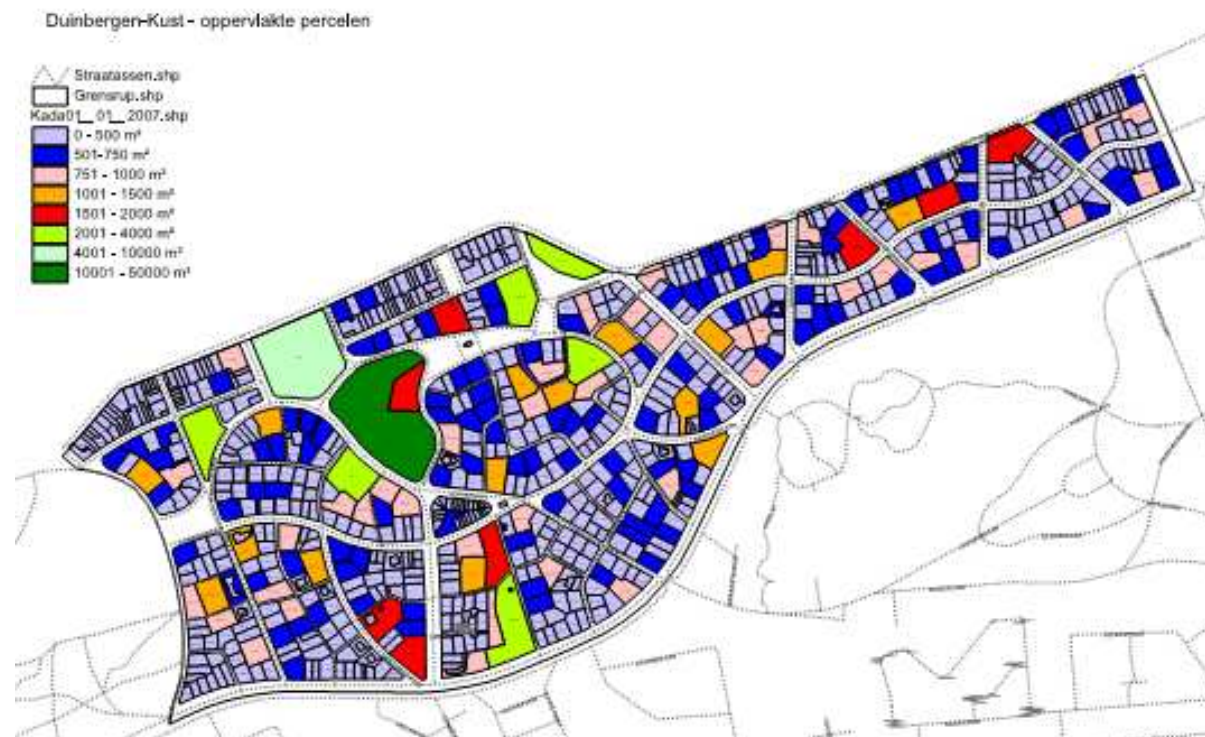
Focus per deelgebied : DUINBERGEN / ALBERTSTRAND

Behoud van het specifiek karakter van Duinbergen (zie GRS, richtinggevend gedeelte pagina 87)

Duinbergen wordt, naast de geconcentreerde hoogbouw langsheen de Zeedijk, in hoofdzaak gekenmerkt door residentiële bebouwing met lagere dichtheid. De aantrekkelijke villawijken dienen hun groen en open karakter te behouden, o.a. door geen verdere hoogbouw toe te laten, noch andere vormen van verdichting. Een waardevol element binnen de structuur van Duinbergen vormt hierbij het kleinschalig karaktervolle binnengebied ontworpen door urbanist Stübgen. Kenmerkende eigenschappen, zoals het fijnmazige wegennet volgens het oorspronkelijk duinenlandschap en de kleinschalige bouwvolumes, het open venster naar de zee, dienen behouden te blijven. Heel wat bestaande gebouwen hebben bovendien een kunsthistorische en/of stadslandschappelijke waarde. Van belang hierbij is dat eventuele herstellingen of verbouwingen volledig dienen te staan in functie van het authentiek karakter van deze bebouwing. Het (ontwerp)BPA Duinbergen kust is opgemaakt om de eigenheid en het specifiek karakter van de site te behouden. Dit door het opstellen van meer geëigende stedenbouwkundige voorschriften naar bestemming, gabariet en V/T bepalingen. Eveneens belangrijk in dit gebied is dat het groenareaal beter beschermd wordt. Een inventaris van hoogstambomen is noodzakelijk. De nodige maatregelen dienen uitgewerkt om een verder verschrallen tegen te gaan en nieuwe aanplantingen mogelijk te maken.

De auteurs van het GRS hebben zodoende de visie van het ontwerp-BPA Duinbergen-Kust van 2000 geheel onderschreven, ook wat betreft de middelen om die visie te realiseren, nl. gebiedsspecifieke bestemmingsvoorschriften, gabariet en V/T-bepalingen.

5. PERCELSSTRUCTUUR



Overzicht percelen naar grootte.

Hieruit blijkt duidelijk dat, in tegenstelling tot het 't Zoute (zie RUP Wijk Prins Karellaan en het RUP Wijk Berkenlaan) de perceelsstructuur in de villawijken van Duinbergen kleiner is.

6. HET CULTUURHISTORISCH PATRIMONIUM IN HET RUP DUINBERGEN KUST

6.1 Algemeen

Onze Belgische Kust kende de voorbije decennia een ware metamorfose. De authentieke dijkbebouwing werd er, vooral na Wereldoorlog II, systematisch vervangen door een architectuur van een totaal andere orde: grootschalige appartementsgebouwen nemen de plaats in van pittoreske eengezinswoningen.

Daar waar we nog authentieke kustbebouwing aantreffen, zoals in het Zoute en Duinbergen, is er dus reden genoeg om er zorgzaam mee om te gaan. De schade blijft hier vooralsnog relatief beperkt. De ongebreidelde speculatiedrang heeft in dit deel van Knokke-Heist niet echt voet aan de grond gekregen. De goede toestand van de villa's en het ontbreken van welke vorm dan ook van verwaarlozing wordt verklaard door het exclusieve karakter van de wijken.

Gelet op de grote dynamiek die de gemeente Knokke-Heist kent (van gemeente naar stad), gelet op het (exclusieve) imago van de gemeente en gelet op de grote bezorgdheid van de gemeente om steeds kwaliteit in al haar facetten (architectuur, stedenbouw, aankoop kunst, aanleg openbaar domein...) na te streven, dient het gegeven van het cultuurhistorisch patrimonium ook de nodige aandacht te krijgen.

De toenemende (hier vooral immobilière) druk op de beschikbare ruimte en patrimonium vormt een bedreiging voor de aanwezige culturele identiteit. Het is dan ook de taakstelling van de gemeente om het voortbestaan ervan veilig te stellen door op een kwaliteitsgerichte wijze een geïntegreerd erfgoedbeleid op te zetten.

De dynamiek en het vernieuwingsproces welke de gemeente kent, interageert met de continue evolutie van specifieke stedelijke functies en de leefstijl van de bevolking. Een evenwicht dient gezocht tussen het eng conserveren enerzijds en het vrijwaren van de ruimte aan beweeglijkheid van de stad en toekomstige transformaties. De stad is nooit af en moet dus niet als zodanig geconserveerd worden.

Deze jonge dynamische kustgemeente heeft, in vergelijking met bijvoorbeeld Brugge, nog geen grote traditie opgebouwd in de omgang met het cultuurhistorisch patrimonium. In de jaren '90 heeft de gemeente initiatief genomen om zorg te dragen voor het cultuurhistorisch erfgoed: getuige de talrijke studies (inventarisatie van Duinbergen en het Zoute door het Sint-Lukasarchief) en uitvoeringsplannen (ontwerp BPA Duinbergen Kust, RUP Wijk Prins Karellaan, RUP Wijk Berkenlaan ...) waarin hieromtrent reeds een visie is uitgewerkt.

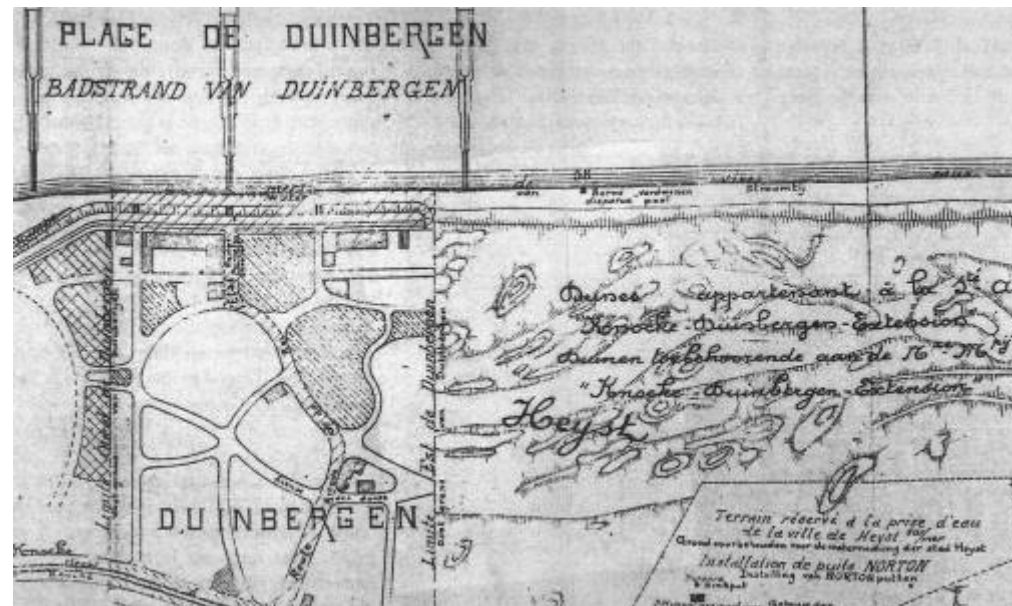
6.2 Korte geschiedenis

Duinbergen kende zijn ontwikkeling vanaf 1901. Het was vooral Joseph Subben die er de plannen maakte voor de ontwikkeling van deze (nieuwe) badplaats. Dit duinengebied werd ontwikkeld met gesloten bebouwing aan de zee en villa's op de achterliggende kavels. Het heuvelachtige terrein met open bebouwing waren er kenmerken van. Ook Duinbergen is na de Tweede Wereldoorlog niet ontsnapt aan de bouwwoede aan de Belgische Kust. Toch ademt de wijk Duinbergen nog de Belle Epoquesfeer uit. In het gebied rond het Joseph Stübbenpark is er nog het oorspronkelijke karakter en duinenreliëf voelbaar. Een aantal van de meest typische villa's in deze tuinvijk werd ondertussen als monument beschermd.



Het gebied was in de 19de eeuw één duinenstrook. Het was er ruig en onherbergzaam en nauwelijks bewoond. De gronden waren vooral bestemd voor de jacht.

Op 1 februari 1901 richtten de erfgenamen van Serweytens de Mercx, de “Société Anonyme de Duinbergen” op. Opdracht werd gegeven aan de Duitse urbanist Joseph Stübber om er op een 23 ha groot terrein een nieuwe badplaats uit te tekenen. Deze stedenbouwkundige had duidelijke ideeën en besliste om de duinen te bewaren en zo weinig mogelijk rechte straten aan te leggen. De meeste villa's dienden zicht op zee te hebben en de gebouwen met tuin moesten geïsoleerd staan in de duinen, teneinde de banale huizenrijen te vermijden. Duinbergen zou tot een tuin-badplaats worden uitgebouwd. Een beperkte zone langs de zeedijk werd voorzien voor aaneengesloten bebouwing met de mogelijkheid om op de hoeken hotels te bouwen. Alle andere kavels waren bestemd voor villabouw. De plannen moesten beantwoorden aan strikte regels (hoogte, materiaalkeuze, tuinaanleg...). In 1903 bezat Duinbergen reeds 2 hotels en 30 villa's. In de komende jaren werd nog een 50-tal villa's bijgebouwd.



Dit plan wijkt reeds af van het oorspronkelijke ontwerp van J. Stübber.



Omgeving huidig J. Stübenpark vóór de aanleg van de tennisterreinen aldaar (vóór W.O. I).

Gedurende het interbellum werd de ontwikkeling van Duinbergen verdergezet. Overal verrezen nieuwe villa's, werden hotels uitgebreid en nieuwe gebouwd. In 1939 werd de nieuwe parochiekerk van de H.-Familie in Duinbergen plechtig ingewijd.



Duinbergen anno 1939

Na de tweede wereldoorlog groeide deze pittoreske, rustige badplaats ruimtelijk aaneen met het Albertstrand.

Voor het opzetten van het geïntegreerde lokale erfgoedbeleid baseert het gemeentebestuur zich op volgende twee inventarissen :

- **De inventarisatie van het bouwkundig erfgoed in de villawijk Duinbergen te Knokke-Heist.** Deze inventaris is opgemaakt in 1994 - 1996 door het Sint-Lukasarchief. Het veldwerk had plaats in de loop van de maanden mei en juni 1994. De inventaris bevat een 10 tal boekdelen met daarbij een historiek en evaluatie van de wijk, architectonische kenmerken en karakteristieken en richtlijnen naar behoud en nieuwbouw. Een samenvatting van deze inventaris werd gepubliceerd in het tijdschrift 'SLA3 – Tijdschrift van het Sint-Lukasarchief' in september – december 1995.
- **Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen - de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de gemeente Knokke-Heist.** Deze inventaris is opgemaakt in 2001-2002 door de cel Monumenten en Landschappen West-Vlaanderen. Deze inventaris vormde het uitgangspunt voor de aan de minister voorgelegde voorstellen van te beschermen monumenten, stads- en dorpsgezichten in Knokke-Heist. De inventaris bestaat uit twee boekdelen : een eerste deel met de deelgemeente Knokke, een tweede deel met de deelgemeenten Heist, Ramskapelle en Westkapelle.

Beide inventarissen (zowel van de cel Monumenten en Landschappen als van het Sint-Lukasarchief) dienen een belangrijke rol te spelen in het toekomstig beleid van de gemeente. Ze geven immers die gebouwen aan die het karakter van de wijk bepalen. De aantasting van die gebouwen betekent ook de aantasting van de wijk in het algemeen. De inventarissen vertrekken vanuit een historiserende en conserverende houding ten aanzien van het patrimonium maar laten ook ruimte voor de verdere ontwikkelingen.

Onderhavig RUP maakt gebruik van deze inventarissen als een middel voor het gemeentelijk beleid, waardoor het behoud van het patrimonium een juridische basis kan krijgen.

Zonder hier in extenso alle richtlijnen naar behoud van het erfgoed en de nieuwbouw vanuit de bestudeerde kwaliteiten van de bestaande en de geëvolueerde toestand, aangegeven in de betrokken studies, te willen aanreiken, opteert de gemeente ervoor om deze studies als actief beleidsdocument te gebruiken. Hierdoor krijgen zowel de burgers, de investeerders en de architecten direct de nodige duidelijkheid in het kader van een bouwaanvraag of aankoop.

6.3 De aanduiding van het bouwkundig erfgoed in onderhavig RUP

In onderhavig RUP worden volgende categorieën aangewend ter vrijwaring van het bestaande bouwkundig erfgoed :

- beschermde monumenten;
- waardevol patrimonium;

De gebouwen aangeduid als 'beschermde monumenten' zijn die gebouwen die bij ministerieel besluit beschermd zijn als monument.

Voor de aanduiding van de gebouwen als 'waardevol patrimonium' baseert het GRUP zich op de inventaris van het Sint-Lukasarchief. In de inventaris van het Sint-Lukasarchief speelt het lokale erfgoed een belangrijke rol als ondersteuning van de beschermde monumenten.

6.4 Korte toelichting bij de inventaris van het Sint-Lukasarchief

De inventaris van het Sint-Lukasarchief vertrekt altijd vanuit de actuele toestand van de gebouwen en vergelijkt die met de vroegere en/of historische toestand. Uiteraard is de bewaring (conservatie) van het erfgoed een belangrijk vertrekpunt, maar gekoppeld aan de waarde van het gebouw vandaag, van zijn toestand van verbouwing of verminking. Er wordt nagegaan geval per geval of het al dan niet de moeite loont terug te gaan tot de oorspronkelijke toestand.

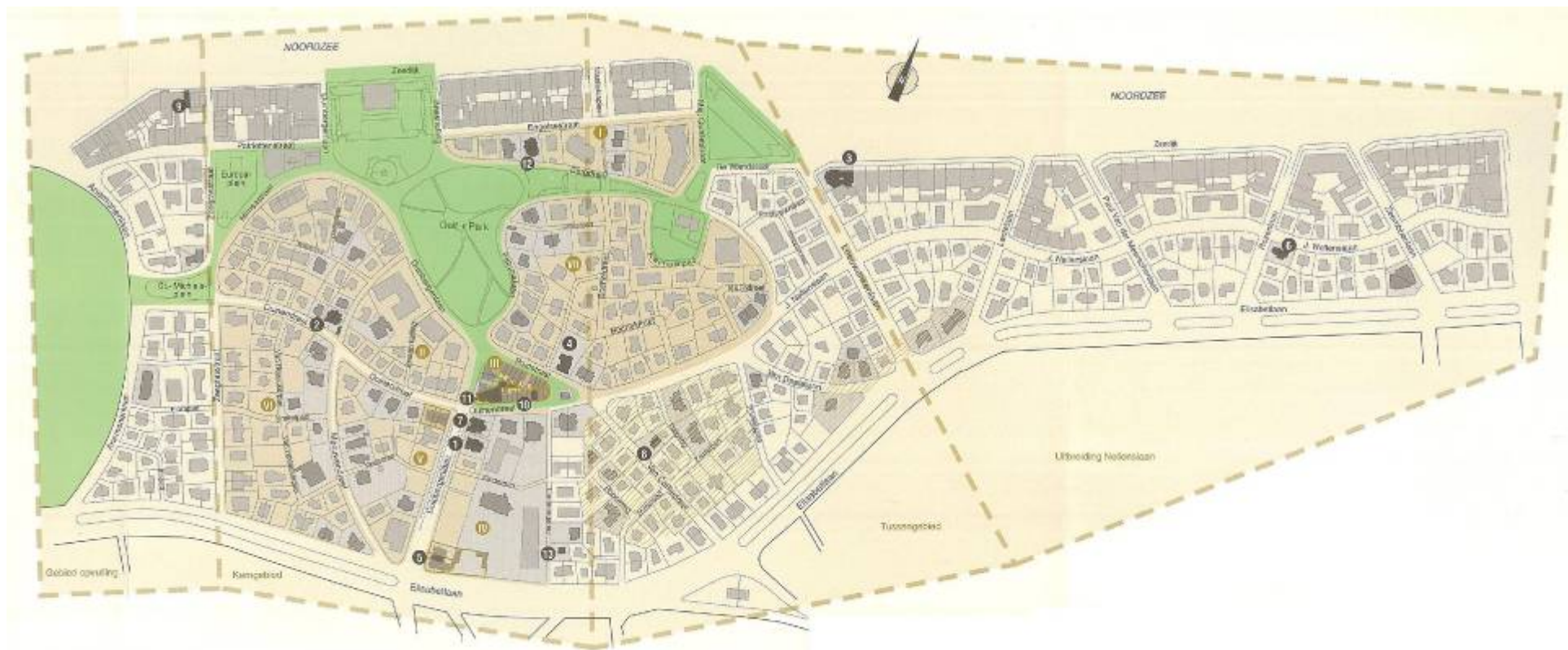
In de inventaris zijn de gebouwen op een gedifferentieerde wijze aangepakt. Er zijn verschillende codes aan gebouwen gegeven en er zijn stilistische zones, en een groene as uitgewerkt. Deze elementen zijn op een syntheseskaart verwerkt, zie volgende bladzijde.

Inzake geselecteerde gebouwen wordt volgend onderscheid gemaakt :

- code 3: gedenkwaardig
- code 4 en code 5: waardevol en begeleitend waardevol

In het tijdschrift SLA van september - december 1995 zijn richtlijnen naar behoud en nieuwbouw uitgewerkt. Afhankelijk van de codering worden richtlijnen tot restauratie, renovatie en verbouwing aangereikt.

In onderhavig RUP werd geen onderscheid gemaakt tussen gedenkwaardig, waardevol en begeleitend waardevol. Alle geselecteerde bebouwing is aangeduid onder de term 'waardevol patrimonium'. Dit mede gelet op het feit dat alle geselecteerde bebouwing in een snel tempo verdwijnt, wat inhoudt dat hetgeen nog resteert sowieso waarde heeft. Na de plenaire vergadering werden bijkomende bebouwing aangeduid als 'waardevol patrimonium' en dit op basis van een geactualiseerde inventarisatie, van 10/03/'08, zie bladzijde 76 en 77 in bijlage.



Synthese kaart uit de inventaris van het Sint-Lukasarchief met aanduiding van het waardevolle patrimonium.

7. PLANOPBOUW

Het doel van het RUP bestaat erin, eenzijdig, het karakter en de eigenheid van de site zoveel mogelijk te handhaven (wegenispatroon, reliëf, architecturale waardevolle elementen, opbouw morfologie en typologie), doch met aanpassing aan de geëvolueerde noden en concepten op het stuk van stedenbouw en ruimtegebruik, o.m. veroorzaakt door de nood aan meer gebiedsspecifiek optreden, toenemende functiewijziging en nieuwe ruimtevragen en zulks door het uitwerken van geëigende en aangepaste voorschriften en, anderdeels, in de intekening van de onderscheiden bestemmingszones een duidelijke logica aan te houden welke in grote lijnen als volgt is opgebouwd, dit vertrekkende van de Zeedijk naar de Elisabethlaan toe.

- de meest noordelijke zone tegenaan de Zeedijk de 'hoogbouw-zone', het betreft een uitgesproken toeristisch gebied gekenmerkt door hoogbouwappartementen in grote verdichting en met een mix aan functies (wonen, handel, kantoren...). Hierbij wordt de dakvolume reglementering toegepast (niet meer de technische verdiepingen) als bekroning en afwerking van de gebouwen. Er worden minimumcriteria aangegeven van woongelegenheden teneinde voldoende woonkwaliteit na te streven. Er zijn specifieke bepalingen opgenomen naar architecturaal voorkomen en materiaalgebruik toe. Bijkomend worden beeldbepalende punten aangeduid als perspectief beëindigingspunten waarbij een architecturaal accent kan.



De afbakening van deze zone gebeurde op basis van volgende criteria:

- het betreft gesloten bebouwing zoveel mogelijk gegroepeerd in een stedelijk bouwblok;
- de bebouwing paalt aan de zeedijk of is gelegen ten noorden van de Jozef Nellenslaan;
- de bouwhoogte bedraagt meer dan 3 bouwlagen, het betreft een midden- en hoogbouwzone

Zoals in het informatief gedeelte van het GRS (blz. 129) is opgetekend, heeft het bestuur sedert 1980 een beleid gevoerd van "concentratie, bundelen, kanaliseren, tweede verblijven, pensioenmigratie (toeristische druk) in meest toeristische zone, verhogen van aantal bouwlagen en voorzien van dakvolume-reglementering (bv BPA's Lippenslaan, Wijk Stadhuis)." Dit beleid werd mede ingegeven door een opvallende demografische evolutie, de zgn. pensioenemigratie. Mensen die hun oude dag aan de kust komen doorbrengen in comfortabele woonomstandigheden, doch zonder de fysische en financiële last te moeten dragen van een grote villa met tuin.

- een eerste achterliggende 'meergezinswoningzone' sluit aan bij bovenvermelde zone, maar hier wordt de bovenvermelde zone eerder afgezwakt. Het betreft een eerste overgangszone tussen de hoogbouw langs de zeedijk en laagbouw in het binnengebied. Zone met bestaande meergezinswoningen aansluitend op de zeedijkzone. Nieuwe bebouwing dient zich te richten naar de gabarietrichtlijn en de V/T bepalingen. Er worden minimumcriteria aangegeven van woongelegenheden teneinde voldoende woonkwaliteit na te streven. Er zijn specifieke bepalingen opgenomen naar architecturaal voorkomen en materiaalgebruik toe. In het plangebied wordt naast de woonbestemming ook een hotelfunctie en restaurant functie toegelaten. Bedoeling is door een mogelijke grotere verwevenheid van functies een boeiendere stedelijkheid te creëren. Een café functie wordt niet toegelaten. De nokhoogte kan maximum 14 meter bedragen.



Ter hoogte van de 'buik' van Duinbergen met centraal het Jozef Stübberpark, worden tussen de hoogbouwzones en meest kwetsbare villawijken twee overgangszones voorzien. De eerste betreft een zone direct aanpalend aan de gesloten bouwblokken langs de Zeedijk. Het westelijk deel sluit aan bij het Willemspark, hierbij is de bestaande toestand als uitgangspunt genomen, waarbij de bestaande villa's ter hoogte van het Sint-Michielsplein niet zijn meegenomen. Het oostelijk deel is als een geheel bouwblok meegenomen begrensd door de Engelsestraat, Jozef Stübberpark en De Wandelaar. In het oostelijke deel van het plangebied vinden we onderhavige overgangszone niet terug, gelet op de 'smalte' van dit plangebied (beperkte afstand tussen zeedijk en Elisabetlaan).

De bedoeling is eveneens te remediëren aan wat het PRS hekelt als de schaalbreuk die is tot stand gekomen "door de realisatie van één bouwblok hoogbouw langs de dijk, met daarachter een veel lager bouwtype" (PRS, blz. 119).

Door de bundeling van de hoogbouwprojecten wordt in de zone gevormd door de zeedijk en de erachter gelegen aansluitende zone bijgedragen tot "groepering van de diverse zones met meergezinswoning karakter teneinde deze zones met grootschalig karakter (appartementens-villa's) te beperken en niet meer verder te laten uitbreiden", zoals in het GRS vooropgesteld. Door deze groepering worden de bestaande onderscheiden morfologieën van gesloten bouwblokken en villa appartementen in open structuur en de daarbij horende differentiatie in typologie behouden. Het is net deze geleidelijke overgang die stedenbouwkundig zeer interessant is in dit plangebied en die dit deel van Duinbergen een eigen karakter geeft.

- een tweede achterliggende 'meergezinswoningzone van geringere omvang' vormt de overgang tussen bovenvermelde zone naar het kwetsbare binnengebied). In tegenstelling tot de bestemmingzone 2, wordt hier het aantal appartementen beperkt tot maximum 6 woonegelegenheden. Nieuwe bebouwing dient zich te richten naar de gabarietrichtlijn en de V/T bepalingen. Er worden minimumcriteria aangegeven van woonegelegenheden teneinde voldoende woonkwaliteit na te streven. Er zijn specifieke bepalingen opgenomen naar architecturaal voorkomen en materiaalgebruik toe. In het plangebied wordt naast de woonbestemming ook een hotelfunctie en restaurant functie toegelaten. Bedoeling is door een mogelijke grotere verwevenheid van functies een boeiendere stedelijkheid te creëren. Een café functie wordt niet toegelaten. De nokhoogte kan maximum 11 meter bedragen.



Aansluitend bij de 'meergezinswoningzone' wordt een tweede overgangszone voorzien. Ter hoogte van de 'buik' van Duinbergen met centraal het Jozef Stübberpark, worden tussen de hoogbouwzones en meest kwetsbare villawijken twee overgangszones voorzien. De tweede overgangszone situeert zich rond het Jozef Stübberpark, met een concentratie ter hoogte van de Wandelaar en meer oostelijk een langgerekte zone ten noorden van de Jozef Nellenslaan die hier als harde infrastructurele grens is aangehouden.

De afbakening van deze deelgebieden gebeurde als volgt :

- De bebouwing palend aan het Stübberpark is afgebakend ter hoogte van de bestaande villa appartementen met eindpunt op het huidige onbebouwde perceel ter hoogte van het gesloten bouwblok met hoogbouw ter hoogte van de Patriottenstraat/Mimosastraat en als contrapunt voor deze overliggende hoogbouwzone. Gelet op de grootschaligheid van de bouwvolumes ter hoogte van de Kwade Helling/Duinbergenlaan zijn de aanpalende achterliggende percelen eveneens meegenomen in onderhavige zone temeer omdat in deze achterliggende positie zich reeds een grootschalige meergezinswoning situeert.
- Voor de zone ter hoogte van de Wandelaar is de Jozef Nellenslaan als zuidelijk infrastructurele grens aangenomen. Enkel ter hoogte van de Kruindreef is de zonering beperkt gehouden met de Kruindreef als zuidelijke infrastructurele grens. Gelet op de bestaande grootschaligheid van de villa appartementen zijn alle villa appartementen ter hoogte van het Klaprozenpad meegenomen in onderhavige bestemmingszone.
- Meer oostelijk is de Jozef Nellenslaan weerhouden als zuidelijke infrastructurele grens.

Opnieuw wordt door de bundeling van deze kenmerkende 'villa-appartementen' de bestaande onderscheiden morfologieën van open bebouwingsstructuren en de daarbij horende architecturale differentiatie in typologie behouden. Het is net deze geleidelijke overgang die stedenbouwkundig zeer interessant is in dit plangebied en die dit deel van Duinbergen een eigen karakter geeft.

- de zone ingetekend op het kwetsbare binnengebied wordt t.a.v. vorige BPA's opmerkelijk uitgebreid. Deze zone maakt het grootste en meest kwetsbare deel uit van het plangebied. Hier dient de eengezinswoningtypologie behouden te worden.



Het betreft de grootste en zuidelijke zone van het plangebied met het grootste aandeel aan waardevolle bebouwing. Het betreft de kenmerkende kleinschalige vilawijken met organisch en gedifferentieerd stratenpatroon. De bestemming bestaat hier in hoofdzaak uit bestaande ééngezinswoningen.

Gelet op de bestemming, de typologie en morfologie is dit onderdeel van het plangebied minder dicht bebouwd en minder dynamisch in functioneren. Dit gebied heeft een uitgesproken groen karakter.

Door zijn kenmerken vormt dit deel van het plangebied een mooi tegengaan ten aanzien van de hoogbouwzone. Doordat met dit deel geen directe confrontatie wordt aangegaan met de hoogbouwzone (zie twee overgangszones) worden de directe mogelijke conflicten (inzake schaduw, inkijk, parkeren, zichten en lichten, schaalbreuken) tussen beide zones binnen de aanvaardbare stedenbouwkundige normen gehouden.

Doelstelling bestaat er dus in om de diverse zones met meergezinswoning karakter te groeperen teneinde deze zones met grootschalig karakter (appartementensvilla's) te beperken en niet meer verder te laten uitbreiden.

Het is belangrijk dat de toeristisch-recreatieve ontwikkeling in de gemeente en daaraan gekoppeld de toeristische druk op de immobiliënmarkt de eigenheid die de onderscheiden badplaatsen kenmerkt niet 'kapot bouwt'. Bouwpromotoren gaan veelal uit van een maximaliseren wat meestal leidt tot banaliseren. De eigenheid gaat verloren. Het is belangrijk dat de onderscheiden stedelijke structuren in de gemeente leesbaar, herkenbaar blijven en mogelijke versterkt worden.

8. ANALYSE HOOGBOUWZONE TUSSEN ZEEDIJK EN NELLENSLAAN

Hierbij maken we een korte terugkoppeling naar het 'Richtinggevend gedeelte' – 'Gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten' – 'Het kustfront' uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan : 'Beperken van de hoogbouwzone'

De afbakening waarbij hoogbouw en appartementsvilla's nog zijn toegelaten, zijn voor Knokke-Heist voor het grootste gedeelte reeds afgebakend binnen Bijzondere Plannen van Aanleg. Hierdoor kan de toeristische bouwdruk gedeeltelijk worden gekanaliseerd, vermindert de druk op de meer residentiële villawijken en wordt rechtszekerheid geschapen.




Concreet komt het er op neer dat de aaneengesloten hoogbouw beperkt dient te blijven tot de huidige zone, met name langsheen de Zeedijk en langsheen de Lippenslaan – Parmentierlaan - Dumortierlaan.

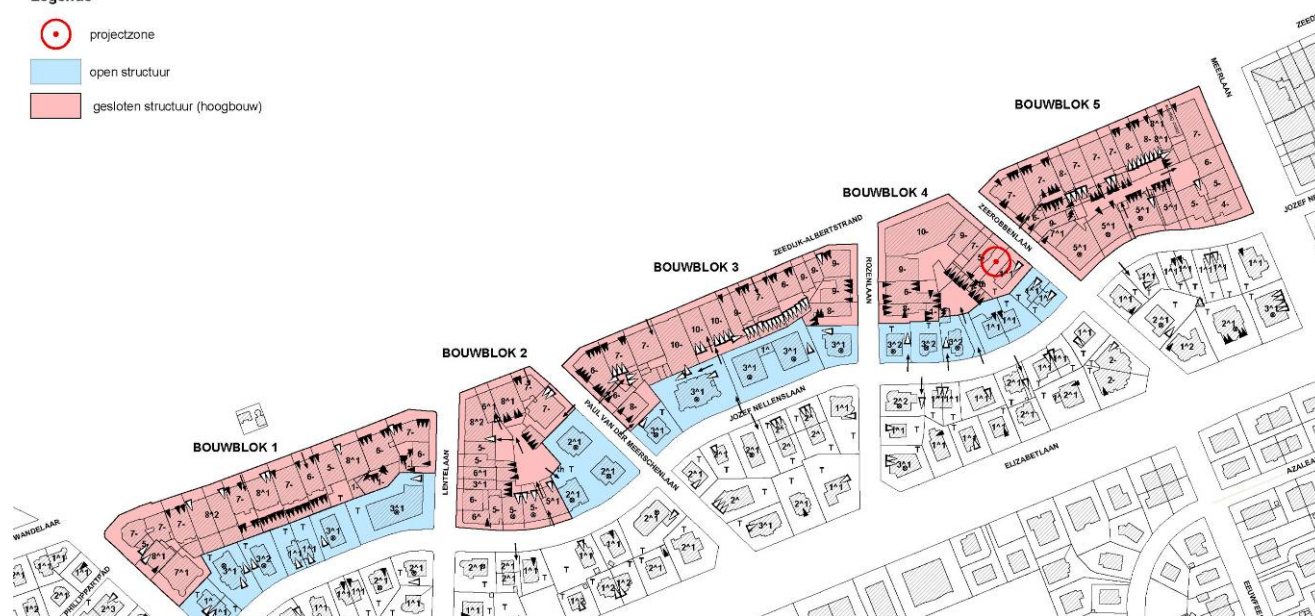
Het maximum aantal bouwlagen bedraagt langsheen de zeedijk 8 bouwlagen, met uitzondering ter hoogte van Duinbergen en Heist, waar deze 10 bouwlagen bedraagt. De zone langsheen de Leopoldlaan en Parmentierlaan bedraagt 5 bouwlagen, de zone langsheen de Lippenslaan bedraagt 6 bouwlagen. Vanaf het kruispunt met de Elisabethlaan tot en met het M. Lippensplein bedragen de maximum aantal bouwlagen respectievelijk voor de Leopoldlaan/Parmentierlaan 4 bouwlagen en voor de Lippenslaan 5 bouwlagen, cfr BPA Wijk stadhuis en BPA Lippenslaan.

Onderhavig RUP Duinbergen Kust is, uitgaande van de opties reeds neergelegd in het ontwerp-BPA van 2000 en bevestigd door het GRS, duidelijk opgemaakt binnen de vooropgestelde visie om de hoogbouwzone of 'atlantic wall' de versterken en af te werken. De versterking van de 'atlantic wall' houdt zowel :

- een versterking van de bestaande stedelijk structuur langs de Zeedijk in;
- kanaliseren van de markt van 'tweede verblijven', mede gelet op de nabijheid van het strand;
- vrijwaren van de kleinschalig gebied i.f.v. ééngezinswoningen ten zuiden van de Nellenslaan;

Legende

-  projectzone
-  open structuur
-  gesloten structuur (hoogbouw)



We onderscheiden volgende bouwblokken in het stedelijk deelgebied begrensd door de Zeedijk in het noorden, de Meerlaan in het oosten, de Nellenlaan in het zuiden en de Leeuwerikenlaan in het westen.

- Bouwblok 1 : tussen de Leeuwerikenlaan en de Lentelaan
- Bouwblok 2 : tussen de Lentelaan en de Paul Van Der Meerschenlaan
- Bouwblok 3 : tussen de Paul Van Der Meerschenlaan en de Rozenlaan
- Bouwblok 4 : tussen de Rozenlaan en de Zeerobbenlaan
- Bouwblok 5 : tussen de Zeerobbenlaan en de Meerlaan

BOUWBLOK 1 : begrensd door de Zeedijk – Leeuwerikenlaan – Nellenlaan – Lentelaan

Ter hoogte van de Zeedijk vinden we de gesloten bebouwing terug bestaande uit maximaal 8 bouwlagen.

In de twee dwarse zijstraten worden de koppen van de 'Atlantic Wall' afgewerkt. Dit teneinde niet direct ter hoogte van de straatzijde te worden geconfronteerd de 'achterzijde' van de 'Atlantic Wall'. Deze afwerking betekent een esthetische 'afronding' van de hoogbouwzone.

Enkel ter hoogte van de Nellenlaan vinden we de open bebouwing terug bestaande uit maximaal 3 bouwlagen.



foto 1 : Leeuwerikenlaan vanaf de Zeedijk

BOUWBLOK 2 : begrensd door de Zeedijk – Lentelaan – Nellenlaan – Van Der Meerschenlaan

Zowel ter hoogte van de Zeedijk als ter hoogte van de Lentelaan en zelf deels langs de Nellenlaan vinden we de gesloten bebouwing terug bestaande uit maximaal 9 bouwlagen.

Op de hoek tussen de Nellenlaan en Van Der Meerschenlaan gaat het bouwblok enigszins ongelukkig over in een open structuur.

Dit bouwblok blijft hangen tussen de zuivere oplossing zoals gebeurd is in de bouwblokken 1 en 3 en zal gebeuren in bouwblok 4 en de zuivere doorgetrokken oplossing van het bouwblok 5.

foto 2 : Lentelaan



BOUWBLOK 3 : begrensd door de Zeedijk – Van Der Meerschenlaan – Nellenlaan – Rozenlaan

Ter hoogte van de Zeedijk vinden we de gesloten bebouwing terug bestaande uit maximaal 9 bouwlagen.

In de twee dwarse zijstraten worden de koppen van de 'Atlantic Wall' afgewerkt. Dit teneinde niet direct ter hoogte van de straatzijde te worden geconfronteerd de 'achterzijde' van de 'Atlantic Wall'. Deze afwerking betekent een esthetische 'afronding' van de hoogbouwzone.

Enkel ter hoogte van de Nellenlaan vinden we de open bebouwing terug bestaande uit maximaal 3 bouwlagen.

foto 3 : Paul Van der Meerschenlaan



BOUWBLOK 4 : begrensd door de Zeedijk – Rozenlaan – Nellenslaan - Zeerobbenlaan

Ter hoogte van de Zeedijk vinden we de gesloten bebouwing terug bestaande uit maximaal 10 bouwlagen.

In de westelijke dwarse zijstraat is de kop van de 'Atlantic Wall' afgewerkt. Dit teneinde niet direct ter hoogte van de straatzijde te worden geconfronteerd de 'achterzijde' van de 'Atlantic Wall'. Deze afwerking betekent een esthetische 'afronding' van de hoogbouwzone.

In de oostelijke dwarse zijstraat dient de kop van de 'Atlantic Wall' in al zijn stedelijkheid nog afgewerkt te worden.

Enkel ter hoogte van de Nellenslaan vinden we de open bebouwing terug bestaande uit maximaal 3 bouwlagen.

foto 4 : Rozenlaan



BOUWBLOK 5 : begrensd door Zeedijk – Zeerobbenlaan – Nellenslaan - Meerlaan

Het bouwblok 5 onderscheidt zich duidelijk van de bovenvermelde bouwblokken gezien hier de gesloten bebouwingstructuur doorgetrokken ook langs de Nellenslaan. Dit was een duidelijke stedenbouwkundige optie uit het verleden : doel was op deze manier de 'achterzijde' van de gebouwen aan de Zeedijk volledig weg te steken (mede gelet op de goede oriëntatie – geen schaduw voor gebouwen ten zuiden van de Nellenslaan) het bouwblok volledig af te werken cf de stedelijke structuur t.h.v. de Lippenslaan.

foto 5 : Zeerobbenlaan



9. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Vooreerst dient aangegeven te worden dat we terugvallen op de zaken die geregeld zijn in de gemeentelijke bouwverordening (gemeenteraadszitting van 27 april 2006), dit ondermeer inzake dakvolume reglementering voor hoogbouw, interne bouwhoogtes, bepalingen inzake nuttige vloeroppervlakte en terreinreliëf.

We gaan hier kort verder in op enkele belangrijke stedenbouwkundige voorschriften :

Aspect bouwvrije afstanden tot de perceelsgrenzen

Binnen de stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig RUP hebben we ten volle rekening gehouden met het landschappelijke karakter van Duinbergen (niet enkel afstanden tot perceelsgrenzen, ook respect voor het kenmerkende reliëf) en met de bestaande configuratie van dit deel van Duinbergen zowel in zijn huidige toestand als oorspronkelijke geplande concept. Ondervermelde argumenten kunnen dit staven :

- indien we het plan van Stübben nakijken kunnen we vaststellen dat zelfs in dit oorspronkelijk plan de afstanden tot de perceelsgrenzen op vele plaatsen 2m en 3m bedroegen;
- in de BPA's van de jaren '60 (BPA's Duinbergen West, Center en Oost) werden in de zones voor losse bebouwing een bouwvrije afstand van minimum 5m opgelegd, open balkons van 1m konden toegelaten worden in deze bouwvrije stroken. De dienst stadsontwikkeling van de gemeente wijst op de talrijke afwijkingsprocedure's die n.a.v. deze maatregel werden gevoerd en goedgekeurd. Deze regel heeft ondertussen zijn 'failliet' bewezen. Bijgevolg werden in de BPA's van '91 en '94 deze regel versoepeld;
- in de BPA's van '91 en '94 werd uitgegaan van volgende regel : constructies kunnen opgericht worden tot op minimum 3m van de perceelsgrenzen met een hoogte van maximum 3m, daarna kan de hoogte toenemen onder een gabariet richtlijn van 45°. Op een afstand van 5m konden dus twee bouwlagen opgericht worden;
- Indien we de bestaande toestand als uitgangspunt nemen, kunnen we vaststellen dat in de bestemmingszones 2, 3 en 4 in volgende onderscheiden straten de afstanden tot de perceelsgrenzen zijn :
 - Duinendreef: ondermeer 0m, 3m, 4m, 1m
 - Duinbergenlaan: ondermeer 1m, 2m, 4m, 3m
 - Petunialaan: ondermeer 2m, 3m
 - Zeegrasstraat: ondermeer 1,50m, 3m, 4m
- zelfs indien we de bouwvrije afstanden van de nog resterende authentieke villa's bekijken (aangeduid met asterix op bestemmingsplan – zie inventaris door het St-Lucasarchief) bijvoorbeeld hoek Duinendreef en Krokussenpad kunnen we vaststellen dat deze niet op minimum 5m zijn ingeplant. De perceelsgeleding in Duinbergen is echter veel kleinschaliger dan in het Zoute. Dit gegeven is in de loop der jaren (ondertussen reeds meer dan 100 jaar) vooral in Duinbergen versterkt (verder opsplitsen van percelen);
- de opgelegde 3m is een minimum. Hierop kunnen geen individuele afwijkingen meer toegelaten worden. Zie trouwens art. 4.4.1., tweede lid, 1° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 B.S., 20 september 2009.

- deze bepalingen inzake minimale afstanden tot de perceelsgrenzen kunnen niet los gezien worden van andere beperkende voorschriften zoals de V/T, gabarietbepalingen, max. oppervlakte per woning, bestemmingen, enz.
- het samenspel van de gabarietbepalingen met de V/T normen maakt dat men ten eerste niet overal tot op 3m kan gaan bouwen en ten tweede dat men de gabarietgrenzen niet volledig kan gaan invullen zodat een massief 'blok/doosvormig' volume uitgesloten is. Bijkomend kan gesteld worden dat gelet op de gabarietbepaling er geen twee bouwlagen (kroonlijsthoogte van 6m) tot op 3m van de perceelsgrenzen kan opgericht worden;

Aspect beperking van appartementering binnen het plangebied

De bestemmingszone 5 'ééngezinswoningen' is aanmerkelijk uitgebreid in tegenstelling tot voorgaande BPA's . In de bestemmingszone 4 'meergezinswoningzone van geringere omvang' is het aantal appartementen per bouwvolume vastgelegd op maximum 6, met een netto vloeroppervlakte voor de woonegelegenheden samen van gemiddeld 80 m² en met een minimum van 70 m² per woonelegenheden. De bouwhoogte in zone 4 is beperkt tot maximaal twee bouwlagen met dak (kroonlijsthoogte 6 meter en nokhoogte 11 meter).

Verder werden onder meer volgende doelstellingen beoogd

- voorzien van dakvolume reglementering en specifieke bepalingen voor hoeken (cf. bepalingen opgenomen in BPA Wijk Lippenslaan en BPA Wijk Stadhuis) voor de dijkbebouwingszone – hierbij vallen we terug op de gemeentelijke bouwverordening,
- aanduiding waardevol patrimonium in kader van lokaal erfgoedbeleid;
- minimum oppervlaktebepalingen in de meergezinswoningzones teneinde voldoende woonkwaliteit te kunnen nastreven;
- specifieke voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit;
- aanduiding van perspectief beëindigpunten in de zeedijkzone : het betreft hoekpercelen die omwille van hun strategische ligging beeldbepalend zijn aan het kustfront. De beëindiging van een perspectief door een hoekgebouw ter hoogte van de zeedijk dient uitgewerkt te worden in kwaliteitsvolle architectuur. Als versterking van het hoekaccent kan plaatselijk een grotere gevelhoogte/bouwhoogte op de hoek toegelaten worden;
- maximale juridisch zekerheid wordt ingebouwd naar bestaande bestemmingen die strijdig zijn met de nieuwe bestemmingen zoals voorzien in onderhavig RUP;
- het definitieve behoud van het stramien van het daar voorkomende stratenpatroon;
- het vermijden van verdere opsplitsingen, verkavelingen en verdichtingen van percelen in de kwetsbare binnengebieden;
- het vermijden van te gedrongen nieuwbouwwormen op bestaande kleinere percelen, dit door het bepalen van een stringente vloerindex V/T en gabariet beperking;

10. MOTIVATIE TOT OPHEFFING VAN VERKAVELINGEN

De motivatie om de bestaande verkavelingen op te heffen bestaat erin om :

- één duidelijk werkbaar juridisch instrument te krijgen, waarbij de voorschriften voor iedereen dezelfde zijn;
- duidelijke en eenvoudige informatie te kunnen geven aan bouwheren, architecten, burgers, investeerders, notarissen, ...;
- niet geconfronteerd te worden met strijdige voorschriften van oudere verkavelingen;
- niet meer geconfronteerd te worden met oudere verkavelingvoorschriften die verwijzen naar oudere BPA's;

11. RUIMTEBALANS

11.1 Opgave van voorschriften en bepalingen

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan :

- De bepalingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977), meerbepaald woongebied.
- Volgende verkavelingplannen: zie hoofdstuk 2.3.
- Het BPA H-09 Duinbergen West

11.2 Ruimtebalans

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in woongebied en parkgebied.

Gewestplan - bestemming	Bestemming in rup	Oppervlakte
Woongebied	Artikel 2: Hoogbouwzone	4 ha 69 a 32 ca
Woongebied	Artikel 3: Zone voor villa-appartementen en hotels	1 ha 45 a 57 ca
Woongebied	Artikel 4: zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels	4 ha 20 a 60 ca
Woongebied	Artikel 5: zone voor eengezinswoningen	18 ha 11 a 86 ca
Woongebied	Artikel 6: gesloten bebouwingszone	0 ha 18 a 93 ca
Woongebied	Artikel 7: zone voor gemeenschapsvoorzieningen	0 ha 19 a 25 ca
Woongebied	Artikel 8: zone voor serviceflats	0 ha 37 a 69 ca
Woongebied	Artikel 9: Bouwrijke zone	0 ha 31 a 36 ca
Woongebied	Artikel 10: Zone voor openbare wegenis en pleinen	09 ha 54 a 80 ca
Totaal		39 ha 09 a 38 ca

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ca 39 ha 09 a 38 ca.

12. WATERTOETS

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/03, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden.

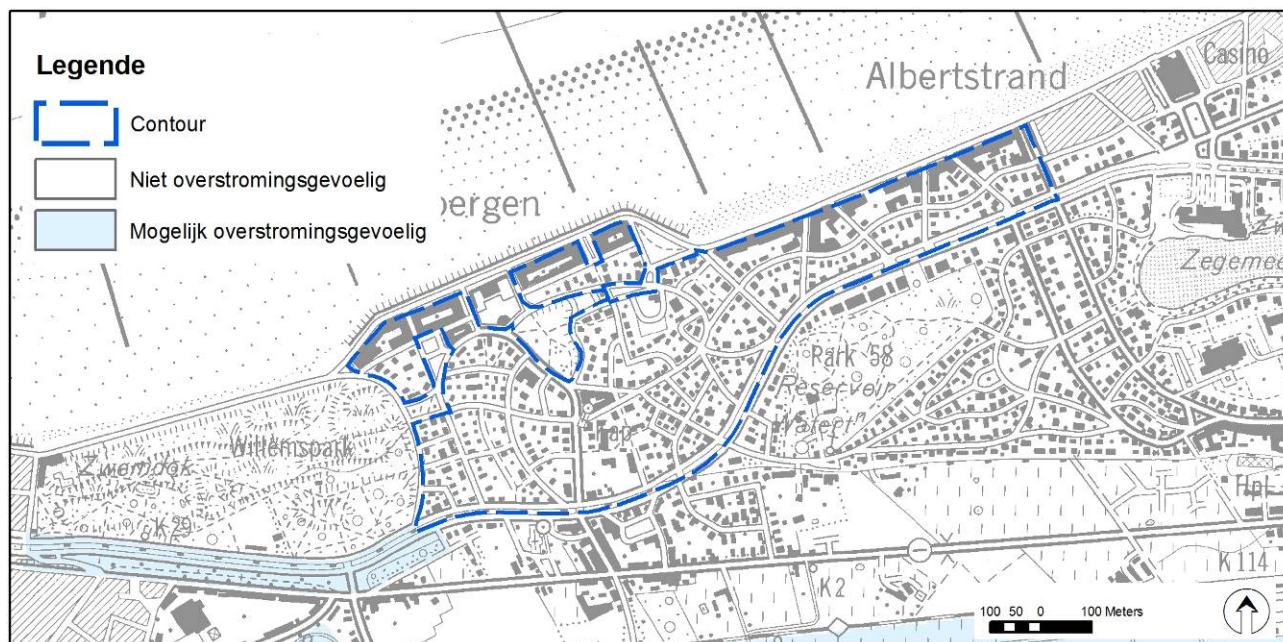
De watertoets is het instrument waarmee uitvoering wordt gegeven aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de planvorming en vergunningverlening die plaats vindt in het kader van de verschillende beleidsdomeinen.

Artikel 8 paragraaf 2 stelt o.m. dat de overheid bij het nemen van een beslissing (over een vergunning, een plan of een programma) rekening moet houden met de relevante door de Vlaamse regering vastgestelde waterbeheersplannen. Indien er nog geen waterbeheersplannen zijn vastgesteld door de Vlaamse regering, moet er eveneens rekening gehouden worden met artikel 8, paragraaf 1 tweede lid. Bij twijfel dient advies gevraagd te worden aan de door de Vlaamse regering aangewezen instantie, de waterbeheerders.

- Het uitvoeringsbesluit van 20 juli mbt de watertoets, is van kracht en wordt toegepast sinds november 2006 voor de toepassing van de vergunningsaanvragen.
- De voor de watertoets relevante kaarten zijn geactualiseerd. Er zijn een 7-tal verschillende kaarten beschikbaar.

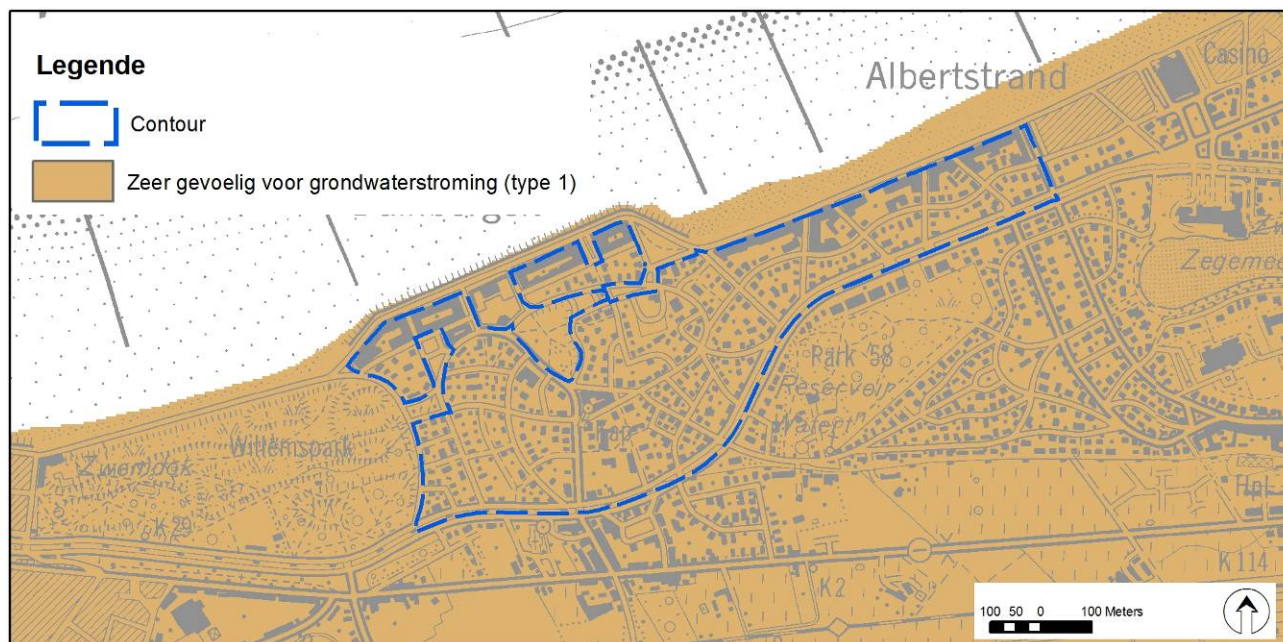
Watertoetskaarten:

- Hellingenkaart : duidelijke weergave van het duinenlandschap en reliëfverschillen.
- Grondwaterstromingsgevoelige gebieden : geselecteerd als zeer gevoelig voor grondwaterstroming, type 1.
- Winterbedkaart : het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
- Overstromingsgevoelige gebieden : In het plangebied liggen geen overstromingsgevoelige gebieden
- Infiltratiegevoelige bodems : Het plangebied is gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied, behoudens het zuidelijk gedeelte t.h.v. de Elisabethlaan.
- Waterloopbeheerders : Door het plangebied loopt geen geklasseerde of (on)bevaarbare waterloop.
- Erosiegevoelige gebieden : Enkele zones worden geselecteerd als erosiegevoelig, meerbepaald ter hoogte van de Zeedijk en de Wandelaar en het binnengebied ter hoogte van het Stübbenpark.



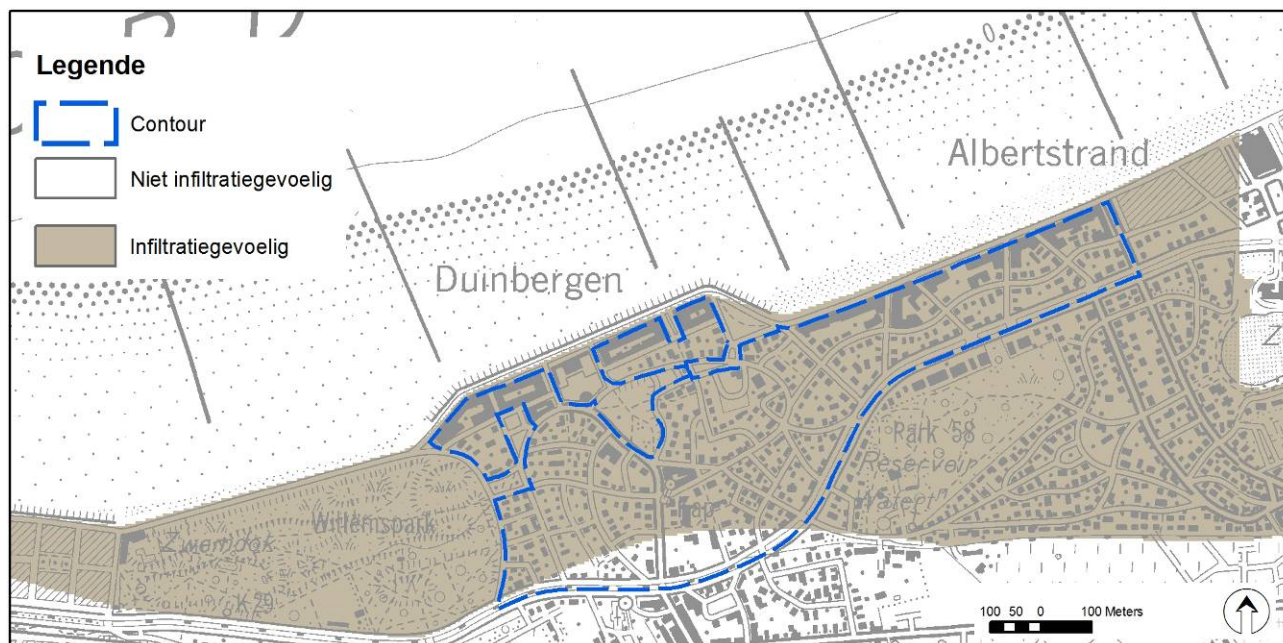
Kaart : Overstromingsgevoelige gebieden

In het plangebied liggen geen (mogelijke) overstromingsgevoelige gebieden, noch effectief overstromingsgevoelige gebieden.



Kaart : grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied is opgenomen als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Deze kaart werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan worden naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Deze stroming kan worden beïnvloed of verstoord worden door ondergrondse constructies : tunnels, schachten, kelders, ondergrondse garages, ...e.d.



Kaart : infiltratiegevoelige gebieden

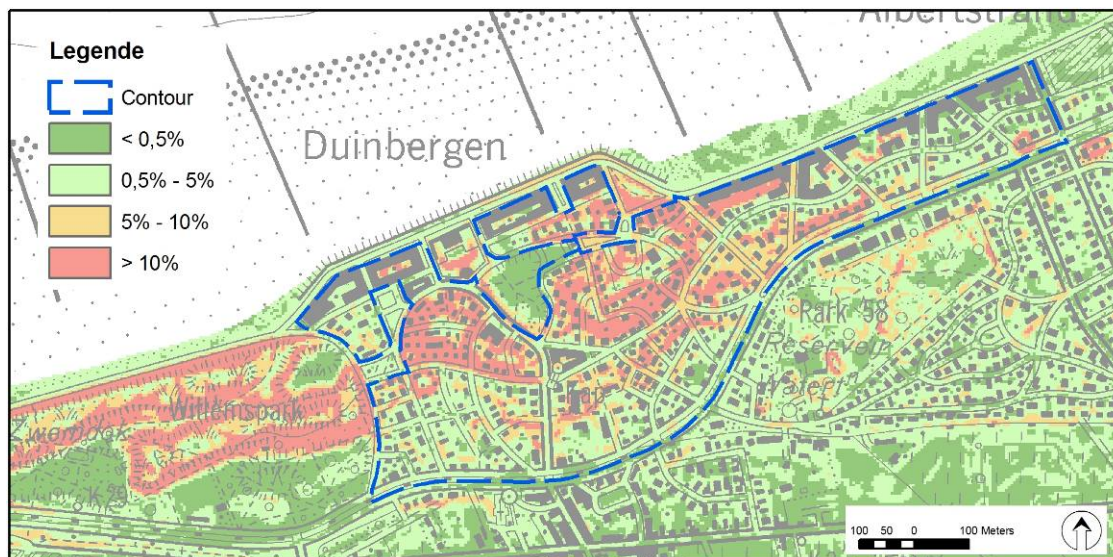
Deze kaart werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Deze infiltratie is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

Deze kaart heeft vooral tot doel om richtinggevend te zijn voor individuele ingrepen op lokaal niveau. Bij dergelijke ingrepen moet beslist worden of de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe, zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.

Het plangebied is voor een groot deel gelegen in een gebied met infiltratiegevoelige bodem, behoudens het zuidelijk gedeelte t.h.v. de Elisabethlaan.



Kaart : erosiegevoelige gebieden



Kaart : hellingenkaart

Mogelijke effecten op het plan :

- Het plangebied is reeds volledig gerealiseerd. Onderhavig uitvoeringsplan voorziet een uitbreiding van de zone voor ééngezinswoningen. In de 'zone voor ééngezinswoningen' worden de mogelijkheden tot oprichten van ondergrondse constructies beperkt.
- De ontwikkelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake 'hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater'. Daarnaast wordt centraal in het plangebied, ter hoogte van het J. Stübbenpark een grote groene long ingetekend.
- Indien er ondergrondse constructies gepland worden moet er advies gevraagd worden bij de bevoegde adviesinstantie indien deze een diepte hebben van meer dan 3 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 50 meter. Dit om na te gaan of schadelijke effecten kunnen verwacht worden.
- Gezien de bepalingen opgenomen in onderhavig RUP inzake ondergrondse constructie, bovengrondse verhardingen en bezettingen, gelet op de grote groene long (J. Stübbenpark, naastliggende Willemspark en Park 58) worden geen problemen verwacht in verband met de waterhuishouding.

Het RUP neemt o.a. concreet de volgende maatregelen in acht :

- Beperking van het aantal ondergrondse bouwlagen :
 - o Max. 2 bouwlagen (behoudens voor hotel waar 3 bouwlagen worden toegelaten, voor de percelen aan openbare wegen of pleinen en waarvan de gemeente beslist tot verkoop van de ondergrond met het oog op de opwaardering van het openbaar domein en onder het openbaar domein, zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 2.2.5) voor de hoogbouwzone en de zone voor villa-appartementen (met geringere omvang)
 - o Max. 1 bouwlaag voor de residentiële zone, meerbepaald het kwetsbare binnengebied.
- Het grondwater dat dient opgepompt te worden tijdens de bouwwerken, moet opnieuw in de bodem geïnfiltreerd worden, behoudens bij kleine werken of werken met beperkte bouwdiepte waarvan wordt aangetoond dat reïnfiltratie redelijkerwijs niet mogelijk is.
- Verhardingen in de tuinzone worden voor het grootste gedeelte beperkt tot maximaal 30% van de totale oppervlakte.

13. PROCESVERLOOP

Adviesvraag

- Het agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (AROHM, hoofdbestuur voor Ruimtelijke Ordening, ARP)
- Afdeling Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen, gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (AROHM, afdeling ROHM, West-Vlaanderen)
- Provincie West-Vlaanderen, DRUM
- Het agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust
- Het agentschap Infrastructuur (AWV)
- De entiteit van het Agentschap RO-Vlaanderen die met de zorg voor het onroerend erfgoed is belast (cel M&L)
- Agentschap voor Natuur en Bos.
- Sint-Lukasarchief
- Voorzitter gecoro

Procesverloop

- Gecoro : 20 februari 2008
- Plenaire vergadering : 10 maart 2008
- Gemeenteraad : voorlopige vaststelling : eind maart 2009
- Openbaar onderzoek : 28/04/2009 – 26/06/2009
- Gecoro : 15/09/2009
- Gemeenteraad : definitieve vaststelling : 29/10/2009
- Gemeenteraad : intrekking vaststellingsbesluit, opstarten nieuw openbaar onderzoek : 28/01/2010
- Openbaar onderzoek : 26/02/2010 – 26/04/2010
- Goedkeuring door Deputatie

14. Verslag plenaire vergadering (10/03/'08)

AANWEZIG

- | | |
|-----------------------------|--|
| – Dhr. Danny Lannoy | Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist |
| – Dhr. Jean-Pierre Vantorre | Stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist |
| – Dhr. Jan Van Coillie. | Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist |
| – Dhr. Bart Verbeke | Drum |
| – Dhr. Koen Joye | Afdeling R-O West-Vlaanderen |
| – Dhr. Jos Vandenbreeden | Directeur Architecture Archive – Sint Lucasarchief vzw |
| – Mevr. Katrien Vervaet | WVI |

VERONTSCHULDIGD

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| – Dhr. Lucas Vanden Bussche | Voorzitter Gecoro |
|-----------------------------|-------------------|

VERSLAG

Dhr. Bart Verbeke overhandigt tijdens het overleg een schriftelijk advies (voorwaardelijk gunstig) m.b.t. het voorontwerp van het Grup. Dhr Koen Joye heeft geen schriftelijk advies opgemaakt, maar zal zijn opmerkingen mondeling toelichten. Dhr. Vandenbreeden heeft een schriftelijk advies voorbereid en zal deze tijdens de vergadering verder verduidelijken.

Het plandocument is toegelicht geweest in de gecoro.

1. ASPECT GESELECTEERD WAARDEVOL PATRIMONIUM

- In 1996 werd er door het Sint Lucasarchief een inventarisatie opgemaakt, waarbij er enkele zones werden aangeduid (stilistische zones) waar er zich een hoge concentratie aan waardevolle villa's uit dezelfde periode (art deco en licht modernisme) bevinden. De gebouwen die deel uitmaken van deze zones dienen in het voorontwerp bijkomend te worden aangeduid als 'geselecteerd waardevol patrimonium'. Dit om het karakter, het zicht, de homogeniteit en kleinschaligheid van het gebied te garanderen.

Er bevindt zich in Duinbergen tevens een belangrijk aandeel van villa's in diverse vormen van fermettestijl uit de jaren '50 – '70. Het is aangeraden om deze villa's eveneens op te nemen als 'geselecteerd waardevol patrimonium'.

Het gemeentebestuur gaat akkoord om deze villa's bijkomend op te nemen. Gelet op het feit dat het in totaal over een 70-tal bijkomende gebouwen (zie advies – in bijlage) betreft, dient het aspect van omvorming naar meergezinswoning voor dit waardevol patrimonium te worden herzien of herbekeken. Het toevoegen van een 70-tal bijkomende woningen betekent meer dan een verdubbeling (momenteel ± 60-gebouwen), wat op zich een grotere dynamiek zal teweegbrengen en waardoor de eigenheid van het gebied in het gedrang kan komen. Volgende oplossingen dienen nader te worden onderzocht :

- In het rup Wijk Prins Karellaan is de bestemming voor het geselecteerd patrimonium beperkt tot ééngezinswoning en is een omvorming naar meergezinswoning niet mogelijk. Naar analogie met dit rup kan dit eventueel in overweging genomen worden.

- De uitbreiding kan beperkt worden tot het bestaand volume, het betreffen hier immers vrij kleine percelen.
- Afhankelijk van de terreinoppervlakte is een herbestemming naar meergezinswoning mogelijk, eventueel gerelateerd naar de bestaande hoofdassen. In dit geval dienen duidelijke objectieve criteria te worden uitgewerkt en dient concreet te worden nagegaan welke percelen in aanmerking kunnen komen, teneinde een zicht te kunnen krijgen op de bijkomende dynamiek.
- De bepaling dient opgenomen te worden dat een eventuele omvorming enkel mogelijk is in functie van een revalorisatie van het patrimonium.
- Dhr. Vandenbreeden stelt zich bijkomend de vraag of er bepalingen rond kleurgebruik kunnen vastgelegd worden. Van oorsprong waren de gebouwen veeleer zandkleurig, na de WO werden veel van deze gebouwen wit geschilderd. Er dient best te worden opgelegd dat de authentieke polychromie dient te worden hersteld. Hetzelfde geldt voor de kleuren van het vakwerk. Deze moeten donkergroen of donkerbruin zijn, er wordt vandaag de dag heel veel grijs of olijfgroene tinten gebruikt. Dhr. Joye vindt het opleggen van kleurgebruik al verregaand binnen het rup. Het opleggen van rood-bruine dakbedekking dient beter herleid te worden naar oranje – rood, dit strookt beter met het natuurkleurige en authentieke karakter. Binnen het huidige voorontwerp werden er reeds bepalingen rond de verschijningsvorm van het architecturaal waardevol patrimonium opgenomen, bv.
 - Artikel 1.3 : specifieke bepalingen omtrent het geselecteerd waardevol patrimonium :
 Linkerkolom : *Renovatie of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze gebouwen.*
 Rechterkolom : *De aanhaking bij het authentiek karakter van de kwetsieuzen gebouwen houdt ondermeer in dat voor de meest waardevolle geveldelen zoveel mogelijk dient te worden terug gegaan naar de oorspronkelijke toestand. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen.*
 - Artikel 5.3 : *de opgenomen bepalingen rond het architecturaal voorkomen en materialen rond gevels en dakbedekking zijn niet van toepassing indien gebouwd wordt overeenkomstig het oorspronkelijke concept.*

Er zal specifiek worden opgenomen dat bij het kleurgebruik ook zoveel mogelijk moet teruggegaan worden naar de oorspronkelijke toestand.

- Dhr. Van Coillie stelt zich de vraag of een accentverhoging van 8-tal bijkomende bouwlagen te overwegen is ter hoogte van de Zeedijk. Dit op basis van een recente vraag van een particulier die verschillende percelen aan de Zeedijk heeft opgekocht en de bedoeling heeft om centraal een volumeverhoging te voorzien in functie van horeca. Dhr. Vandenbreeden vindt het horizontaal vastleggen van de kroonlijst naar 8 bouwlagen ruimtelijk geen interessant principe. Door te werken met meer speelsere volumes en flexibelere bouwhoogtes kunnen er dwarsen en doorzichten gecreëerd worden, die het massief monotone volume van 'Atlantic Wal' kunnen doorbreken.

2. ANDERE OPMERKINGEN

- Het noorden van het plangebied (zeedijk – promenade en een deel van de bouwvrije zone) overlapt met het prup Strand & Dijk Knokke-Heist. Dit is dan ook niet aangewezen, beide plannen dienen naadloos op elkaar aan te sluiten. Het prup dient bijkomend op plan aangeduid te worden, alsook te worden toegelicht in de toelichtingsnota.
Dit gegeven zal aangepast worden.
- De opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden, dienen vermeld te worden in de toelichtingsnota.
- Voorbeelden en niet – limitatieve opsommingen horen niet thuis in de verordende linkerkolom, maar wel in de toelichtende rechterkolom.

- Een aantal voorschriften in de rechterkolom dienen verordenend vastgelegd te worden in de linkerkolom, bv. definiëring nevenbestemming, bepalingen rond afsluitingen en tuinomheiningen,....
- Aanduiding van perspectief - beëindigingspunten : de voorwaarde dient bijkomend te worden opgelegd dat een architecturale meerwaarde dient gecreëerd te worden.
- Bestemmingsbepalingen voor de hoogbouwzone, p.77 : is vrij ruim opgevat, er wordt o.a. geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en nevenbestemming.
- Oppervlaktebepalingen voor de hoogbouwzone, p. 77, aspect ruilingen : dit gegeven dient anders geformuleerd te worden, vormt immers geen ruimtelijk principe. Eigenaars van bestaande appartementen met een kleinere oppervlakte kunnen bij herbouw over een nieuw appartement beschikken met dezelfde oppervlakte. M.a.w. deze mensen zijn niet verplicht om een groter appartement te kopen, zijn ook dikwijls geen vragende partij hiervoor. De gemeente kan van dit principe moeilijk afstappen, dit gegeven is immers essentieel in het huidige marktmechanisme. Door het aspect van ruilingen niet toe te laten zullen heel veel potentiële nieuwbouwprojecten geblokkeerd raken. Er wordt veelal bijkomend opgelegd dat de bouwpromotor grotere eenheden dient te creëren, zodat het globale gemiddelde de opgelegde oppervlakenorm haalt.
- Bouwhoogtebepalingen voor de hoogbouwzone, p.77 : de omschrijving van de toegelaten bouwhoogte voor de bebouwing na de toegelaten bouwhoogte op de verdieping is verwarrend.
- P. 79, bestemmingsvoorschriften voor de zone voor villa-appartementen en hotels : de omschrijving 'niet woonfuncties mogen voor zover deze niet hinderend zijn op het vlak van lawaai- en verkeersoverlast' dient overgenomen te worden in alle zones en eventueel te worden aangevuld met of herschreven naar : voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
- P. 79, inrichtingsvoorschriften voor de zone voor villa-appartementen en hotels, aspect gabarietbeperking : verduidelijken dat dit ook van toepassing is t.a.v. de rooilijn. Hetzelfde geldt voor artikel 4.2.4, p. 83
- P. 81 : architecturaal voorkomen en materialen, aspect 3.3.1 : de opsomming van 'gevels, inkom, garage,...' dient te worden herschikt naar de rechterkolom.
- P. 87 : bestemmingsvoorschriften binnen de zone voor eengezinswoning, aspect nevenbestemming : de formulering van ' de nevenbestemming is steeds minder dan 50% van de oppervlakte in functie van de hoofdbestemming' is verwarrend. Beter is te schrijven dat de nevenbestemming max. 1/3 van de oppervlakte van de hoofdbestemming beslaat, indien dit effectief de bedoeling is.
- P. 87 : bestemmingsvoorschriften binnen de zone voor eengezinswoning, aspect 5.1.4 : 'In de bestaande meergezinswoningen kan binnen het bestaand volume een hotelfunctie ondergebracht worden. Enkel beperkte functionele uitbreidingen in functie van de hoteluitbating zijn toegelaten'. Er dient te worden toegevoegd dat dit enkel betrekking heeft op vergund of vergund geachte aspecten. De stelling dat binnen het rup reeds een overzicht dient te gebeuren inzake het aantal en de ligging van de meergezinswoning is heel moeilijk te realiseren. De bestaande meergezinswoningen kunnen wel aangeduid worden, maar dan is het nog altijd niet bepaald of dit vergund of vergund geachte zaken betreft. Dit gegeven dient op het niveau van de stedenbouwkundige vergunning te worden onderzocht.
- P. 87 : inrichtingsvoorschriften binnen de zone voor eengezinswoning, aspect 5.5.2 : de omschrijving van 'een tolerantie voor uitbreiding bij waardevol patrimonium en hotels' is te vaag en dient nader gespecificeerd te worden. Deze tolerantie is bewust vaag gehouden, bedoeling is om dit gegeven te evalueren op het niveau van de stedenbouwkundige aanvraag.
- P. 87 : inrichtingsvoorschriften binnen zone voor eengezinswoningen, aspect inplanting t.a.v. de rooilijn : de minimale afstand van 3 meter is vrij klein, gelet op de bestaande toestand. Heel wat woningen staan immers reeds op 5 of 6 meter. Beter is de minimale afstand te bepalen tot 5m, behoudens de bestaande toestand of neer te schrijven dat de bestaande inplanting richtinggevend is.
- P. 91 : artikel 6 : centrale handelszone. Het is niet duidelijk wat de bedoeling is van deze zone en welk beleid hier specifiek wordt aan gekoppeld. Indien er geen specifiek beleid gevoerd wordt, bv. het verplichten van detailhandel, is het beter een neutralere benaming te gebruiken, zoals bv. 'gesloten bebouwingszone'.

- P. 93 : artikel 10, bouwvrije zone, aspect terrasaccommodatie : er dient duidelijker te worden uitgemaakt wat hier mee wordt bedoeld. De formulering 'uitbouwconstructies i.f.v. handel- en horecazaken' is omvattender en duidelijker.

Voor verslaggeving,

Katrien Vervaet – Jan van Coillie
13/03/08

15. Belangrijkste inhoudelijke aanpassingen n.a.v. de plenaire vergadering

- Artikel 11, meerbepaald deelzone ‘zeedijk-promenade’, evenals een gedeelte van artikel 10 ‘bouwvrije zone’, werd uit het plangebied gehaald, teneinde geen overlappings meer te hebben met het prup Strand en Dijk. Het prup werd opgenomen in de toelichtingsnota.
- De gebouwen opgenomen in het advies van het Sint-Lukasarchief VZW werden bijkomend aangeduid als ‘architecturaal waardevol patrimonium’. De bestemming van meergezinswoning als compenserende maatregel binnen artikel 5 ‘zone voor eengezinswoningen’ werd hierbij niet meer weerhouden.
- De aanduiding van het gebouw ‘villa Haddock’ werd gecorrigeerd als ‘monument’ en aangevuld in de toelichtingsnota.
- De stedenbouwkundige voorschriften werden grotendeels aangepast aan de opmerkingen geponeerd tijdens de plenaire vergadering en opgenomen in het advies van de Drum, waaronder :
 - Niet – limitatieve opsommingen werden opgenomen in de rechterkolom.
 - Definiëring van nevenbestemming, bepalingen rond afsluitingen end. werden opgenomen in het verordenend gedeelte, nl. de linkerkolom.
 - De voorwaarde bij de bepalingen rond perspectief – beëindigingspunten werd opgelegd dat deze een architecturale meerwaarde dienen in te houden.
 - Het aspect van ‘ruilingen’ binnen artikel 2 ‘hoogbouwzone’ werd verduidelijkt in de toelichtende kolom.
 - De bouwhoogtebepaling voor de hoogbouwzone op het gelijkvloers werd verduidelijkt.
 - De omschrijving ‘niet-woonfuncties mogen voor zover deze niet hinderend zijn op het vlak van lawaai- en verkeersoverlast’ werd herschreven naar ‘voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.’
 - Het aspect van gabarietbeperking bij artikel 3 ‘zone voor villa-appartementen en hotels’ en artikel 4 ‘zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels’ werd aangevuld met het feit dat dit ook van toepassing is t.a.v. de rooilijn.
 - Aspect nevenbestemming werd opgenomen in het verordenend gedeelte en gecorrigeerd. De nevenbestemming kan max. 50% van de totale vloeroppervlakte bedragen.
 - Artikel 5, ‘in de bestaande meergezinswoningen kan een hotelfunctie ondergebracht worden’ : hierbij werd aangevuld dat dit hoofdzakelijk vergund of vergund geachte meergezinswoningen dienen te zijn.
 - De omschrijving van ‘een tolerantie voor uitbreiding bij waardevol patrimonium en hotels’ inzake de inrichtingsvoorschriften werden herschikt naar artikel 0, algemene bepalingen.
 - Artikel 6 ‘centrale handelszone’ werd hernoemd naar ‘gesloten bebouwingszone’.
 - Het aspect van ‘terrasaccommodaties zijn toegelaten’ binnen artikel 10 en artikel 11 werd geschrapt, gezien deze reeds gereguleerd zijn binnen de gemeentelijke verordening.

II. Bijlage

1. Schriftelijke adviezen plenaire vergadering



Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
Agentschap R-O Vlaanderen
 R-O West-Vlaanderen - onroerend erfgoed
 Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
 Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13

Aan het College van Burgemeester en Schepenen

A. Verweeplein 1
 8300 Knokke-Heist

Datum: 21/3/2008
 Dienst: 422
 D.B.N.: 8-1378

uw bericht van
 13/02/2008

uw kenmerk
 2008/0165/KV/KDR

ons kenmerk
 700/08/WD/ND

bijlagen
 geen

vragen naar / e-mail
 Wouter Deventer

telefoonnummer
 050 44 29 52

datum
 13 MAART 2008

wouter.deventer@rwo.vlaanderen.be

Betreft: KNOKKE-HEIST: RUP Duinbergen kust: advies voorontwerp gemeentelijk rap (Knokke-Heist)

Geachte heer/mevrouw,

In antwoord op het schrijven vanwege de WVI, dd. 13 februari 2008, ontvragen door onze diensten op 19 februari 2008, geven we volgend advies.

Binnen het plangebied liggen diverse gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van bouwkundig erfgoed; sommige daarvan zijn ook beschermd als monument.

Het overgrote deel van de panden uit de inventaris van bouwkundig erfgoed, worden afzonderlijk vermeld op het bestemmingsplan en krijgen ook specifieke stedenbouwkundige voorschriften om het behoud ervan te garanderen. We zijn zeer verheugd met deze gang van zaken omdat op die manier de inventaris een doorwerking krijgt in het lokale beleid.

Bij nazicht van de panden hebben we wel vastgesteld dat de volgende niet vermeld worden op plan, alhoewel ze als item opgenomen zijn in onze inventaris: Engelsstraat 20-22, Zeedijk 410, en Zeedijk 442. We wensen hun opname als "waardevol patrimonium" in het grup te bepleiten; omwille van specifieke redenen kan Zeedijk 442 achterwege gelaten worden.

Aangaande de juridische toestand en meer bepaald de beschermingen als monument nog volgende opmerking: de *villa Haddock* in de Lommergang 2 is beschermd als monument bij Ministerieel Besluit van 16 januari 2004, maar is niet als dusdanig vermeld in de toelichtingsnota of op het plan. Dit dient rechtgezet te worden.

/-



Gezien de integratie en implementatie van bouwkundig erfgoed in dit grup en de nodige voorschriften om het behoud ervan te garanderen, adviseren we gunstig, met een vraag om drie panden uit inventaris bouwkundig erfgoed bijkomend op te nemen als waardevol patrimonium.

Met de meeste hoogachting,

Miek Goossens,
 Adjunct van de directeur,
 Algemeen coördinator onroerend erfgoed West-Vlaanderen

Cc: Agentschap R-O Vlaanderen, Afd. R-O West-Vlaanderen - Ruimtelijke Ordening,
 tav Dhr Koen Joye, Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

8300 Knokke-Heist

Sint-Andries, 06/03/08	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Duinbergen Kust	Contactpersoon Bart Verbeke
Onze ref.: RP/BV/08/122-08/15/4254	Advies deputatie West-Vlaanderen	Telefoon 050 40 35 17
Uw ref.: 2008/0185/KV/KDR	Bijlagen: -	Fax 050 40 33 74 e-mail bart.verbeke@west-vlaanderen.be

Mijnheer de burgemeester,

Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. 10/03/08.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist werd gesteld in de brief van 13/02/08. Het voorontwerp werd op 15/02/08 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Knokke-Heist, gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Duinbergen Kust, voorontwerp dd. februari '08, opgemaakt door de wvi, bestaande uit:

plan bestaande uit de fysieke en juridische toestand; bestemmingsplan; stedenbouwkundige voorschriften; toelichtingsnota.

Het voorontwerp gemeentelijk RUP betreft een plan voor het meest karaktervolle gebied van Duinbergen met als hoofddoelstelling de eigenheid en het karakter van deze omgeving te behouden.

Het voorontwerp gemeentelijk RUP wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Strand & Dijk Knokke-Heist, het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Knokke-Heist. Daarnaast wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vereisten en worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het RUP zelf.

1. Juridische vereisten

Art. 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een RUP moet bevatten.

Eén van deze elementen is een zo mogelijk limitatieve opsomming van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden. Deze opgave dient in het RUP nog aangevuld te worden als een deel van de toelichtingsnota (niet verordenend).

2. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Volgende beleidsdoelstellingen uit het PRS-WV zijn relevant voor het voorliggend gemeentelijk RUP:

- Het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen.
- Nieuwe kleinhandel prioritair verweven in de nederzettingsstructuur.
- De bestaande kleinhandel (en horeca) behouden.

Globaal komt voorliggend RUP tegemoet aan deze beleidsdoelstellingen.

Er werden geen tegenstrijdigheden met het PRS-WV vastgesteld.

3. Overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Strand & Dijk Knokke-Heist

Er wordt vastgesteld dat het noorden van het plangebied (zeedijk-promenade en deel van bouwvrije zone) overlapt met het PRUP Strand & Dijk Knokke-Heist. Dit is niet aangewezen. Er wordt dan ook gevraagd om beide plangebieden naadloos op elkaar te laten aansluiten.

4. Overeenstemming met het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist

Volgens het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (goedgekeurd door de deputatie) zal het plangebied tot het stedelijk gebied behoren.

Er werden geen tegenstrijdigheden met het afbakeningsvoorstel vastgesteld.

5. Overeenstemming met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist

Het gemeentelijk RUP geeft mede uitvoering aan volgende bindende acties uit het GRS Knokke-Heist:

- "Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de bestaande dorpskernen en perifere enclaves, nl. ter hoogte van Westkapelle-dorp, Oosthoek (Knokke), Knokke dorp, Ramskapelle, Heist dorp en Duinbergen dorp."
- "Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de kwetsbare villawijken het Zoute en Duinbergen."

Volgende doelstellingen uit het richtinggevend gedeelte zijn relevant voor het voorliggend gemeentelijk RUP:

- Behoud van het specifiek karakter van Duinbergen.
- Versterking van de stedelijke as Duinbergenlaan als bindend element.

Globaal komt voorliggend RUP tegemoet aan deze doelstellingen.

Er werden geen tegenstrijdigheden met het GRS Knokke-Heist vastgesteld.

6. Specifieke aandachtspunten

In art. 2.2.4 (p. 77) staat het volgende te lezen: "Bij bebouwing na de toegelaten bouwdiepte op de verdieping wordt de bouwhoogte als volgt bepaald: ..." Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met "na de toegelaten bebouwing".

In art. 3.1 (p. 79), art. 5.1.1 (p. 87) en art. 6.1 (p. 91) wordt o.a. gesteld dat niet woonfuncties mogen voor zover deze niet hinderend zijn op het vlak van lawaaioverlast. Lawaai is echter geen

ruimtelijk criterium. De voorschriften van een RUP dienen zicht te beperken tot ruimtelijke uitspraken.

Art. 3.2.4 (p. 79) en art. 4.2.4 (p. 83) inzake gabarietbeperkingen zijn voor interpretatie vatbaar. Het is dan ook aangewezen om deze artikels eenduidig te herschrijven.

Voorbeelden en niet-limitatieve opsommingen horen niet thuis in de verordenende linkerkolom maar wel in de toelichtende rechterkolom. Het gaat over volgende elementen:

- In art. 3.3.1 (p. 81), art. 4.3.1 (p. 85) en art. 5.3.2 (p. 90): "(zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk, ...)"
- In art. 5.2.7 (p. 89): "zoals een zwembad, tennisterrein en bijhorende infrastructuur"

Een aantal voorschriften die nu in de toelichtende rechterkolom staan, horen dan weer thuis in de verordenende linkerkolom. Wat in de toelichtende rechterkolom staat, kan juridisch namelijk niet afgedwongen worden. Het gaat over volgende elementen:

- In art. 5.1.2: "De nevenbestemming is steeds minder dan 50% van de oppervlakte in functie van de hoofdbestemming."
- In art. 5.2.7: "Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen en differentiatie in relatie tot de architectuur van de villa staan en met de nodige aandacht voor de omringende beplanting en de straatprofilering worden ontworpen."

7. Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Duinbergen Kust voor de gemeente Knokke-Heist wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd. De voorwaarde is dat de afbakening van het plangebied wordt aangepast zodanig dat het plan aansluit op het PRUP Strand & Dijk Knokke-Heist. Verder dient ook voldaan te worden aan de juridische vormvereisten en dient rekening gehouden te worden met de specifieke aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier,
(get.) Sven Claessens

De gedeputeerde Ruimtelijke Ordening
(Get.) Patrick Van Gheluwe

Voor eensluidend afschrift,
Namens de provinciegriffier
Sven Claessens
Deskundige
Dienst Ruimtelijke Planning



Zitting deputatie, 06/03/08.



ARCHITECTURE ARCHIVE – SINT-LUKASARCHIEF VZW
Vanderlindenstraat 22
1030 - BRUSSEL

T. 02 217 65 99
F. 02 219 93 10
E. jo.vandenbreeden@sint-lukasarchief.be

College van Burgemeester en Schepenen
van de gemeente Knokke-Heist
Alfred Verweplein 1
8300 – Knokke-Heist

FAX: 050 630 159

Brussel, 10 maart 2008

Mijnheer, mevrouw,

Betreft: uw kenmerk 2008/0169/KV/KDR d.d. 13/02/2008 : voorontwerp Gemeentelijk RUP Duinbergen kust – gemeente Knokke-Heist, adviesvraag cf. art. 18 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Als bijlage zend ik u binnen de gestelde termijn mijn advies betreffende het Gemeentelijk GRUP Duinbergen kust.

Ik zal aanwezig zijn op de plenaire vergadering van 10 maart 2008 om 11 uur in het Stadhuis van Knokke.

Met vriendelijke groeten,

Jos Vandenbreeden
Directeur Architecture Archive – Sint-Lukasarchief vzw

Bijlage: advies en lijst van toe te voegen gebouwen.

VOORONTWERP GRUP DUINBERGEN

In mei 1996 maakte het Sint-Lukasarchief i.o.v. de Westvlaamse Intercommunale de Inventarisatie van het bouwkundig erfgoed in Duinbergen.

Enkele belangrijke villa's werden ondertussen afgebroken (o.a. Zeedijk 317, Nellenlaan 74, Duinbergenlaan 68 – kloostergebouw, ...).

Op het gepubliceerde plan uit 1996 werden er enkele zones, waar er een hoge concentratie aan waardevolle villa's uit dezelfde bouwperiode (art deco en licht modernisme) is, aangeduid als "stijlische zones". Op dit plan werden slechts de meest waardevolle villa's aangeduid, terwijl alle omringende andere villa's eveneens bijdragen tot de waardevolle kwaliteit van de zone.

Aangezien in een GRUP "stijlische zones" niet omschreven worden, moeten de gebouwen die deel uitmaken van deze stijlische zones ook afzonderlijk op het voorontwerp worden aangeduid als "geselecteerd waardevol patrimonium".

Er is in Duinbergen eveneens een belangrijk aandeel aan villa's in de diverse vormen van fermestijl uit de jaren 1950-1970. Aangezien het hier om een interessant en gevarieerd ensemble gaat van deze architectuurstijl, werden er eveneens in onderhavige lijst een aantal van deze villa's opgenomen.

Onderhavige (recent opgemaakte lijst) geeft een overzicht van de op het GRUP Duinbergen toe te voegen villa's (en/of gekoppelde villa's) als "geselecteerd waardevol patrimonium", naast de beschermde monumenten en de reeds op het plan aangeduide "geselecteerd waardevol patrimonium":

Bergdreef 19 (villa Les Sansonnets)
en Bochedreef (villa Les Pinsons)
Bergdreef 33

Bochedreef 5 (villa Vossenhut)
Bochedreef 23, hoek Heuvelpad (villa Chant d'Eau)
Bochedreef 6 (hotel Montfermeil)
Bochedreef 8 (villa La Cassine)
Bochedreef 10
Bochedreef 12
Bochedreef 14
Bochedreef 16 (villa Marjke)

De Wandelaar 1 (villa Le Fanal)
De Wandelaar 3 (villa Marleentje)
De Wandelaar 5

Duinendreef 23 (villa Groeninghe)
Duinendreef 25 (villa Passe Temps)
Duinendreef 27 (villa Joyeuse)
Duinendreef 10, hoek Zeegraslaan (villa Saint Aymon)
Duinendreef 18 (villa La Flamande)
Duinendreef 48

Elisabetlaan 206, Zeerobbenlaan
Elisabetlaan 221
Elisabetlaan 227
Elisabetlaan 229 (villa Bécassine II)
Elisabetlaan 256 (villa Happy Days)
Elisabetlaan 257 (villa La Francerie)
Elisabetlaan 268 en Zomerpad 2
Elisabetlaan 293 (villa Cavallino)
Elisabetlaan 295 (villa Caprino)
Elisabetlaan 308 (villa De Melkover) en Zeegrasstraat 44

Engelsestraat 20 (villa Soetkin)
Engelsestraat 22, hoek Bochedreef)

Florapad 1

Hazenpad 2
Hazenpad 4

Heuvelpad 3

Heuvelpad 9 (villa La Casaville)
 Kinderpad 2
 Kinderpad 4 (villa Taillevent)
 Kreekepad 2 (villa Casa Bonita)
 Kreekepad 4, hoek Van Hoenaekerpad
 Kruindreef 3 (villa Le Perchoir)
 Kruindreef 9
 Kruindreef 4
 Krokussenpad 2
 Krokussenpad 5 (?)
 Krokussenpad 7 (villa Clos St. Eloy)
 Kwade Helling 6 (villa Robin Hill)
 Kwade Helling 9, hoek Duindreef (villa Bliberg)
 Lentelaan 4
 Leeuwerikenlaan 1/3, hoek Zeedijk (appartementengebouw)
 Leeuwerikenlaan 18 (villa Beau-regard)
 Meerlaan 143
 Meuwendreef 4
 Meuwendreef 6
 Mimosastraat 3
 Mimosastraat 5
 Mimosastraat 7
 Mimosastraat 9
 Mimosastraat 13
 Mimosastraat 15
 Nellenslaan (Jozef) 9 (villa Green Corner)
 Nellenslaan (Jozef) 11
 Nellenslaan (Jozef) 13
 Nellenslaan (Jozef) 15 (villa Fleet Home)
 Nellenslaan (Jozef) 35 (villa Sonnensanok)
 Nellenslaan (Jozef) 37 (villa Barber)
 Nellenslaan (Jozef) 6 (villa Duinhoeve)
 Nellenslaan (Jozef) 10 (villa La Marie Vincent)
 Nellenslaan (Jozef) 12 (villa Va et Viant)
 Nellenslaan (Jozef) 18 (villa La Brigitine)
 Nellenslaan (Jozef) 20 (villa La Linoéne)
 Nellenslaan (Jozef) 22 (villa La Maison Claire)
 Nellenslaan (Jozef) 24, hoek Leeuwerikenlaan
 Nellenslaan (Jozef) 30 (villa Isls)
 Nellenslaan (Jozef) 32 (villa Neovan)
 Nellenslaan (Jozef) 34
 Nellenslaan (Jozef) 52 (villa La Corsaire)
 Nellenslaan (Jozef) 58, hoek Van der Meerschenlaan (villa Clairjoy)
 Nellenslaan (Jozef) 72 (villa La Riviera)
 Petunialaan 4
 Petunialaan 6
 Philippartpad 4
 Poststraat 1 (villa Ter Doest)
 Prinsjespad 3 en Zomerpad 16
 Prinsjespad 5 (villa l'Accueil) en Zomerpad 15 (villa Cozy Corner)
 Prinsjespad 4 (villa Duinendal)
 Prinsjespad 6 (villa Sancta Maria)
 Prinsjespad 8 (villa Casa Josefs)
 Rondeweg 1
 Rondeweg 5
 Rondeweg 8
 Sint-Michielsplein 4 (villa Zonnehove)
 Sint-Michielsplein 6 (villa Sérénité)

Sint-Michielsplein 8

Van Calliedreef 1 en 3 (villa Les Gouras)
 Van Calliedreef 5 (villa La Manduril)
 Van Calliedreef 9
 Van Calliedreef 13 (villa Les Palmettes)
 Van Calliedreef 15 (villa Maria Duyne)
 Van Calliedreef 8 (hotel Cottage)
 Van Calliedreef 14 (villa Duinheuvel)

Vandoelelaan 12 (villa Piconette)

Van Hoenaekerpad, hoek Kreekepad (villa arch. Jo Crepin)
 Van Hoenaekerpad 4
 Van Hoenaekerpad 6 (villa Port d'Atache)
 Van Hoenaekerpad 8

Vossenhuil 1, hoek Krokussenpad 5
 Vossenhuil 9
 Vossenhuil 11
 Vossenhuil 8 (villa Sunnyhill)
 Vossenhuil 10
 Vossenhuil 12 (villa Malpertuus)

Zeedijk-Duinbergen 409 (villa Brin d'Azur)

Zeegrassaart 17 (villa Sinjoorke)
 Zeegrassaart 19 (villa Boerinneke)
 Zeegrassaart 23 (?), hoek Kreekepad (villa De Kreeke)
 Zeegrassaart 25 (?) (villa De Mier)
 Zeegrassaart 32 (villa Le Corbeau)
 Zeegrassaart 34 (villa Le Renard)
 Zeegrassaart 36

Zeerobbenlaan 11, hoek Nellenslaan (Jozef)

Zomerpad 5 (villa San Michele)
 Zomerpad 9 en Van Calliedreef 10
 Zomerpad 13 (villa Uilenspiegel)
 Zomerpad 10
 Zomerpad 12 (villa Natasja)
 Zomerpad 14

Voor het Architecture Archive – Sint-Lukasarchief vzw
 Vanderlindenstraat 22, 1030 – Brussel

Jos Vandenbreeden, directeur

Brussel, 6 maart 2008

2. Inventaris van de Raad van State en/of vaststellingen in het plangebied

Deze zijn eveneens aangeduid op het plan bestaande toestand:

A.1. Raad van State - arrest nr. 43.160 van 3 juni 1993

B.1. Raad van State - arrest nr. 79.984 van 28 april 1999

C.1. Bouwmisdrijf - PV van vaststelling 24 januari 1995

C.2. Bouwmisdrijf - PV van vaststelling 24 januari 1995

D.1. Raad van State - arrest nr. 51.209 van 19 januari 1995

D.2. MB 22 januari 1998 tot nietigverklaring van de bouwvergunning

D.3. Bouwmisdrijf - PV van vaststelling 19 juni 1995

D.4. Beslissing CBS 27 september 1996 tot meerwaarde

D.5. Akkoord meerwaarde GA

E.1. Raad van State - arrest nr. 68.236 van 18 september 1997

E.2. Raad van State - arrest nr. 79.756 van 2 april 1999

F.1. Raad van State - arrest nr. 70.154 van 10 december 1997

F.2. Raad van State - arrest nr. 68.145 van 16 september 1997

F.3. Raad van State - arrest nr. 79.754 van 2 april 1999

F.4. Raad van State - arrest nr. 79.755 van 2 april 1999

F.5. Bouwmisdrijf - PV van vaststelling 15 juni 1998

F.6. Beslissing CBS 15 oktober 1999 tot meerwaarde en aanpassingswerken

F.7. Arrest van de Raad van State nr. 191.090, Terlin, d.d. 4 maart 2009

Raad van State – arrest nr. 188.917 van 17 december 2008

4-169

A⁴

Raad van State, afdeling administratie.

A R R E S T

nr. 43.160 van 3 juni 1993
in de zaak A. 47.479/VII-11.066.

Verzoekende partij :

André DUBOIS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. VAN CAILLIE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
De Brocquevillelaan 261, bus 7

Verwerende partijen :

1. De gemeente KNOKKE-HEIST,
vertegenwoordigd door Gemeentesecretaris
A. CLAEYS,
2. Het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd
door de Vlaamse Executieve,
vertegenwoordigd door
Mrs. P. VANDECASTEELE en R. BACKAERT,
advocaten van de balie te Kortrijk.

Tussenkomende partijen :

De b.v.b.a. PARK-LANE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. BEYNE,
kantoor houdende te BRUGGE,
Ezelpoort 4.



D E R A A D V A N S T A T E , V I I e K A M E R ,

Gezien het verzoekschrift dat André DUBOIS op 2 juli 1992 heeft ingediend om de vernietiging te vragen van het besluit van 22 april 1992 waarbij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist aan de b.v.b.a. PARK-LANE, Willy WOESTYN en de b.v.b.a. IMMO-GR. de vergunning verleent voor het optrekken van een appartementsgebouw in villastijl met bijbehorend garagecomplex op het perceel gelegen te Knokke-Heist, Duinbergenlaan 101, en ten kadaster bekend onder sectie F, nrs. 167 en 168, en van het besluit van 9 april 1992 waarbij de gemachtigde ambtenaar, op het voorstel van genoemd college van burgemeester en schepenen, de voor die vergunning nodige afwijking van het bijzonder plan van Aanleg H-21 Duinbergen-kust, toestaat;

2.-

Gezien het arrest nr. 40.571 van 1 oktober 1992 waarbij de schorsing wordt bevolen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 11 december 1992;

Gelet op de beschikking van 28 december 1992 die de tussenkomst van de b.v.b.a. PARK-LANE toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag over de zaak opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 25 maart 1993, waarvan aan partijen op 29 maart 1993 kennis is gegeven en waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 april 1993;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. VAN CAILLIE, die verschijnt voor verzoeker, en van Gemeentesecretaris A. CLAEYS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat R. BACKAERT, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat R. BEYNE, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluitend advies van Eerste
Auditeur J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat de tweede verwerende partij
en de tussenkomende partij betogen dat de verzoeker het
vereiste belang mist om de gevraagde vernietiging te
bekomen, omdat hij niet aantoonde dat zijn zicht op zee
door de uitvoering van de vergunde bouwwerken verloren
zal gaan, hij zijn naastgelegen eigendom enkel tijdens
de vakantie en de weekends betreft en hij reeds op het
tijdstip van de aankoop van die eigendom wist dat de
voorzijgende oude villa's eerlang afgebroken zouden
worden en vervangen worden door omvangrijker woonge-
bouwen;

Overwegende dat de verzoeker eigenaar is
van een villa gelegen Vossenlul 10, te Knokke-Heist;
dat zijn eigendom uitzicht heeft op het perceel waar-
voor de bestreden bouwvergunning werd verleend; dat de
verzoeker daardoor alleen al van het door de wet
vereiste belang doet blijken; dat de exceptie niet kan
worden aangenomen;

Overwegende dat de tweede verwerende partij
voorts doet gelden dat het beroep, in zover het gericht
is tegen het besluit van de gemachtigde ambtenaar van
9 april 1992, ook nog onontvankelijk is, omdat dat
besluit een voorbereidende handeling is die niet op
zich uitvoerbaar is en waartegen derhalve geen annula-
tieberoep openstaat;

Overwegende dat de door de gemachtigde
ambtenaar gegeven toelating om van een B.P.A. af te

wijken een decisoir karakter heeft, in die zin dat zonder die toelating het college van burgemeester en schepenen niet van een B.P.A. vermag af te wijken; dat een dergelijke toelating, wanneer blijkt dat zij onwettig is, overigens samen met de op grond ervan afgegeven en aangevochten bouwvergunning vernietigd kan worden; dat de tweede exceptie evenmin kan worden aangehouden;

Overwegende dat het onderzoek van de exceptie van niet-ontvankelijkheid die de tussenkommende partij meent te kunnen afleiden uit het feit dat het met het aangevochten besluit goedgekeurde bouwontwerp in tegenstelling met wat de verzoeker beweert, identiek zou zijn aan het bouwontwerp dat werd goedgekeurd door de vergunning die op 27 mei 1991 werd toegekend doch later, na annulatieberoep, werd ingetrokken, samenvalt met het onderzoek van de grond van de zaak;

Overwegende dat de verzoeker onder meer aanvoert dat de V/T index die door de bestreden bouwvergunning wordt aanvaard, afwijkt van die vastgesteld in het voor het gebied geldende B.P.A. en dat die afwijking met schending van artikel 51 van de stede-bouwwet door de gemachtigde ambtenaar werd toegestaan;

Overwegende dat het bouwperceel gelegen is binnen de grenzen van het B.P.A. nr. H-21 Duinbergen-kust, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 13 oktober 1964 en gewijzigd overeenkomstig het bij besluit van de Vlaamse Executieve van 27 februari 1991 goedgekeurd plan; dat artikel 15 van de gemeenschapelijke bepalingen van het B.P.A., van toepassing op de "zone 2 : meergezinswoningzone" waarin het bouwperceel is opgenomen, wat de toe te passen "vloerindex" betreft

stelt wat volgt : "In de vloerindexaanduiding V/T, duidt V de som aan der vloeroppervlakten van de diverse bouwlagen (technische kelder- of ondergrondse garage-ruimte en dakterrassen niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone plus het perceeldeel, voor zover voorkomend in een niet bebouwde zone";

Overwegende dat niet wordt betwist dat de door het geldend bijzonder plan van aanleg voor het betrokken perceel opgelegde V/T-index, 1,2 bedraagt; dat in tegenstelling tot de beweringen van de verwerende partijen en van de tussenkomende partij, de formule van voormeld artikel GB15 "het perceeldeel binnen de betrokken zone, plus het perceeldeel voor zover voorkomend in een niet bebouwde zone" betekent dat in geval het te bebouwen perceel niet geheel in de bouwzone is opgenomen, ook het in een andere zone opgenomen gedeelte van het perceel, dat wil zeggen de totale oppervlakte van het perceel dus, -doch ook niets meer,- voor de berekening van de waarde T in aanmerking genomen mag worden; dat de totale oppervlakte, en dus de waarde T van het betrokken bouwperceel, 5 a 70 ca (perceeldeel nr. 167, gelegen aan de Mimosastraat) + 4 a 57 ca (perceeldeel nr. 168, gelegen aan de Duinbergenlaan), hetzij 1.027 m2 bedraagt; dat om een onder de grens van 1,2 liggende V/T waarde te bekomen, de verwerende partijen en de tussenkomende partij de waarde T berekenen volgens de richtlijnen vervat in een ministeriële omzendbrief van 25 januari 1968 (Belgisch Staatsblad van 31 januari 1968), naar luid waarvan voor de berekening van de "bruto-vloerindex V/T" de waarde T "overeenkomt met de oppervlakte van het kadastraal perceel, vermeerderd met de bestaande en de toekomstige open ruimten, te weten de aanliggende straten en openbare ruimten", met dien verstande dat "de oppervlakte gemeten moet worden tot het midden van de straat, doch

4179

dat de in aanmerking te nemen halve breedte maximaal 20 m is"; dat die omzendbrief, zoals uit zijn opschrift al blijkt, ("Omsendbrief. Bouw- of verkavelingsvergunningen. - inhoud van de dossiers") erop gericht is aanvullende regelen te stellen met betrekking tot de inhoud van onder meer de bouwaanvraagdossiers en bovendien, zoals uit zijn bewoordingen zelf blijkt slechts van toepassing is "bij ontstentenis van een door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg"; dat zelfs indien, voor de berekening van de V/T waarde als grondslag genomen wordt de waarde V die het college van burgemeester en schepenen in zijn afwijkingsvoorstel, en de gemachtigde ambtenaar in zijn toestemmingsakte op grond van de gegevens van de tussenkomende partij hebben aanvaard, zijnde 1444,19 m², -die nochtans volgens de verzoeker kleiner zou zijn dan de som "der vloeroppervlakten van de diverse bouwlagen, de technische kelder- of ondergrondse garageruimte(n) en de dakterrassen" buiten beschouwing gelaten,- en de waarde T, correct berekend overeenkomstig de voorschriften van het geldende B.P.A., zijnde 1.027 m², bedraagt de door de bestreden bouwvergunning getoleerde V/T index ongeveer 1,4;

Overwegende dat het V/T-indexvoorschrift van een B.P.A. niet behoort tot de voorschriften waarvan op grond van artikel 51 van de stedebouwwet van 29 maart 1962 mag worden afgeweken; dat krachtens artikel 2, § 1, derde lid, van dezelfde wet, van de verordenende voorschriften van een geldend plan van aanleg enkel mag worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door die wet bepaald; dat het middel gegrond is; dat de andere ingeroepen middelen, omdat zij tot geen ruimere vernietiging kunnen leiden dan het aldus gegrond bevonden middel, niet onderzocht behoeven te worden,

B E S L U I T :**Artikel 1.**

Vernietigd worden :

1. het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist, van 22 april 1992, in zover het aan de b.v.b.a. PARK-LANE, Willy WOESTYN en de b.v.b.a. IMMO-CR. de vergunning verleent voor het optrekken van een appartementsgebouw in villastijl met bijbehorend garagecomplex op het perceel gelegen te Knokke-Heist, Duinbergenlaan 101, en ten kadaster bekend onder sectie F, nrs. 167 en 168.
2. het besluit van 9 april 1992 waarbij de gemachtigde ambtenaar , op het voorstel van genoemd college van burgemeester en schepenen, de voor die vergunning nodige afwijking van het bijzonder plan van aanleg H-21 Duinbergen-kust, toestaat.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op vierduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op drieduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

8.-

Aldus te Brussel uitgesproken op drie juni 1900 drieënnegentig in openbare terechtzitting van de VIIe kamer van de Raad van State, samengesteld uit Kamervoorzitter Gh. TACQ, Staatsraden M. VRINTS en R. TULKENS, en Griffier G. DE SLOOVER.

De griffier,



G. DE SLOOVER.

De voorzitter,



Gh. TACQ.

De Ministers en de Administratieve overheden, wat hen aangaat, zijn gehouden te zorgen voor de uitvoering van dit arrest. De daartoe aangezochte Gerechtsdeurwaarders zijn gehouden hiertoe hun medewerking te verlenen wat betreft de dwangmiddelen van gemeen recht.

Brussel, 16 juni 1993.
Voor de Hoofdgriffier,



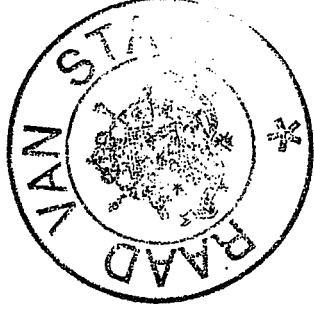
S. HEYVAERT,
Toegevoegd Griffier.

Voor notificatie aan de gemeente KNOKKE-HEIST
Gemeentehuis
8300 KNOKKE-HEIST

Brussel, 16 juni 1993.
Voor de Hoofdgriffier,



S. HEYVAERT,
Toegevoegd Griffier.





B¹

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 79.984 van 28 april 1999
in de zaak A. 43.642/X-7882.

In zake : 1. André DUBOIS,
2. Geneviève DOMKEN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. VAN CAILLIE,
kantoor houdende te 1200 BRUSSEL,
de Broquevillelaan 261, bus 7

tegen :

1. de gemeente KNOKKE-HEIST,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat F. CALLIAUW,
kantoor houdende te 8300 KNOKKE-HEIST,
Van Bunnanlaan 58a.

tussenkomen de partij :

de n.v. PRINS BOUDEWIJN,
gevestigd te 8210 LOPPEM,
Stationsstraat 3.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat André DUBOIS
en Geneviève DOMKEN op 8 januari 1991 hebben ingediend
om de vernietiging te vorderen van :

1. de niet gedagtekende verklaring van het college van
burgemeester en schepenen van de gemeente
Knokke-Heist, dat "er geen bezwaar bestaat dat het
gebouw gelegen Mimosastraat 2-4, waarvoor een
bouwaanvraag werd ingediend op naam van Hotel Prins
Boudewijn met ingang van 05 november 1990 afgebroken
wordt";
2. de beslissing van het college van burgemeester en
schepenen van de gemeente Knokke-Heist van
10 december 1990 waarbij aan de n.v. Hotel Prins
Boudewijn de bouwvergunning wordt afgegeven voor het

optrekken van een appartementsgebouw na afbraak aan de Mimosastraat 2-4, te Knokke-Heist;

3. de aan de bouwvergunning van 10 december 1990 voorafgaande beslissing van 27 november 1990 van de gemachtigde ambtenaar houdende toelating om af te wijken van het bijzonder plan van aanleg "Duinbergen-West", goedgekeurd bij koninklijk besluit van 11 augustus 1966 wat betreft de geveluitsprongen en weigering wat betreft de kroonlijsthoogte en de dakvorm;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 17 juni 1991;

Gelet op de beschikking van 19 juni 1991 die de tussenkomst van de n.v. Prins Boudewijn toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de beschikking van 22 januari 1996 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 5 maart 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 april 1999;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. VAN CAILLIE, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat C. PISVIN die, loco Advocaat F. CALLIAUW verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat R. BEYNE, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord Adjunct-auditeur C. BAMPS, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 19 maart 1998, in haar eensluidend advies;

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

Overwegende dat tegen de eerste bestreden beslissing, namelijk de niet gedagtekende verklaring van het gemeentebestuur dat het bestaande gebouw mag worden afgebroken met ingang van 5 november 1990, dit is vooraleer de bouwvergunning is verleend, verzoekers terecht aanvoeren dat zij niet werd verleend op het daartoe bij koninklijk besluit van 6 februari 1971 tot bepaling van de vorm der beslissingen met betrekking tot de bouwvergunning, op straffe van nietigheid voorgescreven formulier B; dat de stelling van de eerste verwerende partij, daarin bijgevallen door de tussenkomende partij, dat "in afwachting van het verlenen van de bouwvergunning, gedoogd (wordt) dat de slopingswerken vroegtijdig aangevat worden" en dat de verklaring "dan ook beschouwd (dient te worden) als een intern document bestemd voor de gemeentelijke diensten met het oog op het bepalen van o.a. de vergoeding op de ingebruikname openbare weg, het vaststellen van de waarborgsom bij uitvoering van bouwwerken... en bijgevolg niet (kan) beschouwd worden als een administratieve rechtshandeling in de zin van artikel 14 van de gecoördineerde wetten op

de Raad van State" niet kan worden aangenomen; dat het middel gegrond is;

Overwegende dat in het tweede middel wordt aangevoerd wat volgt :

"Uit de beslissing d.d. 27.11.1990 van de gemachtigde ambtenaar kan afgeleid worden dat de plannen van de N.V. Hotel Prins Boudewijn niet beantwoorden aan het in voege zijnde BPA Duinbergen-West o.m. om de volgende redenen :

- de geveluitsprongen zijn 120 cm breed in plaats van 80 cm zoals inderdaad bepaald in het in voege zijnde BPA
- het gebouw is te hoog
- het dak is niet plat zoals door het vigerend BPA is opgelegd.

Daarom zou het College overeenkomstig art. 51 van de wet van 29 maart 1962 een afwijking gevraagd hebben aan de Gemachtigde Ambtenaar.

De Gemachtigde Ambtenaar heeft in zijn beslissing d.d. 27.11.1990 duidelijk gesteld dat hij geen afwijking kon toestaan wat dakvorm en hoogte betreft.

Inderdaad heeft het BPA bindende kracht en reglementaire waarde (art. 2 par 1). Inbreuken erop worden door strafbepalingen gesanctioneerd (art. 64), zelfs in hoofde van de titularis van een vergunning.

Bij gebrek aan (een) door de Gemachtigde Ambtenaar toegeëstane afwijking kon het College aldus geen bouwvergunning afleveren.

Weliswaar legt de bouwvergunning d.d. 10.12.1990 aan de bouwheer de verplichting op te voldoen 'aan de voorwaarde zoals gesteld door de Gemachtigde Ambtenaar... nl. 'voor de bouw aanvraag kan, gelet op de huidige stand van het ontwerp BPA, slechts bouwvergunning verleend worden mits verplicht plat dak en maximum hoogte van 20 m., zoals bepaald in het BPA Duinbergen-West'.

Doch het besluit van de Gemachtigde Ambtenaar is en kon trouwens niets anders zijn dat een besluit van weigering de afwijking toe te kennen t.o.v. de ingediende plannen. Het besluit van deze ambtenaar is geen voorwaardelijke goedkeuring, zoals het College het blijkbaar voorstelt.

Hic et nunc niet conforme plannen kunnen natuurlijk het voorwerp niet uitmaken van een bouwvergunning onder voorwaarde dat zij worden aangepast en overeenkomstig het BPA worden verbeterd !";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat het goedgekeurde bouwontwerp, blijkens de

tekst van de vergunning zelf die naar de beslissing van de gemachtigde ambtenaar verwijst, qua bouwhoogte volledig in overeenstemming is met het toen vigerende bijzonder plan van aanleg "Duinbergen-West" en de gemachtigde ambtenaar zelf geen gebruik heeft gemaakt van de hem bij artikel 46 van de stedenbouwwet toegekende schorsingsbevoegdheid, wat bewijst dat de bestreden vergunning "volledig kadert binnen zijn beslissing d.d. 27 november 1990";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat het college van burgemeester en schepenen zonder advies van de gemachtigde ambtenaar de bouwvergunning kon toestaan, met uitzondering van de afwijkingen;

Overwegende dat de tussenkomenende partij doet gelden, enerzijds, dat de gemachtigde ambtenaar, door de met betrekking tot de hoogte van het gebouw en dakvorm gevraagde afwijkingen niet toe te staan, strikt binnen de perken van artikel 51 der stedenbouwwet is gebleven, anderzijds, dat de door het college verleende vergunning, doordat erin verwezen wordt naar het advies van de gemachtigde ambtenaar, aan de beneficiant "uitdrukkelijk de plicht op(legde)" zich te voegen naar diens beslissing;

Overwegende dat de tweede bestreden beslissing in de aanhef verwijst naar het met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen van 3 september 1990 om af te wijken van het bijzonder plan van aanleg; dat bedoeld voorstel luidt als volgt :

"Hierbij verzoeken wij U beleefd om toelating voor volgende afwijking :
Voorzien door B.P.A. nr. BPA H-09 Duinbergen West
goedgekeurd bij K.B. d.d. 11.08.1966 :
- verplichte kroonlijsthoogte = 20.-m
- geveluitsprongen art.1 - 4a op de voorgevel =
max. 0,80 cm

- dakvorm : plat dak is verplichtend
- Het ontwerp stelt voor :
- een dakverdieping boven de verplichte bouwhoogte van 20.-m, deze dakverdieping is verwerkt in een dakconstructie met helling 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt 19,80 m en de hoogste dakrand komt op 24,75 m.
- dakvorm : constructie met helling 45°
- geveluitsprongen tot op 1,20 m";

dat de tweede bestreden beslissing overweegt dat de gemachtigde ambtenaar bij beslissing van 27 november 1990 de afwijking heeft toegestaan; dat evenwel de gemachtigde ambtenaar op 27 november 1990 bij de derde bestreden beslissing de afwijking van het bijzonder plan van aanleg heeft toegestaan wat betreft de geveluitsprongen en de afwijking heeft geweigerd wat betreft de kroonlijsthoogte en de dakvorm; dat de tweede bestreden beslissing in zoverre op dubbelzinnige motieven berust; dat voorts de clausule in de bestreden beslissing dat moet worden voldaan "aan de voorwaarden zoals gesteld door de gemachtigde ambtenaar d.d. 27 november 1990", namelijk : "voor deze bouwaanvraag kan, gelet op de huidige stand van het ontwerp BPA, slechts bouwvergunning verleend worden mits verplicht plat dak en maximum hoogte van 20 m, zoals bepaald in het BPA 'Duinbergen-West' (koninklijk besluit van 11 augustus 1966)" de tegenspraak nog groot; dat de aangehaalde opmerking van de gemachtigde ambtenaar geen voorwaarde is waaronder een afwijking kan worden verleend, maar een herinnering aan de geldende voorschriften van het bijzonder plan van aanleg; dat het middel gegrond is;

Overwegende dat verzoekers in het derde middel aanvoeren wat volgt :

"Artikel 51 van de wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt dat deze ambtenaar afwijkingen kan toestaan t.o.v. het vigerend BPA.

De Gemachtigde Ambtenaar heeft na verklaring dat hij geen afwijking kon toestaan 'ongunstig' geadviseerd.

Zijn besluit kon echter slechts bestaan in een verwerping van de aanvraag";

Overwegende dat de derde bestreden beslissing luidt als volgt :

"Beslissing

- 1) gunstig voor wat betreft de geveluitsprongen (...)
- 2) ongunstig voor (...)" ;

Overwegende dat, in tegenstelling tot wat verzoekers stellen, de gemachtigde ambtenaar de afwijking deels heeft toegestaan, deels heeft geweigerd; dat het middel feitelijke grondslag mist,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd worden :

1. de niet gedagtekende verklaring van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist, dat "er geen bezwaar bestaat dat het gebouw gelegen Mimosastraat 2-4, waarvoor een bouw-aanvraag werd ingediend op naam van Hotel Prins Boudewijn met ingang van 05 november 1990 afgebroken wordt";
2. de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 10 december 1990 waarbij aan de n.v. Hotel Prins Boudewijn de bouwvergunning wordt afgegeven voor het optrekken van een appartementsgebouw na afbraak aan de Mimosastraat 2-4, te Knokke-Heist.

Artikel 2.

Het beroep wordt voor het overige verworpen.

Artikel 3.

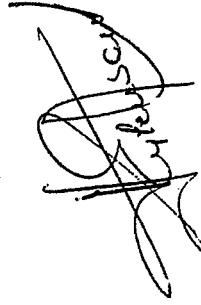
De kosten van het beroep, bepaald op achtduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op drieduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achtentwintig april 1900 negenennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

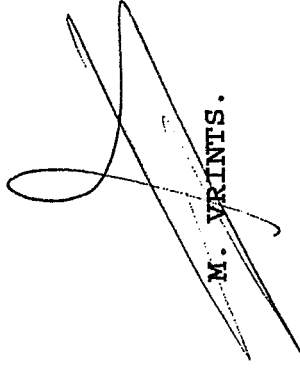
Mevr. M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH. J. BOVIN,	staatsraad,
D. MOONS,	staatsraad,
Mevr. A. EYLENBOSCH,	toegevoegd griffier.

De griffier,



A. EYLENBOSCH.

De voorzitter,



M. VRINTS.

Voor notificatie aan

De gemeente **KNOKKE-HEIST**

Gemeentehuis

8300 KNOKKE-HEIST

Brussel, 11 mei 1999.
De Hoofdgriffier,



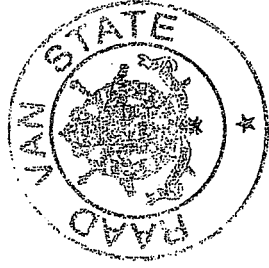
D. LANGBEEN.

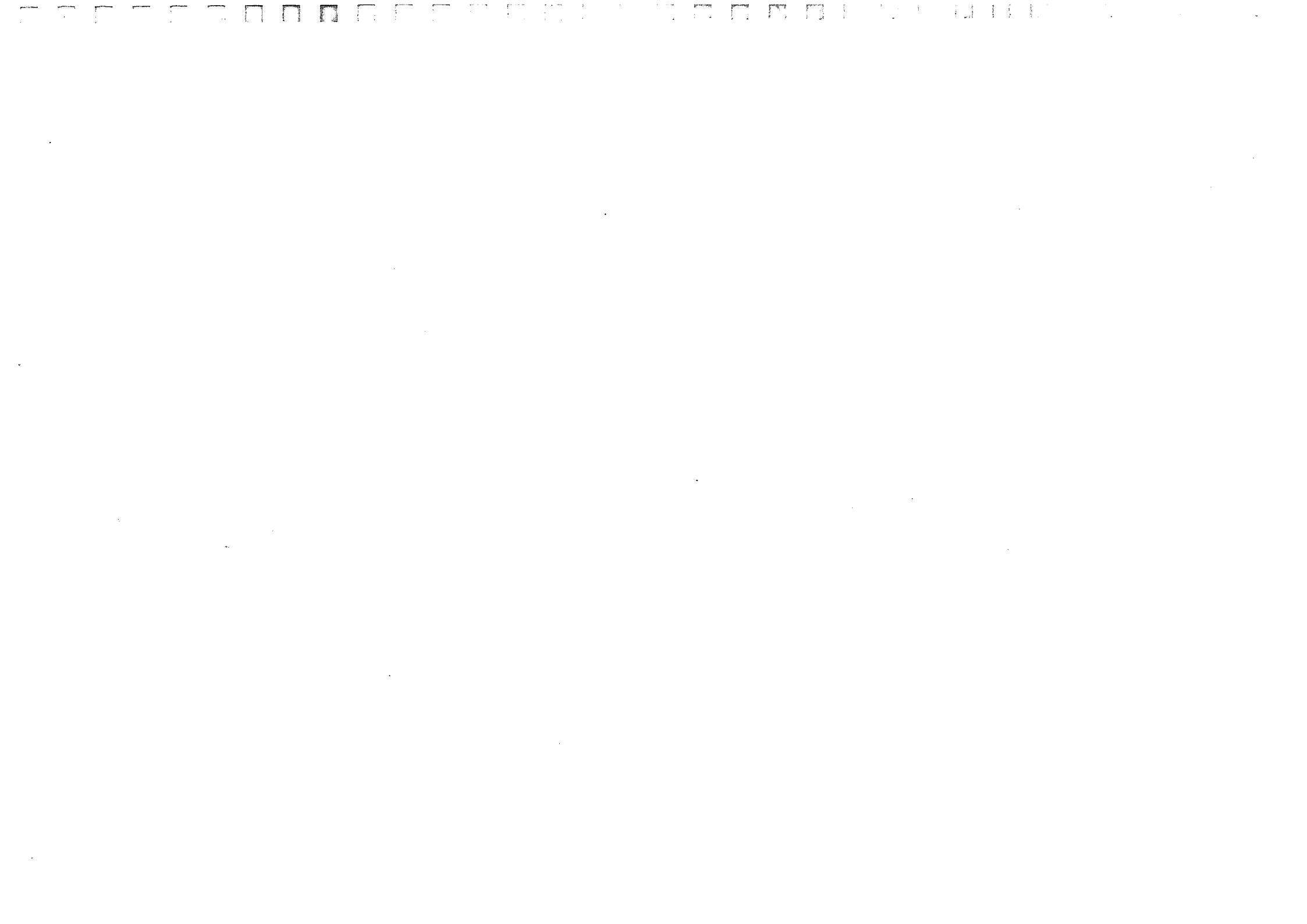
De ministers en de administratieve overheden, wat hen aangaat, zijn gehouden te zorgen voor de uitvoering van dit arrest. De daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarders zijn gehouden hiertoe hun medewerking te verlenen wat betreft de dwangmiddelen van gemeen recht.

Brussel, 11 mei 1999.
De Hoofdgriffier,



D. LANGBEEN.





uw brief van
uw kenmerk

ons kenmerk 8.30/31043/1857.1
vragen naar W. De Vadder/KM
of toestelnr. 050/44 28 20

bijlagen P.V.

16/02
560032
DIENST:

aan de Burgemeester
van 8300 KNOKKE-HEIST

datum 13 februari 1995

betreft: BOUWMISDRIJF

Overtreder: Berrier Michèle
Plaats bouwbedrijf: Duinbergenlaan 83, Knokke-Heist

Mijnheer de Burgemeester,

In verband met bovengenoemde zaak, stuur ik u in bijlage een proces-verbaal van vaststelling, dat door mijn bestuur werd opgemaakt.

Het gelieve uw college mij in het kader van artikel 65 van de stedenbouwwet binnen de 14 dagen, een passende herstellingsvordering en/of voorstel van minnelijke schikking, toe te sturen.

met hoogachtung,



De behandelende ambtenaar,

NB: gelieve
in het antwoord
de datum
en ons kenmerk
te vermelden



bijlagen

Proces-verbaal van vaststelling

Op 24 januari 1995, om 10 uur :

ik, ondergetekende, Jean-Claude Deblaere, ambtenaar van het hierbij vermeld bestuur, behoorlijk beëdigd en handelend krachtens de delegatie, mij verleend bij het Ministerieel Besluit van 31.01.75 (B.S.van 20.02.75), verklaar bij het uitoefenen van mijn functie op het grondgebied van Knokke-Heist, vastgesteld te hebben dat op het perceel, gelegen Duinbergenlaan 83, met kadastrale kenmerken 7e afd., sectie E nr 226, volgende werken en handelingen wederrechtelijk in uitvoering waren en in stand werden gehouden :

inrichten van het 2e niveau in het dak, voor een woongele- genheid zonder bouwvergunning

De verantwoordelijke opdrachtgever is : Berrier Michèle, wonende Rue de la Forêt 1, 8065 Bertrange (Groothertogdom Luxemburg).

Voornoemde werken en handelingen werden uitgevoerd :


zonder bouwvergunning,

en maken bijgevolg een overtreding uit in toepassing van art.44 resp. art.64 van de stedebouwwet dd.29/3/62 en zijn latere wijzigingen.

Op deze inbreuken zijn de strafbepalingen voorzien in Titel IV, Hoofdstuk III van voornoemde wet van toepassing.

Daarom heb ik dit proces-verbaal opgesteld, om te dienen volgens recht.

De verbalisant,



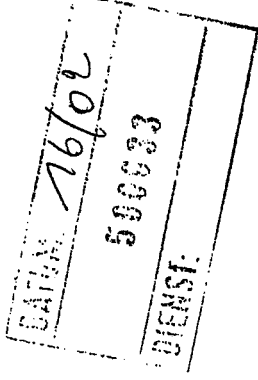
Deblaere J.C.



uw brief van
uw kenmerk

ons kenmerk 8.30/31043/1857.1
vragen naar W. De Vadder/KM
of toestelnr. 050/44 28 20

bijlagen P.V.



aan de Burgemeester
van 8300 KNOKKE-HEIST

datum 13 februari 1995

betreft: BOUWMISDRIJF

Overtreder: Mauillard J.
Plaats bouwmisdrijf: Duinbergenlaan 83, Knokke-Heist

Mijnheer de Burgemeester,

In verband met bovengenoemde zaak, stuur ik u in bijlage een proces-verbaal van vaststelling, dat door mijn bestuur werd opgemaakt.

Het gelieve uw college mij in het kader van artikel 65 van de stedenbouwwet binnen de 14 dagen, een passende herstellvordering en/of voorstel van minnelijke schikking, toe te sturen.

met hoogachting,

De behandelende ambtenaar,

NB:
gelieve
in het antwoord
de datum
en ons kenmerk
te vermelden



,bijlagen

Proces-verbaal van vaststelling

Op 24 januari 1995, om 10 uur :

ik, ondergetekende, Jean-Claude Deblaere, ambtenaar van het hierbij vermeld bestuur, behoorlijk beëdigd en handelend krachtens de delegatie, mij verleend bij het Ministerieel Besluit van 31.01.75 (B.S.van 20.02.75), verklaar bij het uitoefenen van mijn functie op het grondgebied van Knokke-Heist, vastgesteld te hebben dat op het perceel, gelegen Duinbergenlaan 83, met kadastrale kenmerken 7e afd., sectie F nr 226, volgende werken en handelingen wederrechtelijk in uitvoering waren en in stand werden gehouden :

inrichten van het 2e niveau in het dak voor een woongele-
genheid zonder bouwvergunning

De verantwoordelijke opdrachtgever is : Mauillaerd Jacques, wonende Rue de Page 4, 1130 Brussel.

Voornoemde werken en handelingen werden uitgevoerd :
zonder bouwvergunning,

en maken bijgevolg een overtreding uit in toepassing van art.44 resp. art.64 van de stedenbouwwet dd.29/3/62 en zijn latere wijzigingen.
Op deze inbreuken zijn de strafbepalingen voorzien in Titel IV, Hoofdstuk III van voornoemde wet van toepassing.

Daarom heb ik dit proces-verbaal opgesteld, om te dienen volgens recht.

De verballisant,



Deblaere J.C.



RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 51.209 van 19 januari 1995
in de zaak A. 59.678/VII-12.737.

In zake : 1. Maria DE PRETER,
2. Cécile RUTSAERT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten R. CRIVITS en C. PERSYN,
kantoor houdende te BRUGGE,
Komvest 48

tegen :

1. de gemeente KNOKKE-HEIST
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14,
het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te ASSEBROEK (BRUGGE),
Bossuytlaan 35.
- 2.

tussenkomen de partij :

de n.v. PANDA,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

D E R A A D V A N S T A T E, V I I E K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Maria DE PRETER en Cécile RUTSAERT op 3 september 1994 hebben ingediend om de schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 8 november 1993 waarbij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist aan de n.v. "DUINBERGEN 2000" de bouwvergunning verleent voor het optrekken van een appartementsgebouw op het perceel, gelegen aan de Kwade Helling 5-7 te Knokke-Heist;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 29 november 1994 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 december 1994;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. DE VISSCHER die, loco Advocaten C. CRIVITS en C. PERSYN verschijnt voor verzoeksters, van Advocaat A. LUST, die verschijnt voor de eerste verwerende partij en voor de tussenkomende partij, en van Adjunct van de Directeur J. VERKEST, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat de n.v. PANDA met een verzoekschrift van 4 oktober 1994 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat artikel 52 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw bepaalt dat indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, de vergunning is vervallen en dat op verzoek van de betrokkene het college van burgemeester en schepenen de vergunning met een jaar kan verlengen;

Overwegende dat de bestreden vergunning werd verleend op 8 november 1993; dat de tussenkomende partij ter terechtzitting een brief van 3 oktober 1994 overlegt waarin aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist wordt medegedeeld dat met de bouwwerken wordt begonnen op 11 oktober 1994; dat uit een gerechtsdeurwaardersexploot, dat op vraag van de verzoekende partijen werd opgemaakt, blijkt dat op 19 oktober 1994 op het bouwperceel enkele graafwerken waren uitgevoerd en dat op 5 december 1994 deze graafwerken niet verder gevorderd waren en dat een kraan was opgesteld; dat deze gegevens niet doen blijken dat met de eigenlijke constructie van het gebouw is begonnen; dat dienvolgens met de vergunde werken niet is begonnen in de zin van artikel 52 van de stedebouwwet; dat de tussenkomende partij evenmin verzocht heeft om de verlenging van de bouwvergunning; dat alles erop wijst dat het de tussenkomende partij geen ernst is met de vergunning; dat tevergeefs zou worden tegengeworpen dat de door geburen van het bouwperceel ingediende vorderingen tot schorsing, ingeschreven onder nr. G/A. 55.808/VII-12.403 (arrest nr. 46.820 van 31 maart 1994) en G/A. 57.217/VII-12.493 (arrest nr. 49.179 van 22 september 1994) de tussenkomende partij zolang ervan hebben weerhouden met de werken te beginnen; dat in die hypothese de tussenkomende partij zeker om de verlenging van de vergunning zou hebben

verzocht teneinde haar belangen veilig te stellen; dat de bestreden vergunning is vervallen;

Overwegende dat uit wat voorafgaat volgt dat schorsing van de tenuitvoerlegging zonder nut is; dat de vordering niet ontvankelijk is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. PANDA in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negentien januari 1900 vijffennegentig, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

de H.	J. VERMEIRE,	kamervoorzitter,
Mevr.	M. VRINTS,	staatsraad,
de HH.	R. STEVENS,	staatsraad,
	G. DE SLOOVER,	griffier.

De griffier,



G. DE SLOOVER.

De voorzitter,



J. VERMEIRE.

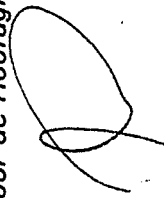
Voor notificatie aan de N. V. PANDA
Woonplaats kiezend bij :

De heer LUST A.
Advokaat

Burg. de Nieuwlaan 14

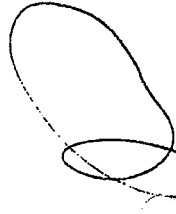
8000 BRUGGE.

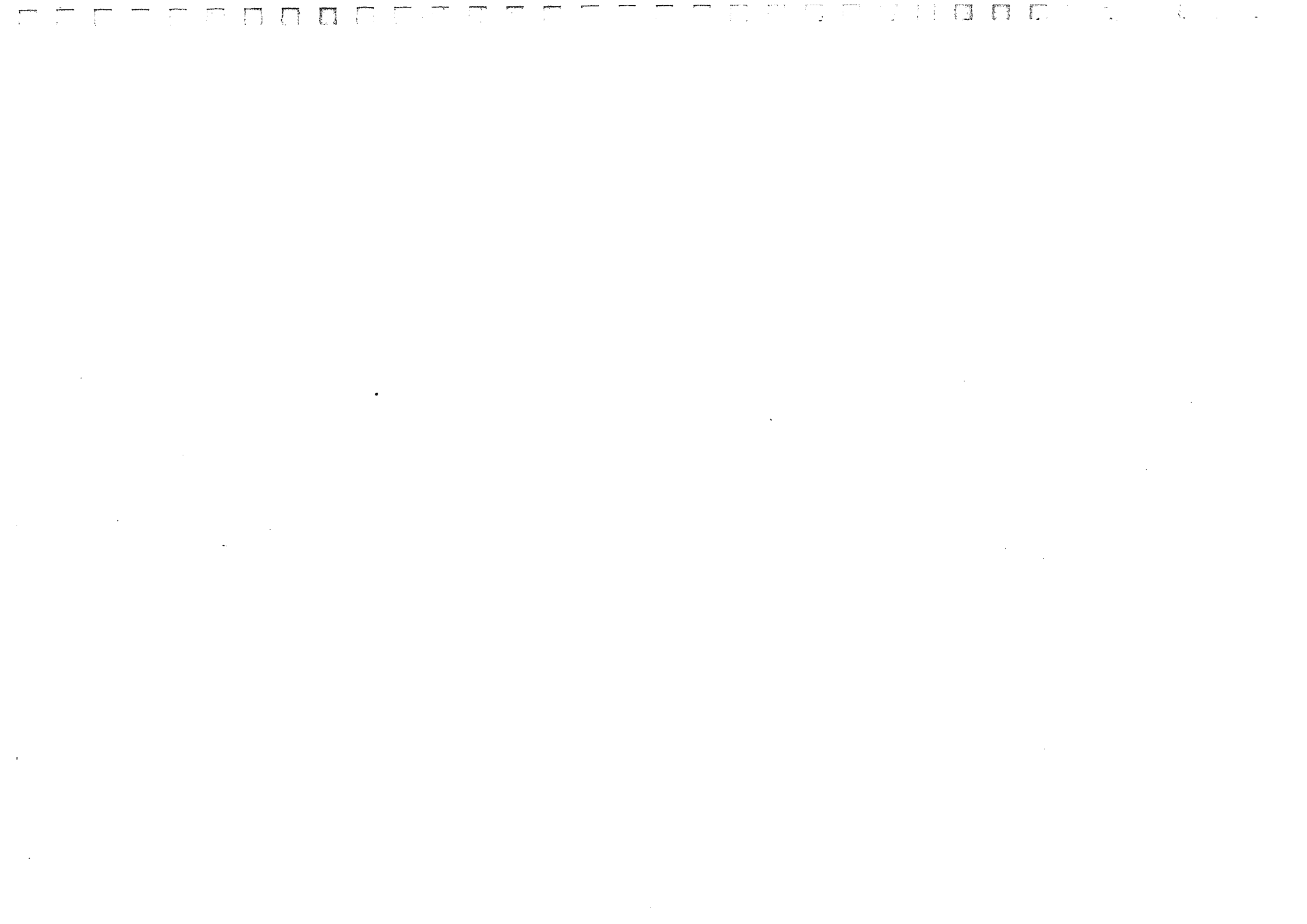
Brussel, 25 januari 1995.
Voor de Hoofdgriffier,


G. DE MUNTER,
Toegevoegd Griffier.

De ministers en de administratieve overheden, wat hen aangaat, zijn gehouden te zorgen voor de uitvoering van dit arrest. De daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarders zijn gehouden hiertoe hun medewerking te verlenen wat betreft de dwangmiddelen van gemeen recht.

Brussel, 25 januari 1995.
Voor de Hoofdgriffier,


G. DE MUNTER,
Toegevoegd Griffier.



Dz

uw brief van
uw kenmerk

97/235

ons kenmerk
vragen naar
of toestelnummer

SV/S/3092/385
L. Hermans
02/553.83.57

bijlagen

Afschrift Ministerieel besluit

AANGETEKENDE

het College van Burgemeester en
Schepenen van en te

8300 Knokke-Heist

datum

23-01-1998

Betreft : schorsing van de bouwvergunning

N.V. PANDA

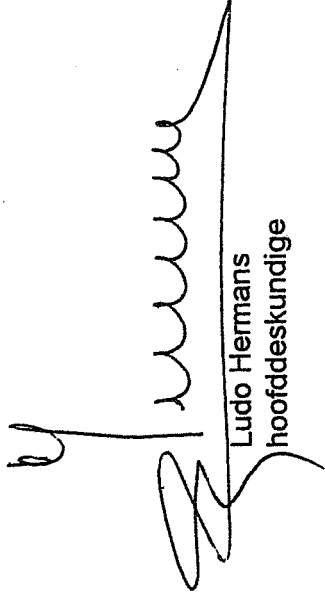
het bouwen van een villa-appartement met garages

Geacht College,

Ik heb de eer U hierbij een voor eensluidend verklaard afschrift te sturen van het ministerieel besluit van 22 januari 1998 houdende nietigverklaring van de bouwvergunning die U op 12 december 1997 hebt afgegeven aan de hierboven vermelde aanvrager.

Mijn afdeling notificeert op heden het besluit aan de aanvrager.

Hoogachtend,


Ludo Hermans
hoofddeskundige

NB:
gelieve
in het antwoord
de datum
en ons kenmerk
te vermelden

Inlichtingen: zie keerzijde.



VLAAMSE REGERING



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE
NIETIGVERKLARING VAN DE BOUWVERGUNNING
DE VLAAMSE MINISTER VAN
OPENBARE WERKEN, VERVOER EN RUIMTELIJKE ORDENING,

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; inzonderheid artikel 44;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1997 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op de beslissing van 12 december 1997 van het college van burgemeester en schepenen van Knokke-Heist waarbij aan Panda nv. vergunning werd gegeven tot het bouwen van een villa-appartement met ondergrondse parkeergarage aan de Kwade Helling 5-7 te Knokke-Heist kadastraal bekend sectie F nr. 225;

Gelet op de schorsingsbeslissing dd. 24 december 1997 van de gemachtigde ambtenaar, genomen binnen de termijn van 15 dagen te rekenen na ontvangst van de vergunning die gebeurde op 19 december 1997; dat deze beslissing aan het schepencollege en aan de aanvrager ter kennis gebracht werd op 24 december 1997, datum waarop de termijn van veertig dagen voor de nietigverklaring ingaat;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van villa-appartementen met ondergrondse parkeergarage;

Overwegende dat het eigendom volgens het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, gelegen is in een woongebied; dat de bouwvergunning werd verleend op basis van het bij ministerieel besluit van 27 februari 1991 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Duinbergen-Kust"; dat het voorgestelde project in overeenstemming is met de bepalingen van dit bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat, rekening houdend met de onafwendbaarheid van de vernietiging door de Raad van State van het besluit van 27 februari 1991 houdende goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg H 21 "Duinbergen-Kust", bij ministerieel besluit van 4 december 1997 voormeld bijzonder plan van aanleg werd ingetrokken; dat in onderhavige aanleging derhalve rekening dient gehouden te worden met het oorspronkelijk bijzonder plan van aanleg, zijnde "Bijzonder plan van aanleg nr.9 "Duinbergen-West";

Overwegende dat volgens laatst voormeld bijzonder plan van aanleg, goedgekeurd

bij koninklijk besluit van 11 augustus 1966, het betrokken eigendom gelegen is in een "zone voor losse bebouwing"; dat volgens de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften de hoogte van de gebouwen (art.2.3) bepaald wordt als volgt : "De maximum hoogte is bepaald op 2 niveau's, het gelijkvloers en één bovenverdieping. Het pas van het gelijkvloers mag op hoogstens 1.50m boven het peil van het voetpad voorzien worden." ; dat onderhavig project voorziet in een gelijkvloers met in totaal 3 bouwlagen, afgedekt met een zadeldak;

Overwegende dat de voorgestelde constructie duidelijk in strijd is met voormelde bepaling van het bijzonder plan van aanleg, qua bouwhoogte; dat het ontwerp in strijd is met de goede plaatselijke ordening, zoals vastgelegd in het bijzonder plan van aanleg, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 11 augustus 1966; dat de bindende bepalingen van dit bijzonder plan van aanleg niet over het hoofd kunnen worden gezien, noch door de overheid die de vergunning afgeeft, noch door de particulier die op een perceel wenst te bouwen;

Overwegende dat om voormelde reden de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd genomen in strijd met voormelde bepaling van het bijzonder plan van aanleg van 11 augustus 1966; dat de schorsingsbeslissing van de gemachtigde ambtenaar aldus met reden is genomen;

BESLUIT :

Artikel 1. - De bouwvergunning op 12 december 1997 door het college van burgemeester en schepenen van Knokke-Heist aan Panda nv. afgegeven, wordt vernietigd.

Art. 2. - Van dit besluit zal kennis gegeven worden aan Panda nv., aan de gemachtigde ambtenaar voor de provincie West-Vlaanderen en aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist.

Brussel,

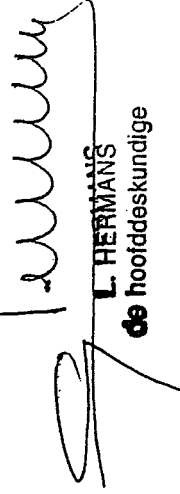
22 JAN. 1998

De Vlaamse minister van
Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening,



E. BALDEWIJNS.

Voggeensluitend afschrift



L. HERMANS

de hoofddeskundige



RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 72.210 van 4 maart 1998
in de zaak A. 76.980/X-7907.

In zake : 1. Frans DE VEYT,
2. Béatrice VANLANGENDONCK,
3. Cécile DEMBLON,
4. Irène VAN DER WEIDE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. VAN CAILLIE,
kantoor houdende te 1200 BRUSSEL,
de Broquevillelaan 261, bus 7

tegen :

de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE-SINT-ANDRIES,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

DE VOORZITTER VAN DE XE KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Frans DE VEYT,
Béatrice VANLANGENDONCK, Cécile DEMBLON en Irène
VAN DER WEIDE op 1 januari 1998 hebben ingediend om bij
uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de
tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van
12 december 1997 van het college van burgemeester en
schepenen van de gemeente KNOKKE-HEIST waarbij aan de
n.v. PANDA de vergunning werd gegeven tot het bouwen van
een villa-appartement met ondergrondse parkeergarage aan
de Kwade Helling 5-7 te Knokke-Heist, Sectie F, nr. 225;

Gelet op de wetten op de Raad van State,
gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de ar-
tikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 6 januari 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 januari 1998, datum waarop de zaak wordt uitgesteld tot de terechtzitting van 11 februari 1998;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter
M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
B. VAN CAILLIE, die verschijnt voor verzoekers, en van
Advocaat A. LUST, die verschijnt voor de verwerende
partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste
Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat de bestreden beslissing
hangende het geding werd vernietigd bij besluit van
22 januari 1998 van de Vlaamse minister van Openbare
Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening; dat de vorde-
ring geen voorwerp meer heeft,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Er is geen grond tot uitspraak.

Artikel 2.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op vier maart 1900 achtennegtig,
door :

Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
A. EYLENBOSCH, toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

M. VRINTS.

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

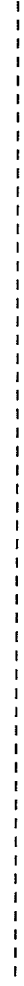
A R R E S T

nr. 80.197 van 11 mei 1999
in de zaak A. 76.980/X-7907.

In zake : 1. Frans DE VEYT,
2. Béatrice VANLANGENDONCK,
3. Cécile DEMBLON,
4. Irène VAN DER WEIDE,
5. de n.v. TELMESSIA,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. VAN CAILLIE,
kantoor houdende te 1200 BRUSSEL,
de Broquevillelaan 261, bus 7

tegen :

de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE-SINT-ANDRIES,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.



DE Wnd. VOORZITTER VAN DE XE KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Frans DE VEYT, Béatrice VANLANGENDONCK, Cécile DEMBLON, Irène VAN DER WEIDE en de n.v. TELMESSIA op 13 februari 1998 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van de beslissing van 12 december 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KNOKKE-HEIST waarbij aan de n.v. PANDA de vergunning werd gegeven tot het bouwen van een villa-appartement met ondergrondse parkeergarage aan de Kwade Helling 5-7 te Knokke-Heist, Sectie F, nr. 225;

Gelet op het arrest nr. 72.210 van 4 maart 1998 waarbij werd beslist dat er geen grond is om uitspraak te doen over de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

Gelet op de beschikking van 9 september 1998 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 23 maart 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 mei 1999;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. VAN CAILLIE, die verschijnt voor de verzoekende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur C. BAMPS;

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

Overwegende dat de bestreden beslissing hangende het geding werd vernietigd bij besluit van 22 januari 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening; dat het beroep geen voorwerp meer heeft; dat er geen grond is om uitspraak te doen; dat het past de kosten ten laste te leggen van de verwerende partij,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Er is geen grond tot uitspraak.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op achten-twintigduizend frank, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van het beroep, bepaald op vijftendertigduizend frank, komen ten laste van de verwerende partij.

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

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

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

J. BOVIN.

D3

ro643

uw brief van
uw kenmerk

ons kenmerk 8.14/31043/1432.3
vragen naar J. DE JONGHE/MV
of toestelnr. 050/44 28 01

bijlagen 2

aan de Burgemeester
van 8300 KNOKKE-HEIST

datum 20 juni 1995

betreft: BOUWMISDRIJF Overtreder: N.V. PANDA
Plaats bouwmisdrijf: Kwade Helling 5 - 7, 8300 KNOK-
KE-HEIST

Mijnheer de Burgemeester,

In verband met bovengenoemde zaak, stuur ik u in bijlage een proces-verbaal van vaststelling en van stillegging der werken, dat door mijn bestuur werd opgemaakt.

Ook wordt hierbij de overeenkomstige bekrachtigingsbeslissing gevoegd.

Het gelieve uw college mij in het kader van artikel 65 van de stedebouwwet binnen de 14 dagen, een passende herstelvordering en/of voorstel van minnelijke schikking, toe te sturen.

met hoogachtung,

MANAGEMENT
J. De Jonghe
20/6/95

if J De Jonghe

Gemachtigde ambtenaar

NB: gelieve
in het ant-
woord
de datum
en ons kenmerk
te vermelden



Proces-verbaal van vaststelling en van stillegging.

Op 19/06/95, om 10.15 uur :

ik, ondergetekende, VERSTRAETE Erik, ambtenaar van het hierbij vermeld bestuur, behoorlijk beëdigd en handelend krachtens de delegatie, mij verleend bij het Ministerieel Besluit van 31.01.75 (B.S.van 20.02.75), verklaar bij het uitvoeren van mijn functie op het grondgebied van 8300 KNOKKE-HEIST, vastgesteld te hebben dat op het perceel, gelegen Kwade Helling 5 - 7, met kadastrale kenmerken 7e afd., sectie F nr. 225, volgende werken en handelingen wederrechtelijk in uitvoering waren en in stand werden gehouden:

Oprichting appartementsgebouw (kelderverdieping + aanzet gelijkvloerse verdieping) waarvoor de bouwvergunning die door het gemeentebestuur bij besluit d.d. 08/11/93 werd verleend, en waarvan naderhand geen verlenging is gevraagd, blijktens het arrest nr. 51.209 d.d. 19/01/95 van de Raad van State in de zaak De Preter-Rutsaert/Gemeente Knokke-Heist/Vl. Gewest/N.V. Panda, is vervallen.

Bovendien blijken de tot dusver uitgevoerde werken ook af te wijken van wat door de op 08/11/93 goedgekeurde plannen was voorzien, onder meer :

- a) wat de inplanting van de kelderverdieping betreft : deels op de perceelsgrens, deels op minder dan 1 m van de perceelsgrens;
- b) wat de externe en interne grondplanconfiguratie van de kelderverdieping betreft.

De verantwoordelijke opdrachtgever is: N.V. PANDA, wonende Kon. Leopold II laan 96a - 9000 GENT, .

De aannemer is Sprangers Bouwbedrijf

De leidende architect betreft het architectenbureau Archi-plan N.V.

Voornoemde werken en handelingen bijgevolg een overtreding uit in toepassing van art.44 resp. art.64 van de stedenbouwwet dd.29/3/62 en zijn latere wijzigingen.

Op deze inbreuken zijn de strafbepalingen voorzien in Titel IV, Hoofdstuk III van voornoemde wet van toepassing.

Krachtens artikel 68, 1°lid van dezelfde wet, heb ik op de hierboven vermelde datum van vaststelling, ter plaatse aan de heer De Ryck Dirk (werfleider) mondeling bevel gegeven tot staking van de werken.

Daarom heb ik dit proces-verbaal opgesteld, om te dienen volgens recht.
De verbalisant,


E. VERSTRAETE



Bekrachtigingsbeslissing

Ik, ondergetekende, ir J. DE JONGHE
in mijn hoedanigheid van gemachtigde ambtenaar bij het
Bestuur Ruimtelijke Ordening te Brugge, voor de provincie
west-Vlaanderen,
bekrachtig hierbij het op 19/06/95 mondeling ter plaatse
gegeven bevel tot staking van de volgende werken en hande-
lingen :
Oprichting appartementsgebouw (kelderverdieping + aanzet
gelijkvloerse verdieping),

gesitueerd op het grondgebied van 8300 KNOKKE-HEIST,

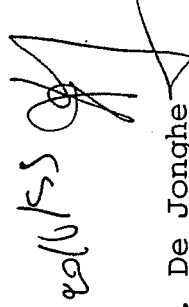
adres : Kwade Helling 5 - 7

Kwestieuze werken en handelingen werden uitgevoerd

in opdracht van N.V. PANDA

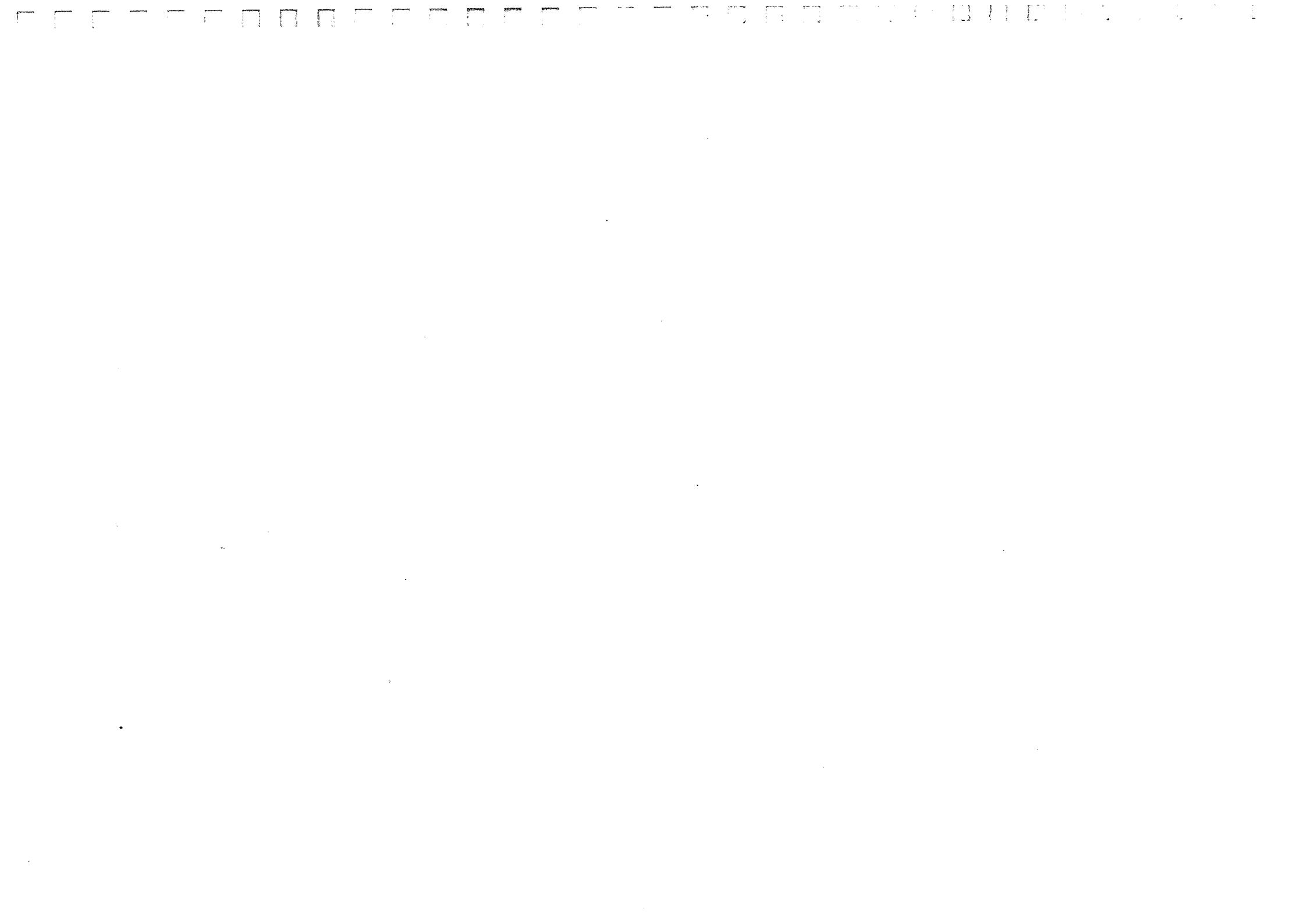
wonende : Kon. Leopold II laan 96a - 9000 GENT,
en door aannemer Sprangers Bouwbedrijf
zoals vermeld in het bijgevoegd proces-verbaal van
vaststelling dd.19/06/95

Brugge, 20 juni 1995

rd/ks


ir J. De Jonghe
Gemachtigde ambtenaar





GEMEENTEBESTUUR
KNOKKE-HEIST

Uittreksel uit de notulen van het schepencollege.

COLLEGEZITTING VAN 27 SEPTEMBER 1996.

Aanwezig : Graaf Lippens, Burgemeester-Voorzitter;
Willems, G. De Grootte, Denorme, Lannoy, Reubens en De Vlamynck, Schepenen;
Verhaeghe, Secretaris.

25. Stedenbouw - Bouwvergunning nr. 92/262 mbt perceel gelegen Kwade Helling 5-7 - Bouwvoertreding -
Wijze van herstelvordering.

Dienst : 412 Stadsontwikkeling Kenm.: DP/JV D.C.: 874.0

Het College,

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970, 22 december 1970, 25 juli 1974, 12 juli 1976, 28 juli 1976, 22 december 1977, 28 juni 1978 en 10 augustus 1978 en bij decreten van 28 juni 1984, 27 juni 1985, 28 juni 1985, 27 maart 1991, 29 april 1991, 23 juni 1993, 22 december 1993 en 13 juli 1994;

Gelet op het B.P.A. H-21 "Duinbergen-Kust", goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Executieve van 27 februari 1991, houdende bepaling (GB 5) dat ondergrondse garages zijn toegelaten onder volgende voorwaarde:

- op min. 1,00 m. afstand tot de rooilijn of de perceelgrenzen; bij onderling akkoord van de aanpalende eigenaars mag evenwel op de gemeenschappelijke perceelgrens gebouwd worden en kunnen de ondergrondse garages zodoende door verbonden worden;

Gelet op het collegebesluit dd. 08 november 1993, waarbij:

- onder nr. 92/262 bouwvergunning werd verleend aan DUINBERGEN 2000 N.V., Columbialaan 8 te 1050 Elsene, met betrekking tot een perceel gelegen Kwade Helling 5-7, kadastraal bekend: 7° afdeling, sectie F, nr. 225, en strekkende tot het bouwen van een meergezinwoning,
- volgens de goedgekeurde bouwplannen de ondergrondse garages dienen ingeplant tot op 1,00 m. van de perceelsscheiding;

Gelet op de overname van voormelde bouwvergunning door PANDA N.V., Leopold II-laan 96.A te 9000 Gent;

Gelet op het verslag T.D. dd. 04 april 1995 houdende vaststelling dat de ondergrondse constructie gedeeltelijk tot op en of op minder dan 1,00 m. van de perceelgrens werd uitgevoerd;

Gelet op het Collegebesluit dd. 07 april 1995, waarbij werd beslist dat met betrekking tot het bouwbedrijf gepleegd door PANDA N.V., Leopold II-laan 96.A te 9000 Gent; n.l. het gedeeltelijk uitvoeren van de ondergrondse constructie tot op en of op minder dan 1,00 m van de perceelgrens, zoals voorzien in de op 08 november 1993 onder nr. 92/262 verleende bouwvergunning:

1. een proces-verbaal van bouwvoertreding dient te worden opgesteld,
2. als herstelmaatregel de toepassing wordt gevraagd van artikel 65 § 3 van de Wet op de Stedenbouw, n.l. het indienen van een regularisatieaanvraag en het betalen van een geldsom gelijk een het dubbel van het bedrag van de bouwbelasting;

Overwegende dat het evenwel aangewezen voorkomt om met betrekking tot voormeld bouwbedrijf de toepassing te vragen van artikel 65 § 1.c van de Wet op de Stedenbouw, n.l. het betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf verkregen heeft;

BESLUIT:

Artikel 1.

Artikel 2 van het Collegebesluit dd. 07 april 1995 waarbij met betrekking tot het bouwbedrijf gepleegd door PANDA N.V., Leopold II-laan 96.A te 9000 Gent - het gedeeltelijk uitvoeren van de ondergrondse constructie tot op en of op minder dan 1,00 m van de perceelgrens, zoals voorzien in de op 08 november 1993 onder nr. 92/262 verleende bouwvergunning - als herstelmaatregel de toepassing wordt gevraagd van artikel 65 § 3 van de Wet op de Stedebouw, nl. het indienen van een regularisatieaanvraag en het betalen van een geldsom gelijk een het dubbel van het bedrag van de bouwbelasting, wordt ingetrokken.

Art. 2.

Met betrekking tot het onder artikel 1 vermelde bouwbedrijf wordt als herstelmaatregel de toepassing gevraagd van artikel 65 § 1.c van de Wet op de Stedebouw, nl. het betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het bedrijf heeft verkregen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

De Secretaris,
(get.)M. Verhaeghe

De Burgemeester-Voorzitter,
(get.) Graaf L. Lippens

Voor eensluidend uittreksel :

De gemachtigde ambtenaar,
(Art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)

4



D5

uw/brief van 08/10/96
uw kenmerk DP/JPV DC.nr.876

ons kenmerk 8/31043/1432.3
vragen naar of J. DE JONGHE/MV
soestelnummer 050/44 28 01

bijlagen 1 plan

aan het college van burgemeester
en schepenen
van en te
8300 KNOKKE-HEIST

datum 7 maart 1997

betreft bouwmaatschappij
overtreder : naam N.V. PANDA
plaats : Kwade Helling 5-7

Geacht college,

In aansluiting op uw schrijven d.d. 08/10/96 in verband met in rubriek vermelde gelegenheid kan ik u meedelen dat uit een aanvullend onderzoek van het dossier inderdaad blijkt dat als herstelmaatregel voor de niet conform de bouwvergunning d.d. 08/11/93 gerealiseerde kelderverdieping geopteerd kan worden voor een meerwaarderegeling. Dit onder de voorwaarde dat het bovengronds deel van het gebouw verder conform de voorschriften van het B.P.A. goedgekeurd bij M.B. d.d. 27/02/91 wordt uitgevoerd.

Volgens de bouwvergunning d.d. 08/11/93 diende de kelderverdieping conform de voorschriften van het B.P.A. goedgekeurd bij M.B. d.d. 27/02/91 op 1 m van de linkerperceelsgrens gebouwd.

Ongeacht het feit dat er nog een discussie gevoerd wordt omtrent de exacte bepaling van deze grens, blijkt uit het dossier voldoende dat het de bedoeling was van de bouwheer tot op de perceelsgrens te bouwen.

Zodoende dient de meerwaarde voor het niet respecteren van een bouwvrije strook betrokken op een strook van 1 m breedte van de uitgevoerde kelderverdieping aan de linkerperceelsgrens (zie plan in bijlage).

ro12

NB:
gelieve
in het ant-
woord
de datum
ons kenmerk
vermelden

Daarom vraag ik uw akkoord om, in toepassing van artikel 65 §1c van de stedebouwwet, als herstelmaatregel een meerwaardesom te vorderen van 159.000,- F en begroot volgens onderstaande berekeningsnota.

- opp. = $1 \text{ m} \times \frac{15,3 \text{ m} + 16,5 \text{ m}}{2} = 15,9 \text{ m}^2$

- meerwaarde : gelet op de ligging, de functionele waarde (garages) van de kelderverdieping en de gebruikelijke maandelijkse huurprijzen voor garages in dergelijke omgeving dient als basisbedrag voor de berekening van de meerwaarde (volgens de redelijke methode) 10.000,- F/m² aangenomen.

meerwaarde = opp. x 10.000,- F/m² =
15,9 m² x 10.000,- F/m² =

159.000,- F
=====

Het gelieve u mij uw gebeurlijk akkoord terzake te willen bevestigen, binnen de 14 dagen.
Eventueel kunt u ook een eigen meerwaardebedrag voorstellen, dat alsdan enkel door mijn bestuur kan worden onderzocht, als het ook behoorlijk gemotiveerd is.

Uiteindelijk zal de vordering hoe dan ook, conform de huidige richtlijnen, door mijn bestuur via de procureur des konings aan de rechtbank ter definitieve beoordeling moeten worden voorgelegd.

Met hoogachting,

12 MARCH 1997
113/97

ir J. De Jonghe
Gemachtigde ambtenaar



uw brief van
uw kenmerk

14.4.1997
92/262-DP/JPV D.C. nr 876

D5

ons kenmerk
vragen naar of
toesteelnummer

8/31043/1432.3
J. DE JONGHE/KM
050/44 28 01

bijlagen

1

aan

het College van Burgemeester
en Schepenen van en te
8300 KNOCKE-HEIST

datum

10 juni 1997

betreft

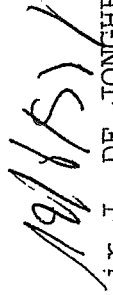
Bouwmisdrijf : NV Panda - Kwade Helling 57
Niet uitvoeren kelderverdieping volgens bouwvergunning

Geacht college,

In aansluiting op uw schrijven dd. 14.4.1997 in verband met voorliggend dossier kan ik u medelen dat, conform de gebruikelijke werkwijze bij meerwaardeprocedures (art. 68 par. 1c van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22.10.1996) de meerwaardevordering, na gemeenschappelijk overleg met het college van burgemeester en schepenen heden formeel bij de Procureur des Konings wordt ingeleid (zie kopie in bijlage).

Mijn bestuur verzet zich niet tegen de voltooiing van kwestieuze werken, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het bovengronds deel van het gebouw verder conform de voorschriften van het BPA, goedgekeurd bij M.B. dd. 27.2.1991 wordt uitgevoerd.

Met hoogachting,


ir J. DE JONGHE
De gemachtigde ambtenaar

rol2

NB:
gelieve
in het ant-

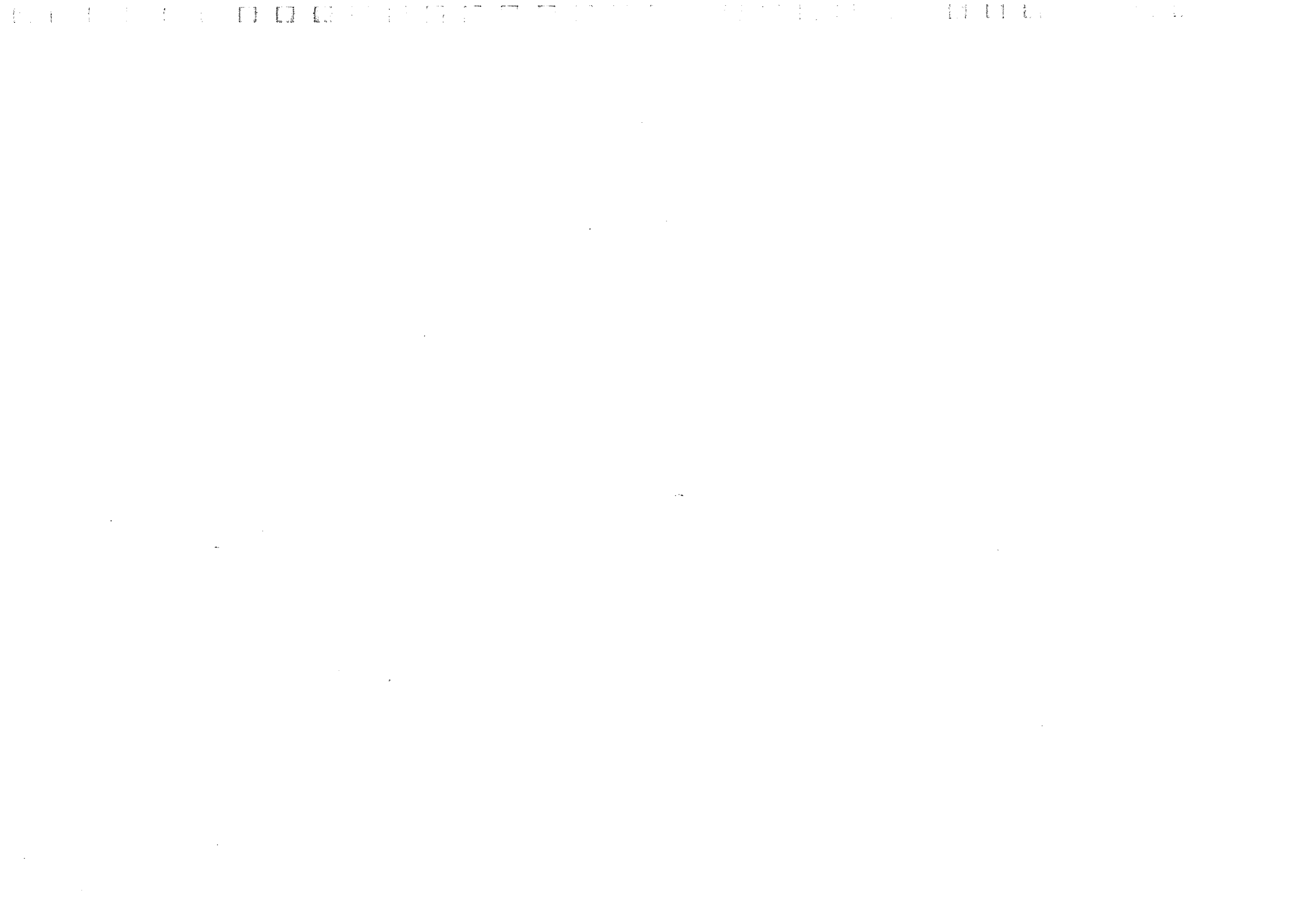
woord

de datum

en: ons kenmerk
te vermelden

10 JUNI 1997





LW brief van
1 uw kenmerk

66.18.2181/95

ons kenmerk
vrager naar
of toestelnr.

8/31043/1432.3
J. DE JONGHE/KM
050/44 28 01

bijlagen:

2

aan
de Heer Procureur des Konings
Parker bij de rechtbank van eerste aanleg te

800 BRUGGE

datum:

10 juni 1997

betreft:

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
departement Leefmilieu en Infrastructuur
Kwade Helling 57 - Knokke-Heist

Mijnheer de Procureur

In verband met het voorliggend dossier, kan ik mededeelen dat mijn bestuur in akkoord met het college van burgemeester en schepenen beslist heeft om, in toepassing van artikel 68 par. 1 c van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22.10.1996, als herstelmaatregel een meerwaardesom te vorderen onder de voorwaarde dat het bovengrondse deel van het gebouw verder conform de voorschriften van het BPA goedgekeurd bij M.B. dd. 27.2.1991 wordt uitgevoerd.

De meerwaardesom werd in gemeenschappelijk akkoord begroot op 229.000,-F, overeenkomstig bijgaande berekeningsnota.

Konform de huidige richtlijnner moge ik uw amot vragen deze vordering bij de Rechtbank te willen inleiden met het oog op een vonnis terzake, en meteen ook op een strafrechtelijke veroordeling van de overtreder.

Het gelieve u tevens de Rechtbank te willen verzoeken, de veroordeelde te bevelen, het uiteindelijk vastgesteld bedrag te storten op rekeningnummer 835 200049 07 van het

NB:
gelieve
het ant-
woord
de datum
en ons kenmerk
te vermelden

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP
DEPARTEMENT LEEFMILIEU EN INFRASTRUCTUUR
BESOUWER KONTAKTSTRAAT ORDENING
BUTENDIENS WES-VLAANDEREN
WERKSTRAAT 9, 8000 BRUGGE



ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
departement Leefmilieu en Infrastructuur
administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting
en Monumenten en Landschappen (AROHM)

afdeling Ruimtelijke Ordening,
Huisvesting en Monumenten en
Landschappen (ROHM)
Werkhuisstraat 9 - 8000 Brugge
tel. (050)44 28 11 - fax (050)44 28 13



Graag bekwaam ik alsdan ook een afschrift van het voorblad
met vermelding of hierheen desgevallend beroep werd
aangetekend.

met hoogachtting:

ir J. DE JONGHE
De gemachtigde ambtenaar

18 JUN 1997

A R R E S T

nr. 68.236 van 18 september 1997
in de zaak A. 75.619/X-7709.

In zake : 1. Frans DE VEYT,
2. Béatrice VANLANGENDONCK,
3. Cécile DEMBLON,
4. Irène VAN DER WEIDE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. VAN CAILLIE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
de Broquevillelaan 261, bus 7

tegen :

de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUJST,
kantoor houdende te BRUGGE-SINT-ANDRIES,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

DE VOORZITTER VAN DE XE KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Frans DE VEYT,
Béatrice VANLANGENDONCK, Cécile DEMBLON en Irène
VAN DER WEIDE op 9 september 1997 hebben ingediend om
bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van
de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van
29 augustus 1997 waarbij het college van burgemeester en
schepenen van de gemeente KNOKKE-HEIST aan de
b.v.b.a. START POINT (Ch. LESCOT) de bouwvergunning ver-
leent voor het optrekken, na afbraak, van een apparte-
mentsgebouw op het perceel, gelegen aan de Kwade
Helling 6 te Knokke-Heist (Duinbergen);

Gelet op de wetten op de Raad van State,
gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de ar-
tikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 10 september 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 17 september 1997 om 11.00 uur;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter

M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. VAN CAILLIE, die verschijnt voor verzoekers, en van Advocaat A. LUST, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluitend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat verzoekers verklaren dat zij eigenaar zijn van appartementen in de residentie "Port Royal", Duinbergenlaan 83, te Knokke-Heist (Duinbergen); dat de "Port Royal" is opgericht op een terrein dat gelegen is in de onmiddellijke nabijheid van een hoger op de duin, langs de Kwade Helling, gelegen perceel

waarop de villa "Joli Clos" is opgericht; dat de bestreden beslissing de afbraak toelaat van de bedoelde villa, alsook de oprichting van een appartementsgebouw;

Overwegende dat verzoekers ter verantwoording van de uiterst dringende noodzakelijkheid onder meer stellen wat volgt :

"Verzoekers hebben ter gelegenheid van de zaak PANDA geleerd dat er vanwege de plaatselijke promotoren en vanwege de betrokken Overheid, die tot de totaal onredelijke in de Kwade Helling te Duinbergen grootbouw bevordert, een stelselmatige politiek bestaat van het voldongen feit en van speculatie op de moeilijkheid het herstel of de afbraak te bekomen alsook op de financiële of psychologische uitputting van burgers die hun leefmilieu wensen te handhaven.

Verzoekers leggen in hun bundel - stuk 13 - de conclusies neer die zij voor de burgerlijke rechter in de zaak PANDA namen en die niet worden betwist vermits de Gemeente, zoals reeds gezegd, verstek laat gaan. Daaruit blijkt o.m. :

- dat de graafwerken in oktober of november 1994 werden ondernomen hoewel toen een schorsingszaak op verzoek van Mevrouwen De Preter en Rutsaert en drie annulatieberoepen voor uw Raad hangende waren;
- dat niettegenstaande het gunstig advies van dhr Eerste Auditeur in het kader van de schorsingszaak De Preter en kortgedingsprocedures die verzoekers voor de burgerlijke rechtbanken begin januari 1995 inleidden, PANDA toen de bouwwerken ondernam;
- dat van eind januari tot midden juni 1995 deze werken werden vervolgd, hoewel uw Raad bij arrest d.d. 19 januari 1995 inzake De Preter de bouwvergunning vervallen had verklaard;
- dat verzoekers en hun Raadsman ontelbare brieven en ingebrekestellingen tot het Bestuur moesten richten, waarop niet eens werd geantwoord. Toch vond de Overheid de tijd om op 24 januari 1995, precies op het ogenblik dat PANDA flagrant onwettelijke werken ondernam, een proces-verbaal lastens een der mede-eigenaars van de PORT ROYAL op te stellen wegens vermeende bouwvertredingen die in 1965 gepleegd zouden geweest zijn door de promotor van de PORT ROYAL, promotor waarmede de mede-eigenaar in kwestie geen uitstaans had.

enz. ...

De ondernomen bouwvergunning toont voldoende aan dat er vanwege de Gemeente, minstens in de Kwade Hellingzaak, geen kentering te verwachten valt.

Verzoekers stellen anderzijds vast dat dhr WOESTYN, plaatselijk architect van de bouwheer, zeker niet terugschrikt afbraakwerken te ondernemen hoewel hij heel goed weet dat hij in de meest volkomen onwettelijkheid handelt, dit om voldongen feiten te creëren.

Inderdaad konden verzoekers nog recent constateren dat hij begin januari 1997 een mooie recente bestendig bewoonde villa, Kruindreef gelegen, afbrak terwijl uit het arrest Verhaeghe/Gemeente Knokke-Heist, Neiryneck en Woestyn d.d. 13 mei 1997 nr. 66.216 blijkt dat voorafgaandelijk, op 19 december 1996, een schorsingsverzoek werd ingeleid";

Overwegende dat de verwerende partij de uiterst dringende noodzakelijkheid betwist; dat zij stelt dat de vordering voorbarig is omdat de vergunning die op 5 september 1997 aan de aanvrager werd betekend, eerst na 20 dagen uitvoerbaar is; dat de verwerende partij daaraan toevoegt :

"De vergelijking met het geval Panda houdt evenwel geen steek, en er kan in elk geval niet uit besloten worden dat de eerste verwerende partij die achterbakse houding zou aannemen die verzoekende partijen laken.

(...)

De gemeente heeft ervoor geopteerd om met verdere initiatieven van afbraak van niet vergunde ondergrondse constructies te wachten totdat na de afronding van de procedure van herziening van het B.P.A. Duinbergen-Kust, zal zijn uitgemaakt of en in welke mate ondergrondse constructies toegelaten zullen zijn.

(...)

Voorzover verzoekende partijen er tenslotte op wijzen dat een schorsing uiterst dringend is omdat in het andere geval het bestaande gebouw zal zijn afgebroken vooraleer een gewone schorsingsprocedure zal zijn afgerond, wenst eerste verwerende partij op te merken dat verzoekende partijen de legaliteit van de vergunning, voorzover zij de afbraak van de villa Joli Clos toestaat, nergens betwisten, zodat de schorsing van de bestreden handeling om deze afbraak te vermijden zeker niet uiterst dringend kan zijn.

Trouwens kan de afbraak van deze villa niet worden vermeden. Vroeg of laat zal een afbraakvergunning worden aangevraagd. De eerste verwerende partij zou deze vergunning niet mogen weigeren, doch zou haar hooguit aan bepaalde voorwaarden kunnen verbinden die de veiligheid van de omgeving willen vrijwaren

tijdens het uitvoeren van de werken. Verzoekende partijen kunnen zich dan ook niet beroepen op een nadeel ingevolge de afbraak van deze vergunning, laat staan dat de mogelijke afbraak van het gebouw een bewijs van de uiterste dringendheid zou kunnen opleveren";

Overwegende dat de omstandigheid dat op het ogenblik dat de vordering werd ingesteld, nog niet met de werken mocht worden begonnen, niet verhindert dat de bestreden vergunning een beslissing is met rechtsgevolgen die als zodanig uitvoerbaar is en dus ook vatbaar voor de schorsing van haar tenuitvoerlegging, ook bij uiterst dringende noodzakelijkheid indien de daarvoor gestelde voorwaarden vervuld zijn; dat terzake de procedure van de uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoord is, in acht genomen de voorgaanden in Duinbergen in het algemeen en aan de Kwade Helling in het bijzonder, te meer omdat de titularis van de vergunning, de b.v.b.a. Start Point, zich onbereikbaar toont en verzaakt aan een tussenkomst in de procedure en, althans volgens verzoekers, "er geen BVBA START POINT lijkt te bestaan noch een heer Ch. LESCOT met adres Kwade Helling nr. 6 te Duinbergen en het goed, volgens de registers van de hypotheekbewaarder, nog steeds toebehoort aan Nelissen Victor"; dat de vrees van verzoekers voor het voldongen feit te worden geplaatst aannemelijk is; dat tenslotte de stelling van de verwerende partij in verband met de afbraak niet dienstig is daar zij én het voorwerp van de vordering, én het belang, én de middelen, én het nadeel én de uiterst dringende noodzakelijkheid door elkaar haalt;

Overwegende dat verzoekers in het tweede middel de onwettigheid aanklagen van het ter plaatse geldend bijzonder plan van aanleg nr. H 21 "Duinbergen-Kust", goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Executieve van 27 februari 1991, doordat het werd vastgesteld met schending van artikel 92 van de

Nieuwe Gemeentewet dat bepaalt dat het elk gemeente-raadslid verboden is tegenwoordig te zijn bij een beraadslaging of besluit over zaken waarbij hij een rechtstreeks belang heeft, daar, blijkens de notulen van de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist, gemeenteraadslid Willy WOESTYN aanwezig was op de gemeenteraadszitting van 25 januari 1990 waarbij beslist werd bedoeld bijzonder plan van aanleg voorlopig aan te nemen en eveneens op de gemeenteraadszitting van 12 maart 1990 waarbij de bezwaarschriften tegen bedoeld plan werden onderzocht, en voormeld gemeenteraadslid, ingevolge de aanneming van het bijzonder plan van aanleg in kwestie, aanzienlijke meerwaarden van persoonlijke bezittingen heeft kunnen verwezenlijken;

Overwegende dat de verwerende partij stelt dat het middel niet ontvankelijk is; dat zij in dat verband doet gelden dat "wat verzoekende partijen thans wensen is, dat bij uiterst dringende noodzakelijkheid op een tijdspanne van amper enkele uren, Uw Raad een zaak zou afdoen waarover men reeds zes jaar aan het debatteren is en waar reeds talrijke memories werden uitgewisseld, zonder dat de discussie alsnog beslecht is kunnen worden (en dat) dit evident niet meer redelijk (is) en de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid op kennelijke wijze overstijgt";

Overwegende dat een middel ontleend aan artikel 159 van de Grondwet een middel is dat ter ondersteuning van het vernietigingsberoep kan worden aangevoerd; dat het derhalve op ontvankelijke wijze kan worden aangewend in de vordering tot schorsing; dat in de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid dezelfde middelen mogen worden aangevoerd als in de gewone schorsingsprocedure; dat de exceptie niet gegrond is;

Overwegende dat de verwerende partij de aanwezigheid van W. WOESTYN op de genoemde gemeenteraadszittingen als zodanig niet betwist; dat het arrest nr. 63.019 van 12 november 1996 in de zaak G/A. 61.551/X-6670 de vernietiging heeft uitgesproken van het bij besluit van 2 december 1993 van de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist definitief aangemen en bij besluit van 22 juli 1994 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden goedgekeurd bijzonder plan van aanleg tot wijziging van het bijzonder plan van aanleg nr. H 21 "Duinbergen-Kust" op dezelfde, thans in het middel aangevoerde gronden; dat het middel ernstig is;

Overwegende, wat de derde door artikel 17, §§ 1 en 2, opgelegde voorwaarde betreft, dat de verwerende partij opwerpt dat het bijzonder plan van aanleg "reeds het voorwerp van een afzonderlijke, rechtstreekse annulatieprocedure uitmaakt, in de loop waarvan : ofwel de verzoekende partij geen schorsingsvraag ingediend heeft; ofwel de Raad van State dergelijke vraag heeft verworpen (, dat) ieder van de beide alternatieven ertoe (moet) leiden de onderhavige schorsingsvraag af te wijzen, vermits het eerste alternatief inhoudt dat de verzoekende partijen de uitvoering van het B.P.A. van 1991 in zijn geheel niet als onoverkomelijk aanzagen, zodat zij nu bezwaarlijk een andere houding zouden kunnen aannemen voor slechts één project; het tweede alternatief inhoudt dat de Raad van State in de tenuitvoerlegging van het B.P.A. van 1991 geen ernstig of moeilijk herstelbaar nadeel heeft onderkend, zodat thans bezwaarlijk anders zou kunnen worden beslist voor slechts één enkel project (, dat) de verzoekende partijen de legaliteit van de vergunning voorzover zij de afbraak van het bestaande gebouw betreft, niet in vraag (stellen, zodat) deze afbraak voor verzoekende partijen

uiteraard geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel (kan) opleveren dat van aard zou zijn dat de litigieuze vergunning, voorzover deze de opbouw van een nieuw gebouw betreft, zou kunnen worden geschorst (, dat) het nadeel overigens geen nadeel (is) dat voortvloeit uit de bestreden vergunning zelf, dat een gebouw kan worden afgebroken en vervangen, (dat zulks) eigen (is) aan de bestemmingsvoorschriften van het desbetreffende gebied, (dat) de ingeroepen nadelen qua aantasting van bezonning, perspectief en omgeving, onvoldoende concreet omschreven zijn en hoegenaamd niet bewezen, (dat) het nadeel in wezen voortvloeit uit een bijzonder plan van aanleg, (dat trouwens) de kamers die uitkijken op het perceel waarvoor de bestreden vergunning werd verleend, alle hetzij slaapkamers, hetzij badkamers (zijn en) de ruimten gelegen langs de Kwade Helling zelf maar een zeer zijdelings zicht op het litigieuze perceel (geven)";

Overwegende dat het bijzonder plan van aanleg nr. H 21 "Duinbergen-Kust", goedgekeurd bij besluit van 27 februari 1991, met twee annulatieberoepen van 5 augustus 1991 werd bestreden, namelijk door de n.v. TELMESSIA en door André DUBOIS; dat uit de gebeurlijke onstentenis van een vordering tot schorsing geen conclusies kunnen worden getrokken ten aanzien van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in voorliggende zaak, noch in rechte, noch in feite; dat alleszins in die periode artikel 17 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State niet op dezelfde leest geschoeid was als artikel 14; dat voorts de verwerende partij in één enkele beslissing de bouwvergunning en de sloopvergunning heeft verleend; dat de middelen tegen de bedoelde beslissing zijn gericht; dat de bedoelde beslissing dan ook in haar geheel moet worden geschorst indien een ernstig middel wordt aangevoerd - wat terzake het geval is - en indien haar tenuitvoerlegging een moeilijk te

herstellen ernstig nadeel berokkent; dat in dat verband verzoekers op goede gronden aanvoeren dat "de afbraak van de typische architecturaal waardevolle villa Joli Clos voor verzoekers, die nu al geconfronteerd zijn met de Pandawerf, een nieuwe uiterst moeilijk herstelbare aanslag (zou) betekenen op hun leefmilieu"; dat bezwaarlijk aan verzoekers kan worden tegengeworpen dat het nadeel het gevolg is van de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, waarvan zij de rechtmatigheid betwisten op grond van artikel 159 van de Grondwet; dat zij tenslotte op goede gronden doen gelden dat "de bouw aldaar van het ondernomen project, in de zuiderzon van verzoekers, onvermijdelijk een aanzienlijke beschadwing en een belangrijke aantasting van de privacy en van de zichten van de goederen van verzoekende partijen op de typische villawijk van Duinbergen (zal) teweeg brengen (en dat) het project de toename van verkeer, van lawaai en van parkerende wagens op de steile Kwade Helling (zal) veroorzaken vlak langs o.m. de livings van Demblon, De Veyt en Van der Weide"; dat, in tegenstelling tot wat de verwerende partij stelt, verzoekers afdoende en pertinente gegevens aanbrenge, waar zij stellen dat "zoals uit de fotoreportage blijkt zij allen zichten (bezitten) op het betrokken goed (en dat) wat het project zelf betreft, uit het bouwdoossier (blijkt) dat het gelijkvloers van het project ter hoogte ongeveer van het plafond van de eerste verdieping van de PORT ROYAL komt zodat de appartementen van verzoekers zich als volgt tegenover het project zullen bevinden : tegenover de eigendommen VANLANGENDONCK en DEMBLON en hun zuidertuintjes zal het gebouw 20 meter ongeveer uitsteken, en voorkomen als een building van zowat 7 bouwlagen; tegenover de eigendom DE VEYT zal het gebouw ongeveer 17 m uitsteken; Mevrouw VAN DER WEIDE zal het project volledig in haar zicht hebben vermits haar appartement, op de derde verdieping van de PORT ROYAL, op niveau van de eerste verdieping van het

project is ingeplant en er daarboven nog 3 bouwlagen bijkomen"; dat het voorts zeer de vraag is of de werverende partij de Raad van State niet tot een ongeoorloofde inmenging noopt in het privé-leven van verzoekers met te stellen dat het zicht dat deze laatsten hebben vanuit hun badkamer en hun slaapkamer niet terzake doet, daar het ruimten zijn die "zijn bestemd om de nacht door te brengen respectievelijk om zich wat op te frissen, wat doorgaans gebeurt achter gesloten deuren"; dat hoe dan ook het argument niet overtuigend is terzake;

Overwegende dat het nadeel ernstig is; dat het tevens moeilijk te herstellen is;

Overwegende dat voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die vervuld moeten zijn, wil een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden toegewezen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de beslissing van 29 augustus 1997 waarbij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KNOKKE-HEIST aan de b.v.b.a. START POINT (Ch. LESCOT) de bouwvergunning verleent voor het optrekken, na afbraak, van een appartementsgebouw op het perceel, gelegen aan de Kwade Helling 6 te Knokke-Heist (Duinbergen).

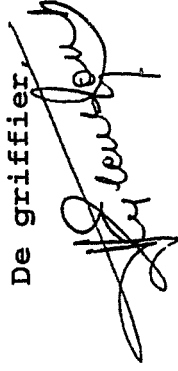
Artikel 2.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzingting, op achtien september
1900 zevenennegentig om 16.00 uur, door :

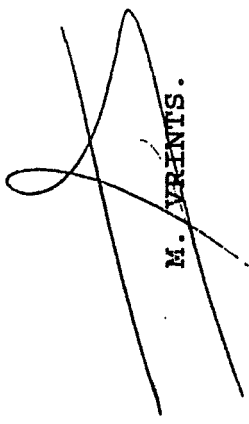
Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
A. EYLENBOSCH, toegevoegd griffier.

De griffier,



A. EYLENBOSCH.

De voorzitter,



M. VRINTS.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 79.756 van 2 april 1999
in de zaak A. 75.619/X-7709.

In zake : 1. Frans DE VEYT,
2. Béatrice VANLANGENDONCK,
3. Cécile DEMBLON,
4. Irène VAN DER WEIDE,
5. de n.v. TELMESSIA,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. VAN CAILLIE,
kantoor houdende te 1200 BRUSSEL,
de Broquevillelaan 261, bus 7

tegen :

de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE-SINT-ANDRIES,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Frans DE VEYT,
Béatrice VANLANGENDONCK, Cécile DEMBLON, Irène
VAN DER WEIDE en de n.v. TELMESSIA op 15 oktober 1997
hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van de
beslissing van 29 augustus 1997 waarbij het college van
burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist
aan de b.v.b.a. START POINT (Ch. LESCOT) de bouwver-
gunning verleent voor het optrekken, na afbraak, van een
appartementgebouw op het perceel, gelegen aan de Kwade
Helling 6 te Knokke-Heist (Duinbergen);

Gelet op het arrest nr. 68.236 van
18 september 1997 waarbij de schorsing van de tenuit-
voerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van
het bestreden besluit wordt bevolen;

Gezien het verslag opgemaakt door Adjunct-
auditeur C. BAMPS, op grond van artikel 93 van het
besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling
van de rechtspleging voor de afdeling administratie van
de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 4 februari 1999,
houdende bevel tot neerlegging van het verslag en
oproeping van de partijen om te verschijnen op 3 maart
1999;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
B. VAN CAILLIE, die verschijnt voor de verzoekende
partijen;

Gehoord Adjunct-auditeur C. BAMPS, daartoe
gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van
19 maart 1998, in haar eensluidend advies;

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

Overwegende dat het college van burgemeester
en schepenen van de gemeente Knokke-Heist bij besluit
van 26 september 1997 het bestreden besluit heeft
ingetrokken; dat het beroep zonder voorwerp is geworden;
dat er geen grond is tot uitspraak; dat het past de
kosten van het geding lastens de verwerende partij te
leggen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Er is geen grond tot uitspraak.

Artikel 2.

De bij het arrest nr. 68.236 van 18 september 1997 bevolen schorsing dient te worden opgeheven.

Artikel 3.

De kosten van het geding, bepaald op drieënzestigduizend frank, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twee april 1900 negenennegentig, door :

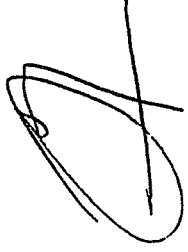
de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. EYLENBOSCH, toegevoegd griffier.

De griffier,

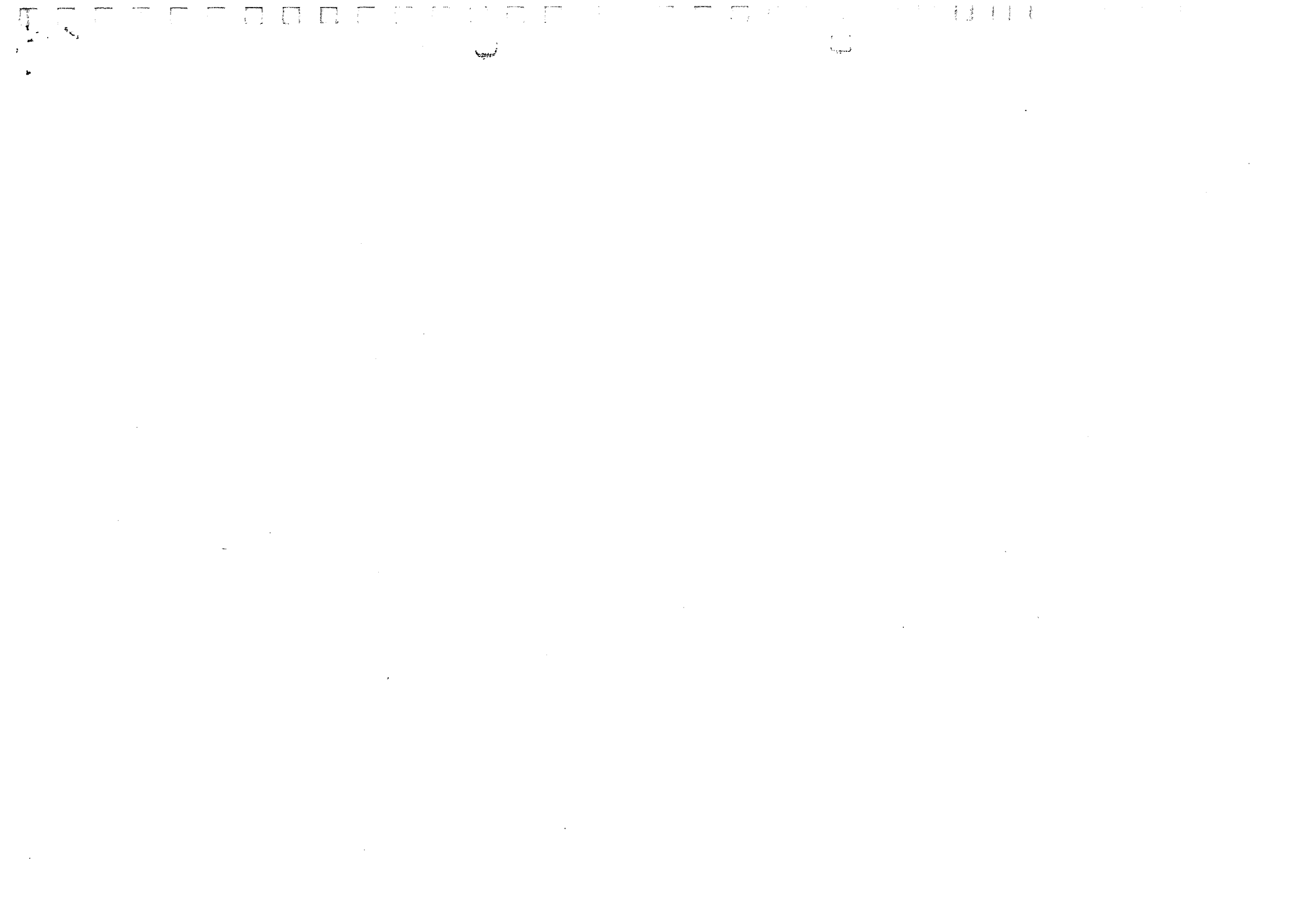


A. EYLENBOSCH.

De voorzitter,



J. BOVIN.



F4

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 70.154 van 10 december 1997
in de zaak A. 72.556/X-7141.

In zake : 1. Jan VERHAEGHE,
2. Tony BOURGUIGNON,
3. Eduard VAN DEN BOGAERT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. VAN CAILLIE,
kantoor houdende te 1200 BRUSSEL,
de Broquevillelaan 261

tegen :

de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE-SINT-ANDRIES,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Jan VERHAEGHE,
Tony BOURGUIGNON en Eduard VAN DEN BOGAERT op
19 december 1996 hebben ingediend om de vernietiging te
vorderen van het besluit van 3 oktober 1996 van het
college van burgemeester en schepenen van de gemeente
Knokke-Heist houdende afgifte van de bouwvergunning aan
de n.v. IMMO NEIRYNCK voor het optrekken van een
"meergezinswoning na afbraak" aan de Kruindreef, 5, te
Knokke-Heist;

Gelet op het arrest nr. 66.216 van 13 mei
1997 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van
het bestreden besluit wordt bevolen;

Gelet op het verzoek tot voortzetting van de
rechtspleging van de verwerende partij;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van
antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste
Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 17 oktober 1997
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 november
1997;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter
M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
B. VAN CAILLIE, die verschijnt voor verzoekers;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste
Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat verzoekers verklaren dat zij
eigenaar zijn van traditionele villa's aan de
Kruindreef, gelegen naast of in de buurt van het
bouwperceel; dat zij het derde middel nemen o.m. uit de
schending van :

"de bepalingen m.b.t. zone 3 van dat BPA en van de
Gemeenschappelijke bepalingen (afgekort G.B.) 15,
16.3 en 14, 5.1 en 2,

- doordat de bouwheer o.m. wordt toegelaten,
eerste onderdeel, een 'meergezinswoning' op te
richten met 20 parkeerplaatsen waarvan 12 in
overschot (bestemd voor een omtrek van 400 m)
terwijl zone 3 bestemd is voor 'alleenstaande of
gekoppelde woonzone met geconcentreerd karakter',
tweede onderdeel, een building te bouwen met een
ingenomen grondoppervlakte 248,66 m² terwijl de
bepaling van zone 3 betreffende het kleinschalig-
heidsaspect slechts 200 m² toelaat,

- derde onderdeel, een gebouw op te richten waarvan de V/T duidelijk groter is dan de 'Maximale terreinbezetting V/T : 0,8' voorzien voor zone 3,
- vierde onderdeel, het bodemreliëf aanzienlijk te wijzigen terwijl krachtens G.B.16.3 'bij het bouwen of herbouwen van een gebouw (...) de peilen van de bestaande bodemoppervlakte in principe (moeten) behouden blijven',
- vijfde onderdeel, een gebouw op te richten waarvan de nokhoogte hoger is dan de 'maximale nokhoogte : 11 m' voorzien voor zone 3,
- zesde onderdeel, 'kelders' met parkeerplaatsen te bouwen tot de perceelsgrenzen terwijl G.B.5.1 '1 m afstand' oplegt,
- zevende onderdeel, de gevel van de eerste verdieping gedeeltelijk op minder dan 3m50 van de rooilijn en het dak aldaar op minder dan 3m20 van de rooilijn zijn ingeplant terwijl er een bouwvrije afstand van 5 m aldaar en op dit niveau is opgelegd, en zo meer ...";

dat verzoekers het eerste onderdeel onder meer toelichten als volgt :

"Het betwist goed bevindt zich in zone 3 van het vigerend BPA van 1991, hetzij 'alleenstaande of gekoppelde woonzone met geconcentreerd karakter' terwijl zone 2 of 'meergezinswoning-zone' voor 'meergezinswoongelegenheden en/of hotelvoorzieningen in het bijzonder' bestemd is.

Zowel volgens bouwaanvraag als bouwvergunning is het project, met zijn acht appartementen, een 'meergezinswoning'. Er is aldus een onweerlegbare schending van het vigerend BPA, dat kracht van wet heeft.

(...)

Anderzijds is het project veel meer dan een alleenstaande 'woning of woongelegenheden' die zo is opgevat dat ze geschikt is voor de huisvesting van één enkel gezin of een beperkt aantal gezinnen' (zone 3). Het enkelvoud en het adjectief 'alleenstaande' onderscheidt de constructies die in zone 3 respectievelijk zone 2 kunnen worden toegelaten. Inderdaad wordt, wat zone 2 betreft, de term 'meergezinswoongelegenheden' aangewend.

Daaruit kan men afleiden dat in zone 3 slechts villa's of woningen worden toegelaten, eventueel bestemd voor verschillende gezinnen die in een familiaal, zoals vaak aan de kust, of ander kader beslissen één zelfde woning te delen.

(...)" ;

Overwegende dat de verwerende partij o.m.

antwoordt :

"1.1. Het litigieuze project is gelegen in een zone die door het geldende B.P.A. van 1991 is bestemd tot 'alleenstaande en gekoppelde woonzone met geconcentreerd karakter'.

Luidens de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften zijn in deze zone 'woongelegenheden toegelaten, in zoverre hun bestemming kan worden gedefinieerd in de hiernavolgende termen :

- onder de term 'woongeleghenheid' dient verstaan, woning of woongeleghenheid die zo is opgevat en ingericht dat ze geschikt is voor de huisvesting van één enkel gezin, of een beperkt aantal gezinnen, alwaar alle mogelijke handelsactiviteiten zijn uitgesloten; elke woongeleghenheid zal een bruto-oppervlakte van minimaal 65 m² bezitten (de gemeenschappelijke delen worden daar niet bijgerekend).

- onder de term 'gekoppelde woningen' dient verstaan de oprichting van twee woongelegenheden gekoppeld op de laterale gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 2 aanpalende bouwpercelen, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord tussen de twee betrokken eigenaars van die percelen.

- (...),

In deze zone is derhalve beperkt multifamiliaal wonen toegelaten mits de privatieve woongedeelten minstens 65 m² groot zijn.

1.2. De bestreden vergunning betreft een gebouw met acht appartementen, opgetrokken in villa-stijl. Dit project beantwoordt volkomen aan de stedenbouwkundige bestemming van de zone :

1.2.1. Het is een woongeleghenheid in de zin van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, want is zo opgevat dat ze geschikt is voor de huisvesting van een beperkt aantal gezinnen (met name 8 gezinnen), en alle handelsactiviteiten zijn er uitgesloten. Iedere wooneenheid is voldoende groot.

1.2.2. Bovendien is het ongetwijfeld een alleenstaande woning in de zin van voormelde stedenbouwkundige voorschriften.

(...)

Het begrip 'alleenstaande woning' verwijst dus enkel naar dit specifiek, uitwendig kenmerk van het gebouw, doch verwijst niet naar het gebruik dat van het gebouw wordt gemaakt. In elk geval betekent het niet, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren, dat alleenstaande woningen ééngenzeinswoningen zouden zijn met uitsluiting van woningen die zijn opgedeeld in appartementen, en wijzen de woorden 'woning of woongeleghenheid die zo is opgevat en ingericht dat ze geschikt is voor de huisvesting van

(...) een beperkt aantal gezinnen' in de geldende stedenbouwkundige voorschriften niet op een situatie waarbij meerdere gezinnen één enkele woning zouden delen in een familiaal kader, doch wel op meergezinswoningen!

(...)" ;

Overwegende dat verzoekers in de memorie van wederantwoord repliceren wat volgt :

"De wil een duidelijke grens te leggen i.v.m. de bestemming, tussen zone 2 en zones 3-4 blijkt trouwens overduidelijk uit de memorie van toelichting van het BPA. Daarin verklaarde de Overheid geopteerd te hebben voor het beperken van de zones met grootschalig karakter (appartementsvilla's) en voor de 'groepering van de zogenaamde villa-zones (in de bpa's genoemd als alleenstaande of gekoppelde of dubbelwoonst-zone), al naargelang hun dichtheidsaspect, met voorziening in de stedenbouwkundige voorschriften van een aantal criteria die de typologie van de kleinschalige villa zouden dienen te beklemtonen'. De assimilatie van alleenstaande met meergezinswoning of appartementsvilla is aldus uitgesloten";

Overwegende dat het bijzonder plan van aanleg H-21 Duinbergen-Kust, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Executieve van 27 februari 1991, het bouwterrein opneemt in een "zone 3 : alleenstaande of gekoppelde woonzone met geconcentreerd karakter"; dat de volgende bepalingen van toepassing zijn :

"1.1. Bestemming

In deze zones zijn woongelegenheden toegelaten, in zoverre hun bestemming kan worden gedefinieerd in hiernavolgende termen :

. onder de term 'woongeleghed' dient verstaan, woning of woongeleghed die zo is opgevat en ingericht dat ze geschikt is voor de huisvesting van één enkel gezin, of een beperkt aantal gezinnen, alwaar alle mogelijke handelsactiviteiten zijn uitgesloten; elke woongeleghed zal een brutooppervlakte van minimaal 65 m² bezitten (de gemeenschappelijke delen worden daar niet bijgerekend)

. onder de term 'gekoppelde woningen' dient verstaan de oprichting van twee woongelegenheden gekoppeld op de laterale gemeenschappelijke perceelgrens tussen 2 aanpalende bouwpercelen, mits

voorafgaandelijk schriftelijk akkoord tussen de twee betrokken eigenaars van die percelen

in geval van 'gekoppelde woningen' dient gestreefd naar een éénvormige bouwtrant en is de eerstvergunde woning terzake bepalend voor de tweede; bij verkavelingsaanvragen dient in de voorschriften de gelijktijdige konstruktie van de 2 woningen opgelegd.

Qua architecturaal voorkomen zullen de gebouwen, gesitueerd in deze zone, volgende karakteristieken vertonen :

- kleinschaligheidsaspect :

de ingenomen grondoppervlakte in een enige benaderende rechthoek is slechts toegelaten tot de grootteorde van 200 m²; een grondoppervlakte met samenstellende veelhoeken is evenwel toegelaten tot maximaal 250 m²

- te beperken repetitiviteits-aspekt :

een repetitiviteit op het vlak van gelijkvormige inkomdeuren en van gelijkvormige en gelijk gealigneerde balkonelementen zal dienen beperkt in de grootteorde van maximaal twee maal per gevel

- dakkleinschaligheid :

qua dakvlak-oplossing mag de kroonlijst slechts over maximaal 2/3 van de dakomtreklijn gesitueerd zijn op de bouwhoogte van 2 bouwlagen (of 6 m. hoogte) d.w.z. dat minstens 1/3 van de onderrand van de omtreklijn van de dakvlakken zullen doorlopen tot de benaderende hoogte van de eerste bouwlaag

- geconcentreerd karakter van de zone :

bedoelde zone is gekarakteriseerd als een villawijk met grote densiteit wat een maximale V/T toelaat van 0,8

1.2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

Bouwvrije afstanden tot perceelgrenzen of rooilijn :

- tot minimaal 3 m. voor bouwdelen waarvan de kroonlijsthoogte maximaal 3 m. is

- tot minimaal 5 m. voor gevelbouwdelen van 2 bouwlagen (6 m. tot kroonlijst) of voor gevelbouwdelen die een snijlijn met de dakvlakken vertonen vanaf de 6e meter.

Maximale terreinbezetting V/T : 0,8.

1.3. Dimensionering konstrukties

- maximale gevelhoogte tot kroonlijst : 2 bouwlagen of 6 m.

- maximale nokhoogte : 11 m.

- dakvorm : hellend (35' tot 60') : d.w.z. maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag een platte of boogvormige afwerking hebben.

1.4. Aanvullende bepalingen

zijn van toepassing volgende aanvullende voorschriften (AV) :

- AV1 : beperkte verbouwingen bepaalde alleenstaande woonegelegenheden

Bij bestaande gebouwen waarvan de bestemming zoals aangeduid op het plan blad 1 : 'Bestaande Toestand' niet strookt met deze van het bpa, dient bij volledige nieuwbouw de bestemming volgens het bpa doorgevoerd.

Verbouwings- en/of uitbreidingswerken aan deze gebouwen zijn echter toegelaten binnen de perken opgelegd door het bpa (qua inplanting, bezetting, bouwhoogte, dakvorm enz.).

Als verbouwingswerken worden beschouwd deze werken die slechts invloed hebben op de inwendige constructie of die slechts een gedeeltelijke sloping van het gebouw voor gevolg hebben.

Het te slopen gedeelte dient beperkt tot max. 1/3 van het bestaande bouwvolume";

Overwegende dat uit de aangehaalde bepalingen van het bijzonder plan van aanleg blijkt dat in de zone 3 enkel die woongelegenheden zijn toegelaten die ingericht of geschikt zijn voor één enkel gezin of voor een beperkt aantal gezinnen; dat een appartementsgebouw bestaande uit 8 appartementen en 20 ondergrondse parkeerplaatsen geen "woning" is en evenmin kan worden beschouwd als een woongelegenheden voor één gezin of voor een beperkt aantal gezinnen; dat immers in geval van acht gezinnen in redelijkheid geen sprake meer kan zijn van een beperkt aantal gezinnen; dat de zone in kwestie is voorbehouden voor alleenstaande woningen en voor gekoppelde woningen die, gelet op het geconcentreerd karakter van de zone, het bouwterrein maximaal bezetten, maar niettemin villa's zijn; dat een gebouw met 8 appartementen, al is het opgetrokken in villa-stijl, geen villa is maar een appartementsgebouw (aan de kust ook appartementsvilla genoemd); dat een appartementsvilla een "meergezinswoongelegenheden" is die thuishoort in de "zone 2 : meergezinswoningzone" en niet in de zone 3; dat het eerste onderdeel van het derde middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 3 oktober 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist houdende afgifte van de bouwvergunning aan de n.v. IMMO NEIRYNCK voor het optrekken van een "meergezinswoning na afbraak" aan de Kruindreef, 5, te Knokke-Heist.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op twaalfduizend frank, komen ten laste van de verwerende partij.

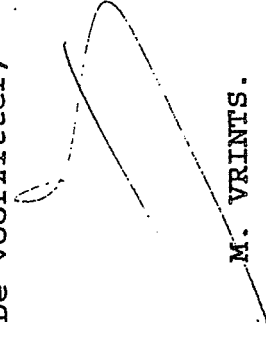
Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tien december 1900 zevenennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. EYLENBOSCH,	toegevoegd griffier.

De griffier,



De voorzitter,



A. EYLENBOSCH.

M. VRINTS.

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 68.145 van 16 september 1997
in de zaak A. 75.581/X-7700.

In zake : 1. Jan VERHAEGHE,
2. Tony BOURGUIGNON,
3. Eduard VAN DEN BOGAERT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. VAN CAILLIE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
de Broquevillelaan 261

tegen :

de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te BRUGGE-SINT-ANDRIES,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

tussenkomen partij :

de b.v.b.a. VEDECANE,
die woonplaats kiest bij
1. Advocaat I. VAN HOOREBEKE,
kantoor houdende te KNOKKE-HEIST,
Van Bunnanlaan 58A,
2. Advocaat N. AERNOUDTS,
kantoor houdende te GENT-WONDELGEM,
Pieter Cieterslaan 5.

DE VOORZITTER VAN DE XE KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Jan VERHAEGHE,
Tony BOURGUIGNON en Eduard VAN DEN BOGAERT op
8 september 1997 hebben ingediend om bij uiterst
dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuit-
voerlegging te vorderen van de beslissing van
29 augustus 1997 van het college van burgemeester en
schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij aan de
b.v.b.a. VEDECANE de bouwvergunning wordt verleend voor
het oprichten van een meergezinswoning op het perceel
gelegen Kruindreef 5 te Knokke-Heist (Duinbergen),
gekadastreerd sectie F, 328 a;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 8 september 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 september 1997, om 11.00 uur;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter
M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. VAN CAILLIE, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat A. LUST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat I. VAN HOOREBEKE, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat de b.v.b.a. VEDECANE met een ter zitting neergelegd verzoekschrift vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de

aangevochten akte of verordening kunnen verantwoord worden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat de verwerende partij de uiterst dringende noodzakelijkheid betwist; dat zij stelt dat de vordering voorbarig is omdat de vergunning, die op 5 september 1997 aan de aanvrager werd betekend, eerst na 20 dagen uitvoerbaar is, dat de "verzoekende partijen wel erg vaag (zijn) in hun bewijs van het bestaan van uiterst dringende noodzakelijkheid en zich (beperken) tot de enkele bewering dat het gebouw zonder snelle schorsing ongetwijfeld verder zal worden voltooid (en) aldus op geen enkele wijze concreet aantonen dat een gewone schorsing zonder enig effect zou zijn", dat "de verzoekende partijen, na de beëindiging van een gewone schorsingsprocedure, in voorkomend geval de afbraak van de bouwwerken kunnen nastreven indien de bevoegde overheid zou nalaten gevolg te geven aan het tussen te komen arrest (en) daartoe beschikken over voldoende, voor de rechtszoekende zeer toegankelijke, rechtsmiddelen";

Overwegende dat de tussenkomende partij die stelling bijvalt;

Overwegende dat verzoekers woonachtig zijn in traditionele unifamiliale villa's aan de nrs. 4, 1 en 6 van de Kruindreef, Knokke-Heist (Duinbergen); dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist bij besluit van 3 oktober 1996 aan de n.v. IMMO NEIRYNCK de bouwvergunning heeft verleend voor het optrekken van een "meergezinswoning na afbraak" aan de Kruindreef, nr. 5; dat verzoekers verklaren dat zij op 28 oktober 1996 hebben geprotesteerd bij de gemachtigde ambtenaar en hebben gewezen op o.m. de wijziging

van het uni-familiaal woontype van de Kruindreef, dat daarop de gemachtigde ambtenaar deze bouwvergunning heeft geschorst, dat de Minister de bouwvergunning binnen de termijn van 40 dagen niet heeft vernietigd, dat verzoekers dan met een verzoekschrift van 19 december 1996, ingeschreven onder nr. A. 72.556/X-7141, de schorsing van de tenuitvoerlegging van de sloop- en bouwvergunning hebben gevraagd, dat niettegenstaande de g evoerde procedure de bouwheer is begonnen met de afbraak en op 12 februari 1997 met de eigenlijke bouwwerken, dat op 13 mei 1997 bij arrest nr. 66.216 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de sloop- en bouwvergunning van 3 oktober 1996 werd bevoelen; dat verzoekers voorts stellen dat "in het voornoemd arrest de Raad de bouwvergunning d.d. 3 oktober 1996 (schorste) omdat, niettegenstaande GB 15 van het vigerend BPA Duinbergen Kust van 1991, de bouwheer de terrassen, andere dan de dakterrassen, in de V/T niet mederekende (en) voor hetzelfde project, op de hoogtepeilen na, deze maal de V/T (wordt) berekend met de terrassen, andere dan de dakterrassen, maar zonder de vloeren waarop de muren zijn opgericht"; dat zij daaraan toevoegen dat de muren van de ondergrondse garages reeds gedeeltelijk zijn opgericht, dat de bouwkraan en de werfkeet niet verwijderd werden zodat de werken van vandaag op morgen kunnen worden hervat, dat "er niet getwijfeld (kan) worden aan de wil een voldoende feit te scheppen en te speculeren op de voldoende bekende onmogelijkheid waarvoor uw Raad staat de schorsingszaken binnen een redelijke termijn af te handelen, op de mogelijkheid de afbraak te bekomen en op de financiële of psychologische uitputting van verzoekers, (dat) hic et nunc nog steeds de appartementen en garages te koop staan en sinds het schorsingsarrest het reclamepaneel niet (werd) verwijderd (en) in 5 maanden tijd, duur van de schorsingsprocedure in de zaak 72.556/X-7141 de

ruwbouw af (kan) zijn zodat de uitzonderingsprocedure zich opdringt";

Overwegende dat de uiteenzetting van verzoekers overtuigt; dat verzoekers, in tegenstelling tot wat de verwerende partij opwerpt, afdoende en overigens niet betwiste gegevens aanbrengen die direct aannemelijk maken dat de gevraagde schorsing, wil zij nuttig effect sorteren, onmiddellijk bevolen moet worden; dat anderzijds de verwerende partij slecht geplaatst is om staande te houden dat verzoekers in voorkomend geval de mogelijkheid hebben om de afbraak van reeds uitgevoerde werken te vorderen; dat precies het notoire gebrek vanwege de bevoegde besturen aan stipte en zorgvuldige toepassing van de stedenbouwwetgeving en -reglementering in het algemeen, oorzaak is van een steeds grotere toevloed van schorsingszaken bij de Raad van State en de flagrante slordigheid vanwege het gemeentebestuur van Knokke-Heist in het bijzonder, ten grondslag ligt aan een reeks in het recente verleden bij uiterst dringende noodzakelijkheid ingeleide schorsingsprocedures; dat tenslotte de omstandigheid dat op het ogenblik dat de vordering werd ingesteld nog niet met de werken mocht worden begonnen, niet verhindert dat de bestreden vergunning een beslissing is met rechtsgevolgen die als zodanig uitvoerbaar is en dus ook vatbaar voor de schorsing van haar tenuitvoerlegging, ook bij uiterst dringende noodzakelijkheid indien de daarvoor gestelde voorwaarden vervuld zijn; dat terzake de procedure van de uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoord is;

Overwegende dat het eerste middel, eerste onderdeel, is afgeleid uit de schending van het bijzonder plan van aanleg H 21 Duinbergen-Kust, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Executieve van 27 februari 1991, doordat de bestreden beslissing de bouwvergunning

verleent voor een gebouw met 8 appartementen en 20 ondergrondse parkeerplaatsen, terwijl de zone 3 waarin het perceel is opgenomen een "alleenstaande of gekoppelde woonzone met geconcentreerd karakter" is en meergezinswoningen enkel mogen worden toegelaten in de "zone 2 : meergezinswoningzone"; dat verzoekers het onderdeel o.m. als volgt toelichten :

"(...)

De mogelijkheid die het BPA van 1991 biedt een woongelegenheid in zone 3 geschikt te maken voor één enkel gezin of voor een beperkt aantal gezinnen dient, trouwens ook naar de uitleg die destijds werd gegeven, als volgt opgevat : enkele oudere villa's van zone 3 zijn naar de huidige normen en voor de hedendaagse gezinnen vaak te groot; hun inwoners moeten toegelaten worden de overbodige ruimte in te richten voor familieleden of voor al dan niet betalende gasten; in de mate de Overheid wilde voorkomen dat villa's in 'kotegebouwen' werden omgevormd, legde zij een minimale oppervlakte van 65 m² op.
(...)" ;

antwoordt : Overwegende dat de verwerende partij o.m.

"1.1. Het litigieuze project is gelegen in een zone die door het geldende B.P.A. van 1991 is bestemd tot 'alleenstaande en gekoppelde woonzone met geconcentreerd karakter'.

Luidens de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften zijn in deze zone 'woongelegheden toegelaten, in zoverre hun bestemming kan worden gedefinieerd in de hiernavolgende termen :

- onder de term 'woongelegheden' dient verstaan, woning of woongelegheden die zo is opgevat en ingericht dat ze geschikt is voor de huisvesting van één enkel gezin, of een beperkt aantal gezinnen, alwaar alle mogelijke handelsactiviteiten zijn uitgesloten; elke woongelegheden zal een bruto-oppervlakte van minimaal 65 m² bezitten (de gemeenschappelijke delen worden daar niet bijgerekend)'.
Merk op dat deze definitie wezenlijk verschilt van de definitie van woongelegheden in zone 4, alwaar een woongelegheden wordt gedefinieerd als 'woning of woongelegheden die zo is opgevat en ingericht dat ze geschikt is voor huisvesting van één enkel gezin, alwaar alle mogelijke handelsactiviteiten zijn uitgesloten'.

(...)

In deze zone is derhalve beperkt multifamiliaal wonen toegelaten mits de privatieve woongedeelten minstens 65 m² groot zijn.

1.2. De bestreden vergunning betreft een gebouw met acht appartementen, opgetrokken in villa-stijl. Dit project beantwoordt volkomen aan de stedenbouwkundige bestemming van de zone :

1.2.1. Het is een woonelegenheid in de zin van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, want is zo opgevat dat ze geschikt is voor de huisvesting van een beperkt aantal gezinnen (met name 8 gezinnen), en alle handelsactiviteiten zijn er uitgesloten. Iedere wooneenheid is voldoende groot.

1.2.2. Bovendien is het ongetwijfeld een alleenstaande woning in de zin van voormelde stedenbouwkundige voorschriften.

(...)

Het begrip 'alleenstaande woning' verwijst dus enkel naar dit specifiek, uitwendig kenmerk van het gebouw, doch verwijst niet naar het gebruik dat van het gebouw wordt gemaakt. In elk geval betekent het niet, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren, dat alleenstaande woningen ééngezinswoningen zouden zijn met uitsluiting van woningen die zijn opgedeeld in appartementen, en wijzen de woorden 'woning of woonelegenheid die zo is opgevat en ingericht dat ze geschikt is voor de huisvesting van (...) een beperkt aantal gezinnen' in de geldende stedenbouwkundige voorschriften niet op een situatie waarbij meerdere gezinnen één enkele woning zouden delen in een familiaal kader, doch wel op meergezinswoningen!

(...)" ;

Overwegende dat de tussenkomende partij van haar kant doet gelden :

"Er is geen limitering tot een specifiek aantal appartementen en garages voorzien.

(...)

De wijk van villa's van het traditionele type maakt immers de zone 4 uit m.n. de alleenstaande of gekoppelde woonzone met geringe dichtheid, waar alle appartementen (meergezinswoningen) uitgesloten zijn.

De zone 3 daarentegen is een transitzone (tussen zone 2 en 4) waar appartementen toegelaten worden van het 'villatype', doch met zekere beperkingen, zoals een maximum vloerbezetting, maximum hoogte- en m² oppervlakte, hetgeen werd gerespecteerd door verzoekster, ondermeer één van de redenen waarom haar de bouwvergunning werd afgeleverd.

Mocht zone 3 bestemd worden voor de traditionele villawijk, dan zou zone 4 niet bestaan.
(...)

Of de appartementsvilla nu bestaat uit 8 wooneenheden of minder is irrelevant, gezien de toegelaten ruimtes (aantal m²) mogen verdeeld worden in aantal.
(...)" ;

Overwegende dat het bijzonder plan van aanleg H-21 Duinbergen-Kust, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Executieve van 27 februari 1991, het bouwterrein opneemt in een "zone 3 : alleenstaande of gekoppelde woonzone met geconcentreerd karakter"; dat de volgende bepalingen van toepassing zijn :

"1.1.1. Bestemming

In deze zones zijn woongelegenheden toegelaten, in zoverre hun bestemming kan worden gedefinieerd in hiernavolgende termen :

. onder de term 'woongelegtheid' dient verstaan, woning of woongelegtheid die zo is opgevat en ingericht dat ze geschikt is voor de huisvesting van één enkel gezin, of een beperkt aantal gezinnen, alwaar alle mogelijke handelsactiviteiten zijn uitgesloten; elke woongelegtheid zal een brutooppervlakte van minimaal 65 m² bezitten (de gemeenschappelijke delen worden daar niet bijgerekend)

. onder de term 'gekoppelde woningen' dient verstaan de oprichting van twee woongelegenheden gekoppeld op de laterale gemeenschappelijke perceelgrens tussen 2 aanpalende bouwpercelen, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord tussen de twee betrokken eigenaars van die percelen

. in geval van 'gekoppelde woningen' dient gestreefd naar een éénvormige bouwtrant en is de eerstvergunde woning terzake bepalend voor de tweede; bij verkavelingsaanvragen dient in de voorschriften de gelijktijdige konstruktie van de 2 woningen opgelegd.

Qua architecturaal voorkomen zullen de gebouwen, gesitueerd in deze zone, volgende karakteristieken vertonen :

- kleinschaligheidsaspect :

de ingenomen grondoppervlakte in een enige benaderende rechthoek is slechts toegelaten tot de grootteorde van 200 m²; een grondoppervlakte met samenstellende veelhoeken is evenwel toegelaten tot maximaal 250 m²

- te beperken repetitiviteits-aspekt :

een repetitiviteit op het vlak van gelijkvormige inkomdeuren en van gelijkvormige en gelijk gealigneerde balkonelementen zal dienen beperkt in de grootteorde van maximaal twee maal per gevel

- dakleinschaligheid :

qua dakvlak-oplossing mag de kroonlijst slechts over maximaal 2/3 van de dakomtreklijn gesitueerd zijn op de bouwhoogte van 2 bouwlagen (of 6 m. hoogte) d.w.z. dat minstens 1/3 van de onderrand van de omtreklijn van de dakvlakken zullen doorlopen tot de benaderende hoogte van de eerste bouwlaag

- geconcentreerd karakter van de zone : bedoelde zone is gekarakteriseerd als een villawijk met grote densiteit wat een maximale V/T toelaat van 0,8

1.2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

Bouwvrije afstanden tot perceelgrenzen of rooi-lijn :

- tot minimaal 3 m. voor bouwdelen waarvan de kroonlijsthoogte maximaal 3 m. is
- tot minimaal 5 m. voor gevelbouwdelen van 2 bouwlagen (6 m. tot kroonlijst) of voor gevelboudelen die een snijlijn met de dakvlakken vertonen vanaf de 6e meter.

Maximale terreinbezetting V/T : 0,8.

1.3. Dimensionering konstrukties

- maximale gevelhoogte tot kroonlijst : 2 bouwlaagen of 6 m.

- maximale nokhoogte : 11 m.

- dakvorm : hellend (35° tot 60°) : d.w.z. maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag een platte of boogvormige afwerking hebben.

1.4. Aanvullende bepalingen

zijn van toepassing volgende aanvullende voorschriften (AV) :

- AV1 : beperkte verbouwingen bepaalde alleenstaande wooneenheden

Bij bestaande gebouwen waarvan de bestemming zoals aangeduid op het plan blad 1 : 'Bestaande Toestand' niet strookt met deze van het bpa, dient bij voldoende nieuwbouw de bestemming volgens het bpa doorgevoerd.

Verbouwings- en/of uitbreidingswerken aan deze gebouwen zijn echter toegelaten binnen de perken opgelegd door het bpa (qua inplanting, bezetting, bouwhoogte, dakvorm enz.).

Als verbouwingswerken worden beschouwd deze werken die slechts invloed hebben op de inwendige konstruktie of die slechts een gedeeltelijke slooping van het gebouw voor gevolg hebben.

Het te slopen gedeelte dient beperkt tot max. 1/3 van het bestaande bouwvolume";

Overwegende dat de bestreden beslissing o.m.

stelt :

" (...)

Overwegende dat het oprichten van een gebouw met 8 appartementen, opgetrokken in villa-stijl, volledig kadert binnen de stedenbouwkundige bestemming voorzien voor deze zone, nl. alleenstaande en gekoppelde woonzone met geconcentreerd karakter;

Overwegende dat het hier een gebouw betreft voor de huisvesting van een beperkt aantal gezinnen, nl. acht, en dat de ontworpen woongedeelten minstens 65 m² groot zijn;

Overwegende dat het project beoordeeld of geïnterpreteerd wordt in overeenstemming met de bepalingen van B.P.A., o.m. in het bijzonder met de bestemming, de inplanting, materiaalgebruik, bezetting, dakvorm en dakhelling, nok- en kroonlijsthoogte, de V/T ...;

Gelet dat het ontwerp verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg;

(...)" ;

Overwegende dat de aangehaalde bepaling van het bijzonder plan van aanleg niet lijkt zo te kunnen worden begrepen dat een appartementsgebouw bestaande uit 8 appartementen en 20 ondergrondse parkeerplaatsen kan worden toegelaten in de "alleenstaande of gekoppelde woonzone met geconcentreerd karakter"; dat dergelijk appartementsgebouw geen "woning" is en evenmin kan worden beschouwd als een woongelegenheid voor één gezin of voor een beperkt aantal gezinnen; dat immers in geval van acht gezinnen in redelijkheid geen sprake meer kan zijn van een beperkt aantal gezinnen; dat de zone veeleer lijkt te zijn bestemd voor alleenstaande woningen en voor gekoppelde woningen die weliswaar het bouwterrein maximaal bezetten, maar niettemin villa's zijn; dat in dat verband de aangehaalde stedenbouwkundige voorschriften daarover geen twijfel lijken te laten bestaan; dat het betrokken voorschrift bepaalt :

"Geconcentreerd karakter van de zone : bedoelde zone is gekarakteriseerd als een villawijk met grote densiteit wat een maximale V/T toelaat van 0,8";

dat een gebouw met 8 appartementen, al is het opgetrokken in villa-stijl, geen villa is maar een appartementsgebouw (aan de kust ook appartementsvilla genoemd); dat een appartementsvilla een "meergezinswoning" is die thuishoort in de "zone 2 : meergezinswoningzone" en niet in de zone 3; dat, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij stelt, bovenstaande lezing van het bijzonder plan van aanleg niet leidt tot de opheffing van het onderscheid van de zones 3 en 4; dat immers, in tegenstelling tot de zone 3, in de zone 4 de villa's niet geconcentreerd zijn maar een geringe dichtheid hebben en villa's slechts mogen worden ingericht voor één enkel gezin; dat het onderdeel van het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de derde door artikel 17, §§ 1 en 2, opgelegde voorwaarde betreft, in acht genomen de uit het dossier blijvende specifieke aanleg van de plaats, kan worden aangenomen dat verzoekers in de vergunde constructie een "aantasting van het kleinschalig karakter van de buurt en van het architectonisch patrimonium aldaar" zien, omdat "de 5 nog bestaande éénwoningst-villa's van de Kruindreef een onmiskenbare architectonische waarde (hebben) en een harmonisch geheel (vormen) dat door hun samenhang een overzicht geeft van de villa-typologie van Duinbergen", terwijl de vergunde constructie "op de 'kruin' van de duin aldaar, over een lengte van 23 m 7 op het gelijkvloers tot de tweede verdieping buiten verhouding (is) met de bestaande villa's en een onvergeeflijke aanslag op het woonklimaat (betekent)"; dat weliswaar de verwerende partij en de tussenkomende partij aanvoeren dat het nadeel het gevolg is van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg dat in de zone 3 dergelijke constructie zou toelaten; dat echter, zoals hierboven is gebleken, de zone 3 niet bestemd lijkt te zijn voor appartementen en de bestreden beslissing op dat punt de voorschriften van

het plan van aanleg lijkt te miskennen; dat het nadeel ernstig is;

Overwegende dat het nadeel tevens moeilijk te herstellen is; dat de verwerende partij weliswaar opmerkt dat de wetgeving het de derde belanghebbende mogelijk maakt de afbraak van onrechtmatig opgerichte bouwwerken te vorderen; dat het feit dat procedures moeten worden aangewend opdat het nadeel kan worden hersteld evenwel voldoende aantoonst dat dit herstel hoe dan ook moeilijk is;

Overwegende dat voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 1 en § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden toegewezen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. VEDECANE in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 29 augustus 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij aan de b.v.b.a. VEDECANE de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning op het perceel gelegen Kruindreef 5 te Knokke-Heist (Duinbergen), gekadastraerd sectie F, 328 a.

Artikel 3.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zestien september 1900 zevenennegentig, door :

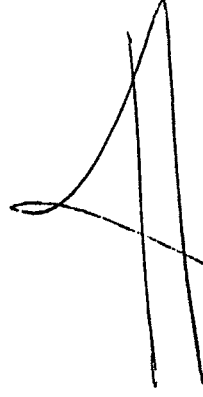
Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,

A. EYLENBOSCH, toegevoegd griffier.

De griffier,



De voorzitter,



A. EYLENBOSCH.

M. VRINTS.

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 68.144 van 16 september 1997
in de zaak A. 75.569/X-7699.

In zake : Regine TERLIN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. DECEUNINCK,
kantoor houdende te GENT,
Rooigemlaan 422

tegen :

de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te BRUGGE-SINT-ANDRIES,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

tussenkomende partij :

- de b.v.b.a. VEDECANE,
die woonplaats kiest bij
1. Advocaat I. VAN HOOREBEKE ,
kantoor houdende te KNOKKE-HEIST,
Van Bunnanlaan 58A,
 2. Advocaat N. AERNOUDTS,
kantoor houdende te GENT-WONDELGEM,
Pieter Cieterslaan 5.

DE VOORZITTER VAN DE XE KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Regine TERLIN op 5 september 1997 heeft ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 29 augustus 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij aan de b.v.b.a. VEDECANE de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning op het perceel gelegen Kruindreef 5 te Knokke-Heist (Duinbergen), gekadastreerd sectie F, 328 a;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 5 september 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 september 1997 om 11.00 uur;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter

M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat L. DECEUNINCK, die verschijnt voor verzoekster, van Advocaat A. LUST, die verschijnt voor de verwerende partij en van Advocaat I. VAN HOOREBEKE, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat de b.v.b.a. VEDECANE met een ter zitting neergelegd verzoekschrift vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat het arrest nr. 68.145 van 16 september 1997 in de zaak A. 75.581/X-7700 op verzoek van Jan VERHAEGHE, Tony BOURGUIGNON en Eduard VAN DEN BOGAERT bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging beveelt van de bestreden beslissing; dat de vordering van verzoekster zal worden behandeld nadat het vernietigingsberoep in de

zaak A. 75.581/X-7700 is afgedaan, of, bij ontstentenis van dergelijk vernietigingsberoep, vooraleer de bevolen schorsing wordt opgeheven,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. VEDECANE in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De debatten worden heropend.

Artikel 3.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zestien september 1900 zevenennegentig, door :

Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
A. EYLENBOSCH, toegevoegd griffier.

De griffier,

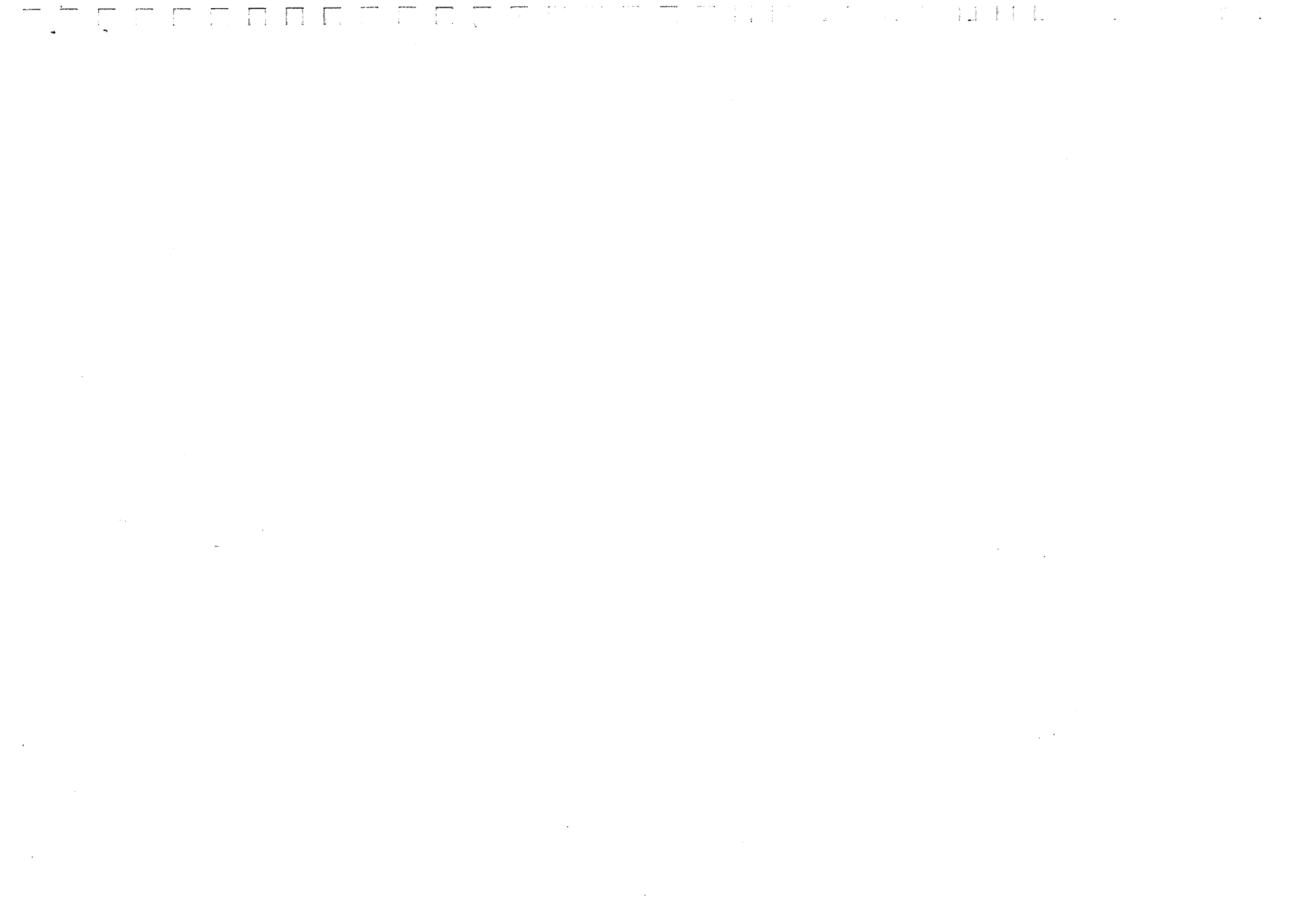


A. EYLENBOSCH.

De voorzitter,



M. VRINTS.



RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 79.754 van 2 april 1999
in de zaak A. 75.569/X-7699.

In zake : Regine TERLIN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. DECEUNINCK,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Roorigemlaan 422

tegen :

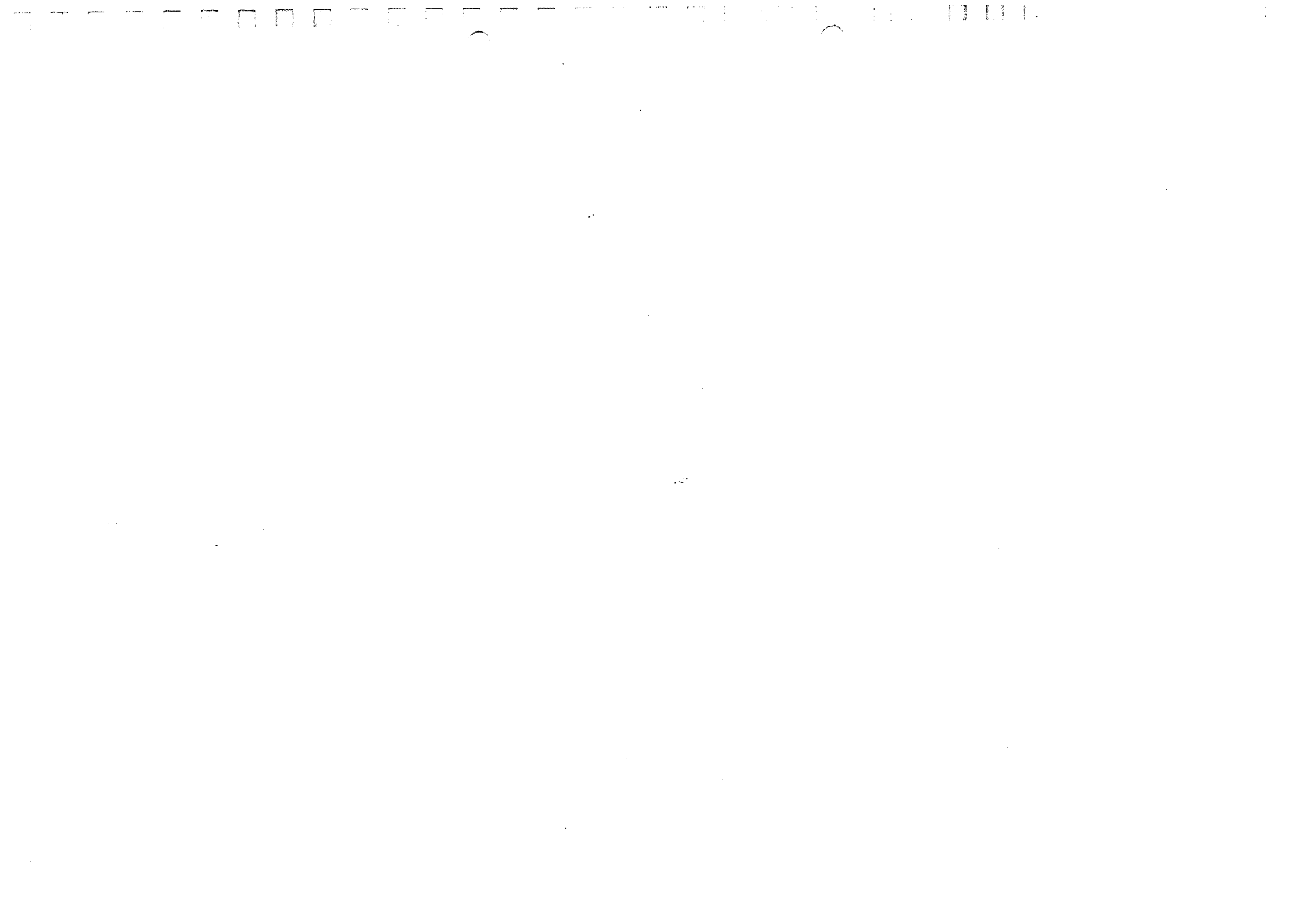
de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE-SINT-ANDRIES,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

tussenkomende partij :

- de b.v.b.a. VEDECANE,
die woonplaats kiest bij
1. Advocaat I. VAN HOOREBEKE,
kantoor houdende te 8300 KNOKKE-HEIST,
Van Bunnanlaan 58A,
 2. Advocaat N. AERNOUDTS,
kantoor houdende te 9032 GENT (WONDELGEM),
Pieter Cieterslaan 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Regine TERLIN op 5 september 1997 heeft ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 29 augustus 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij aan de b.v.b.a. VEDECANE de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning op het perceel gelegen Kruindreef 5 te Knokke-Heist (Duinbergen), gekadastréerd Sectie F, 328 a;



Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gelet op het arrest nr. 68.144 van 16 september 1997 waarbij het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. VEDECANE in het administratief kort geding wordt ingewilligd en de debatten worden heropend;

Gezien het verslag opgemaakt door Adjunct-auditeur C. BAMPES;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 4 februari 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 maart 1999;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord Adjunct-auditeur C. BAMPES, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 19 maart 1998, in haar eensluidend advies;

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

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist bij besluit van 26 september 1997 het bestreden besluit heeft ingetrokken; dat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid zonder voorwerp is geworden; dat er geen grond is tot uitspraak; dat het, gelet op de omstandigheden, past de kosten van het geding ten laste te leggen van de verwerende partij,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Er is geen grond tot uitspraak.

Artikel 2.

De kosten van het geding, bepaald op zevenduizend frank, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twee april 1900 negenennegentig, door :

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

De griffier,



A. EYLENBOSCH.

De voorzitter,



J. BOVIN.

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 79.755 van 2 april 1999
in de zaak A. 75.581/X-7700.

In zake : 1. Jan VERHAEGHE,
2. Tony BOURGUIGNON,
3. Eduard VAN DEN BOGAERT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. VAN CAILLIE,
kantoor houdende te 1200 BRUSSEL,
de Broquevillelaan 261

tegen :

de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE-SINT-ANDRIES,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

tussenkomen de partij (in de vordering tot
schorsing bij uiterst dringende
noodzakelijkheid):

- de b.v.b.a. VEDECANE,
die woonplaats kiest bij
1. Advocaat I. VAN HOOREBEKE,
kantoor houdende te 8300 KNOKKE-HEIST,
Van Bunnanlaan 58A,
 2. Advocaat N. AERNOUDTS,
kantoor houdende te 9032 GENT (WONDELGEM),
Pieter Cieterslaan 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE XE KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Jan VERHAEGHE,
Tony BOURGUIGNON en Eduard VAN DEN BOGAERT op 14 oktober
1997 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van
de beslissing van 29 augustus 1997 van het college van
burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist
waarbij aan de b.v.b.a. VEDECANE de bouwvergunning wordt
verleend voor het oprichten van een meergezinswoning op
het perceel gelegen Kruindreef 5 te Knokke-Heist
(Duinbergen), gekadastreerd Sectie F, 328 a;

Gelet op het arrest nr. 68.145 van 16 september 1997 waarbij het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. VEDECANE in het administratief kort geding wordt ingewilligd en de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het bestreden besluit wordt bevolen;

Gezien het verslag opgemaakt door Adjunct-auditeur C. BAMPS, op grond van artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 4 februari 1999, houdende bevel tot neerlegging van het verslag en oproeping van de partijen om te verschijnen op 3 maart 1999;

partijen;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. VAN CAILLIE, die verschijnt voor verzoekers;

Gehoord Adjunct-auditeur C. BAMPS, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 19 maart 1998, in haar eensluidend advies;

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

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist bij besluit van 26 september 1997 het bestreden besluit heeft

ingetrokken; dat het beroep zonder voorwerp is geworden; dat er geen grond is tot uitspraak; dat het past de kosten van het geding lastens de verwerende partij te leggen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Er is geen grond tot uitspraak.

Artikel 2.

De bij het arrest nr. 68.145 van 16 september 1997 bevolen schorsing dient te worden opgeheven.

Artikel 3.

De kosten van het geding, bepaald op tweeënveertigduizend frank, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op vijftigduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op twee april 1900 negenennegentig,
door :

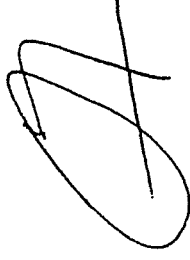
de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. EYLENBOSCH, toegevoegd griffier.

De griffier,



A. EYLENBOSCH.

De voorzitter,



J. BOVIN.

F5

0019263

ro643

uw brief van
uw kenmerk

ons kenmerk 8.30/31043/2021.4
vragen naar W. De Vadder/KM
of toestelnr. 050/44 28 20

bijlagen

22
422

aan de Burgemeester
van

8300 Knokke-Heist

datum 17 juni 1998

betreft:

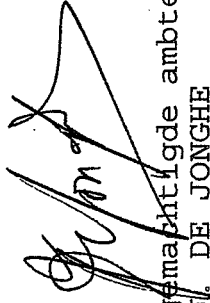
BOUWMISDRIJF Overtreder: Vedecan BVBA
Plaats bouwmissdrijf: Kruindreef 5, 8300 Knokke-Heist

Mijnheer de Burgemeester,

In verband met bovengenoemde zaak, stuur ik u in bijlage een proces-verbaal van vaststelling en van stillegging der werken, dat door mijn bestuur werd opgemaakt. Ook wordt hierbij de overeenkomstige bekrachtigingsbeslissing gevoegd.

Het gelieve uw college mij in het kader van artikel 68 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 binnen de 14 dagen, een passend de herstelvordering en/of voorstel van minnelijke schikking, toe te sturen.

met hoogachtning,



De gemachtigde ambtenaar
ir J. DE JONGHE

NB: gelieve
in het antwoord
de datum
en ons kenmerk
te vermelden



Proces-verbaal van vaststelling en van stillegging.

Op 15 juni 1998, om 17 uur :

ik, ondergetekende, Lievin Reddé, ambtenaar van het hierbij vermeld bestuur, behoorlijk beëdigd en handelend krachtens de delegatie, mij verleend bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 24.06.1996 (B.S.van 26.09.1996), verklaard bij het uitvoeren van mijn functie op het grondgebied van **8300 Knokke-Heist**, vastgesteld te hebben dat op het perceel, gelegen **Kruindreef 5**, met kadastrale kenmerken **7e afd., sectie F nr 328a**, volgende werken en handelingen wederrechtelijk in uitvoering waren en in stand werden gehouden:
bouwen van een meergezinswoning na afbraak

De verantwoordelijke opdrachtgever is: **Vedecame BVBA**, wonende , Lippenslaan 35, 8300 Knokke-Heist

De aannemer is : NV Immo Neiryneck, Mevr. Courtmanslaan 117, 9990 Maldegem

De leidende architect is : Woestyn Willy, Van Hoenaackerpad, 8300 Knokke-Heist

De bouwvergunning die door het gemeentebestuur op 3 oktober 1996 is verleend, werd door de Raad van State bij arrest nr 70.154 van 10 december 1997 vernietigd ingevolge strijdigheid met de geldende BPA-voorschriften van het BPA Duinbergen-Kust (MB 27.2.1991).

De bestaande toestand wordt bijgevolg zowel zonder rechts-geldige bouwvergunning, als in strijd met een goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg, wederrechtelijk in stand gehouden.

Zulks maakt derhalve een overtreding uit krachtens artikel 71, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Uit het bovenstaande blijkt dat vermelde inbreuk aanleiding geeft tot toepassing van artikel 71 van genoemd decreet waarbij de staking van de reeds gedeeltelijke uitvoering van de werken wordt bevolen.

Op het ogenblik van de vaststellingen was niemand ter plaatse. Derhalve wordt thans de stillegging formeel betekend met bijgaand bekrachtigingsbesluit.

Daarom heb ik proces-verbaal opgesteld, om te dienen volgens recht.



Reddé L.



Bekrachtigingsbeslissing

Ik, ondergetekende, ir J. DE JONGHE

in mijn hoedanigheid van gemachtigde ambtenaar bij het Bestuur Ruimtelijke Ordening te Brugge, voor de provincie West-Vlaanderen,

bekrachtig hierbij het. op 15 juni 1998 mondeling ter plaatse gegeven bevel tot staking van de volgende werken en handelingen :

bouwen van een meergezinswoning na afbraak gesitueerd op het grondgebied van 8300 Knokke-Heist,

adres : Kruindreef 5

Kwestieuze werken en handelingen werden uitgevoerd

in opdracht van **Vedecame BVBA**

wonende : Lippenslaan 35, 8300 Knokke-Heist,

zoals vermeld in het bijgevoegd proces-verbaal van vaststelling dd.15 juni 1998

Brugge,

17 JUNI 1998



De gemachtigde ambtenaar
ir J. DE JONGHE



GEMEENTEBESTUUR
KNOKKE-HEIST

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
ZITTING D.D. 15 oktober 1999

Anwezig: Graaf Leopold Lippens: Burgemeester, Maxim Willems: Schepen, Joseph De Groot: Schepen,
Piet Denorme: Schepen, Danny Lannoy: Schepen, Ingrid Reubens: Schepen, Daniel De
Vlamynck: Schepen, Marc Verhaeghe: Secretaris

Afwezig: Gilbert De Groot: Schepen

**11. Stedenbouw - Bouwovertreding op naam van VEDECANE - Kruindreef 5 - Wijze van
herstelvoordering - Herformulering.**

Het college,

Gelet op zijn besluit dd. 03 oktober 1996 waarbij onder nummer 96/255 bouwvergunning werd verleend op naam van Immo Neiryck nv strekkende tot oprichten van een appartementsgebouw na afbraak, Kruindreef 5;

Overwegende dat bij het verlenen van voornoemde bouwvergunning toepassing gemaakt werd van de stedenbouwkundige voorschriften van het bij M.B. van 27 februari 1991 goedgekeurd B.P.A. H-21 "Duinbergen-Kust";

Gelet op het schrijven dd. 11 oktober 1996 aan Immo Neiryck nv en aan R.O.H.M. houdende betekening van voornoemde vergunning;

Gelet op het schrijven dd. 24 oktober 1996 - kenmerk 8.12/31403/2021.2 - waarbij binnen de wettelijk gestelde termijn van 20 dagen de gemachtigde ambtenaar gebruik maakt van het schorsingsrecht; dat hij schending aanvoert van het zorgvuldigheidsbeginsel;

Gelet op het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 08 november 1996 waarbij de op 24 oktober 1996 geschorste bouwvergunning nr. 96/255 om redenen zoals vermeld in de overwegingen van onderhavig besluit gerechtvaardigd en gehandhaafd wordt;

Gelet op het schrijven dd. 08 november 1996 aan A.R.O.H.M., R.O.H.M., bouwheer en werkende architect houdende betekening van voornoemd besluit;

Gelet op het schrijven dd. 20 november 1996 van A.R.O.H.M., afdeling stedenbouwkundige vergunningen, houdende mededeling dat omwille van de redenering ontwikkeld in dit schrijven het dossier niet ter vernietiging van de bouwvergunning aan de bevoegde minister zal voorgelegd worden en dat overeenkomstig artikel 46 van de stedenbouwwet de schorsing opgegeven is indien binnen de 40 dagen na de kennisgeving ervan de vergunning niet vernietigd is;

Overwegende dat binnen de gestelde termijn betrokken bouwvergunning niet vernietigd werd;

Overwegende dat derhalve vanaf 1 januari 1997 de bouwheer op een rechtmatige wijze bouwvergunningplichtige werken kon uitvoeren en dat ook heeft gedaan;

Gelet op het arrest nr. 66.216 dd. 13 mei 1997 van de Raad van State in de zaak A.72.556/X- J. Verhaeghe en consoorten waarbij de schorsing bevolen wordt van voornoemde bouwvergunning;

Overwegende dat van zodra betrokken bouwheer in kennis gesteld werd van voornoemd arrest van de Raad van State alle bouwactiviteiten onmiddellijk stopgezet werden;

Gelet op het arrest nr. 70.154 dd. 10 december 1997 van de Raad van State in de zaak A.72.556/X-7141 - J. Verhaeghe en consoorten waarbij voornoemde bouwvergunning vernietigd wordt;

Gelet op het Ministerieel Besluit dd. 04 december 1997 waarbij de goedkeuring van het B.P.A. H-21 "Duinbergen-Kust" verleend bij M.B. van 27 februari 1991, ingetrokken wordt;

Gelet op het schrijven dd. 17 juni 1998 van de gemachtigde ambtenaar houdende toezending van een proces-verbaal van vaststelling en van stillegging dd. 15 juni 1998 en houdende verzoek om binnen de 14 dagen een passende herstelvordering en/of voorstel van minnelijke schikking te willen laten worden;

Overwegende dat door de intrekking van de goedkeuring van het B.P.A. H-21 "Duinbergen-Kust" het bij K.B. van 13 oktober 1964 goedgekeurd B.P.A. H-12 "Duinbergen Center" terug van kracht wordt;

Overwegende dat volgens voornoemd B.P.A. alle konstrukties op minsten 5 m van de perceelsgrenzen dienen opgericht te worden; dat derhalve de uitgevoerde ondergrondse konstruktie niet voor regularisatie vatbaar is;

Overwegende dat bij de opmaak van het herzieningsplan van voornoemd B.P.A. terug de mogelijkheid zal voorzien worden voor het volledig onderkelderen van het bouwperceel i.f.v. o.a. ondergrondse garages;

Overwegende dat op het ogenblik van de uitvoering van de thans gewraakte werken de bouwheer de beschikking had over een rechtmatige bouwvergunning en dat het derhalve, teneinde o.a. eventuele schadeclaims te vermijden, aangewezen voorkomt om te opteren voor de toepassing van artikel 68 § 1.c, nl. betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen;

Gelet op zijn besluit dd. 17 juli 1998 waarbij werd beslist om met betrekking tot het bouw misdrijf gepleegd door bvba VEDECANE, nl. het wederrechtelijk in stand houden van ondergrondse bouwwerken, in het kader van het oprichten van een meergezinswoning gelegen Kruindreef 5, kadastraal bekend: 7° afdeling, sectie F, nr. 328/A, zonder rechtsgeldige bouwvergunning en in strijd met het vigerend goedgekeurd B.P.A. als herstelmaatregel de toepassing te vragen van artikel 68 § 1.c van de gecoördineerde wet op de stedenbouw, nl. betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf verkregen heeft;

Gelet op de brief dd. 13 september 1999 van Mster I. Van Horebeke waarbij zij mededeelt dat zij de raadsman is nv Immo Neiryneck, dhr. W. Woestyn en bvba Vedecane, die werden gedagvaard door dhr. J. Verhaeghe e.a. in betaling van een schadevergoeding en aanstelling van een deskundige voor uitgevoerde bouwwerken aan de Kruindreef 5 en waarbij zij ons bestuur vraagt om, als vergunningsverlenende overheid, vrijwillig tussen te komen;

Gelet op het deskundig verslag dd. 20 september 1999 opgemaakt door Ir. F. SABBE voor rekening van bvba Vedecane;

Overwegende dat uit voornoemd verslag van de bevoegde ingenieur blijkt dat zich de nodige maatregelen opdringen teneinde schade aan buureigendommen te voorkomen door bvba. het schoren van de gebetonneerde wanden door het opleggen en betonneren van de voorziene gewelven in spanbeton;

Gelet op het verslag dd. 11 oktober 1999 van dhr. H. Vandromme, diensthoofd Technisch Bureau;

Gelet op de brief dd. 23 september 1999 van bouwbedrijven J. Neyrinck & Zonen waarbij hij erop wijst dat dringend werken dienen uitgevoerd teneinde de veiligheid van de aanpalenden en de straat te vrijwaren;

Overwegende dat het gelet op voornoemde verslagen aangewezen voorkomt om qua herstelvordering te opteren voor een combinatie van het uitvoeren van aanpassingswerken met meerwaarde;

Overwegende dat voor het uitvoeren van aanpassingswerken het best geopteerd wordt voor het opleggen en aanbetonneren van de voorziene gewelven in spanbeton waarbij de ruimte die binnen de bouwvrije zone van 5 m

zoals voorzien in het vigerend B.P.A. H-12 "Duinbergen Center" ontoegankelijk gemaakt wordt en afgedekt wordt met een laag teelaarde met het oog op het aanleggen van een tuin;

Overwegende dat deze maatregelen de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen;

BESLUIT :

Enig artikel.

Zijn-besluit dd. 17 juni 1998 als volgt te herformuleren:

Met betrekking tot het bouw misdrijf gepleegd door bvba Vedecane, nl. het wederrechtelijk in stand houden van ondergrondse bouwwerken in het kader van het oprichten van een meergezinswoning gelegen Kruindreef 5, kadastraal bekend: 7° afdeling, sectie F, nr. 328/A, zonder rechtsgeldige bouwvergunning en in strijd met het vigerend B.P.A. als herstelmaatregel de toepassing te vragen van artikel § 1.b aanpassingswerken (gebetonneerde wanden aan de bovenzijde horizontaal schoren naar binnen toe door het opleggen en aanbetonneren van de voorziene gewelven in spanbeton, de ruimte binnen de voorziene bouwvrije zone van 5 m zoals voorzien in het vigerend B.P.A. H-12 "Duinbergen Center" ontoegankelijk maken, het afdekken van deze gewelven met een laag teelaarde met het oog op het aanleggen van een tuin) gecombineerd met artikel 68 § 1.c betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf verkregen heeft.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

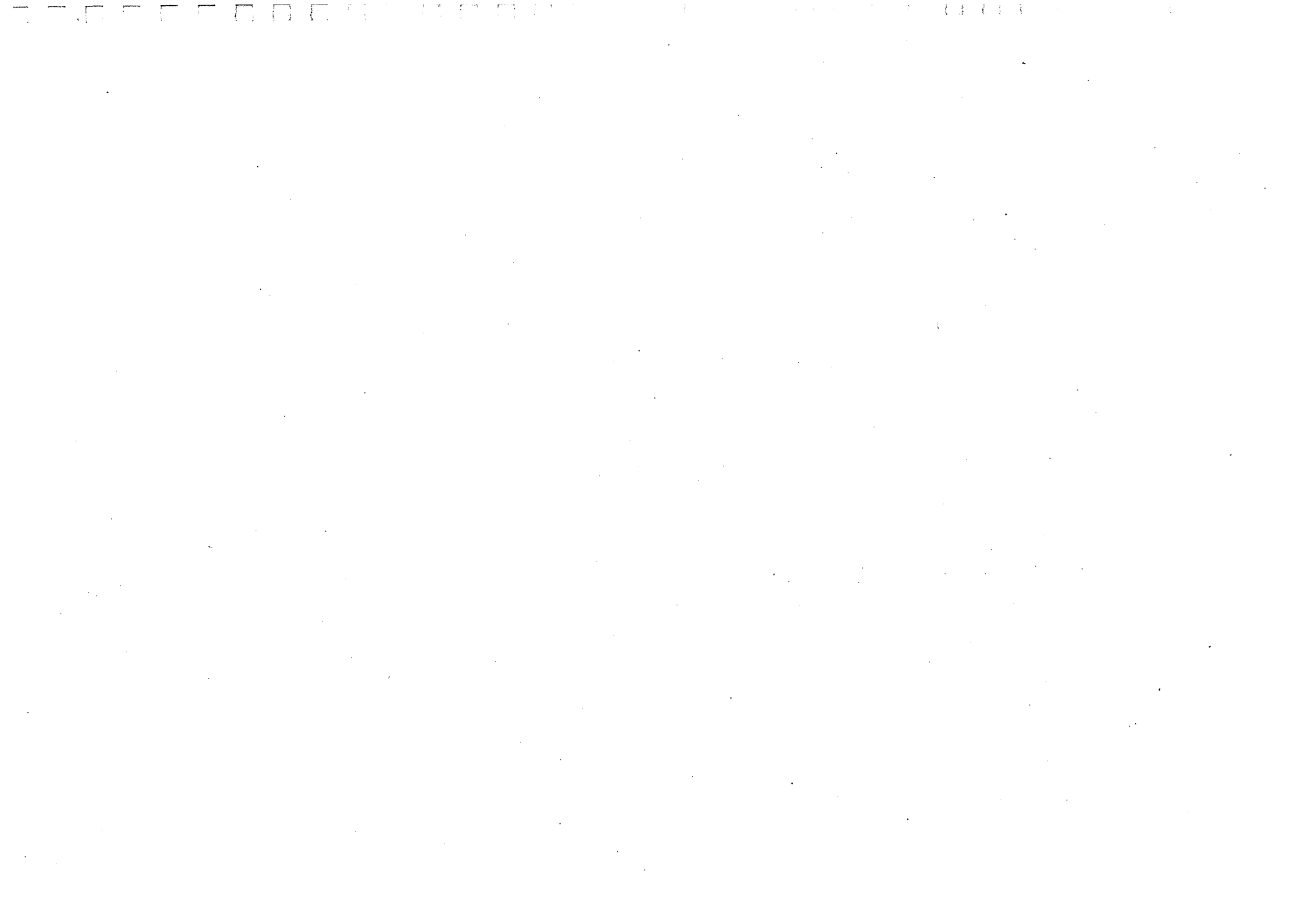
De Secretaris,
(get.) M. Verhaeghe

De Voorzitter,
(get.) Graaf L. Lippens

Voor eensluidend uittreksel :

De gemachtigde ambtenaar,
(Art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)

M. Drecht



RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

ARREST

nr. 191.090 van 4 maart 2009
in de zaak A. 151.512/X-11.865.

In zake :

1. Régine TERLIN,
2. Liliane VERBRUGGEN,
3. Pierre DELVOYE,
die woonplaats kiezen bij
advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3

tegen :

1. de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Baron Ruzettelaan 27,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

verzoekster tot tussenkomst :

de b.v.b.a. VEDECANE,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. ROELANDTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kasteellaan 141.

DE RAAD VAN STATE, Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Régine TERLIN, Liliane VERBRUGGEN en Pierre DELVOYE op 18 mei 2004 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 23 april 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij aan de b.v.b.a. VEDECANE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Knokke-Heist, Kruindreef, kadastraal bekend sectie F, nr. 328/a;

Gelet op het arrest nr. 131.423 van 13 mei 2004 waarbij de afstand van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd;

Gelet op het arrest nr. 140.687 van 15 februari 2005 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 9 maart 2005 ingediend door de verzoekende partijen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 11 juni 2004 ingediend door de b.v.b.a. VEDECANE;

Gelet op de beschikking van 21 maart 2005 die de tussenkomst van de b.v.b.a. VEDECANE toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur C. BAMPES;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories van de verwerende partijen;

Gelet op de beschikking van 22 februari 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 maart 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. DE PRETER, die loco advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat W. LAMMENS, die loco advocaat A. LUST verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat P. LOUAGE, die loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat I. VERHELLE, die loco advocaat B. ROELANDTS verschijnt voor de verzoekster tot tussenkomst;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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

OVERWEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

1.1. In de memorie van wederantwoord werpen de verzoekende partijen een exceptie van niet ontvankelijkheid op van het verzoek tot tussenkomst:

“7. De tussenkomende partij heeft op 14 juni 2004 een verzoek tot tussenkomst in de vernietigingsprocedure bij Uw Raad ingediend.

Al is dit ruim vóór verzoekende partij na het arrest houdende de verwerping van het verzoek tot schorsing, tot de voortzetting van de procedure ten gronde heeft verzocht, de gecoördineerde wetten lijken zo'n vroegtijdig verzoek tot tussenkomst niet te sanctioneren.

8. Nazicht van de stukken van het dossier van de b.v.b.a. VEDECANE leert wat volgt.

Art. 14 van haar statuten bepaalt het volgende :

‘Iedere zaakvoerder mag alle handelingen verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor het bereiken van het doel van de vennootschap, behoudens handelingen die de wet voorbehoud aan de algemene vergadering. Elke zaakvoerder vertegenwoordigt de vennootschap jegens derden en in rechte als eiser of verweerder.’

De brief dd. 11 juni 2004 van de b.v.b.a. VEDECANE luidt als volgt :

‘Betreft : Terlin Régine e.a. inzake administratief kort geding voor de Raad van State te Brussel.

Ondergetekende Ghislaine De Maesschaelck zaakvoerder van b.v.b.a. VEDECANE met maatschappelijke zetel Duinbergenlaan 87 te 8301 Knokke-Heist,

Verzoekt hierbij Mter. Roel COVELIERS op te treden als raadsman en als dusdanig de belangen van b.v.b.a. VEDECANE te verdedigen in bovenvermelde zaak’

9. In het licht van art. 14 van de statuten van de b.v.b.a. VEDECANE, kan worden verwezen naar het arrest dd. 15 januari 2004, nr. 127.089, n.v. AESTAS :

‘Overwegende dat artikel 16 van de statuten van de eerste verzoekende partij, de n.v. AESTAS, inzake de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de vennootschap bepaalt :

‘De raad van bestuur vertegenwoordigt als college de vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte. ... Onverminderd de algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid van de raad van bestuur als college, wordt de vennootschap ten aanzien van derden ook rechtsgeldig verbonden door twee bestuurders, samen handelend...’

Overwegende dat artikel 54 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen bepaalt : ...;

dat deze wetsbepaling een onderscheid maakt tussen de vertegenwoordiging, enerzijds, ‘jegens derden’, en, anderzijds, ‘in rechte als eiser of als verweerder’, of nog, tussen de vertegenwoordiging ‘in’ en ‘buiten’ rechte; dat hieruit duidelijk

blijkt dat de vertegenwoordiging 'ten aanzien van derden' geen betrekking heeft op de vertegenwoordiging in rechte; dat bovendien niet valt in te zien hoe de Raad van State als een 'derde' te beschouwen zou zijn; dat de bevoegdheid tot het vertegenwoordigen van de vennootschap in rechte, als eiser of verweerder, inderdaad niet kan afgesplitst worden van de bevoegdheid tot het nemen van de beslissing in rechte te treden; dat de opdracht, vervat in de brief aan de raadsman van deze verzoekende partij, werd verleend door twee bestuurders; dat deze opdracht echter niet kan worden gelijkgesteld met de door artikel 54 van de vennootschapswet en de door de statuten vereiste beslissing van de raad van bestuur; dat het beroep ingesteld door de eerste verzoekende partij niet ontvankelijk is;

Een met art. 54 van het oude Vennootschapswetboek vergelijkbare bepaling is heden opgenomen in art. 257 van het Vennootschaps-wetboek dd. 7 mei 1999.

Enkel al om deze reden moet het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk worden bevonden. Er ligt geen beslissing voor van het bevoegde orgaan van tussenkomende partij, maar hoogstens een brief naar haar raadsman. Dit volstaat niet.

10. Er ligt hoedanook geen beslissing voor van het bevoegde orgaan tot het instellen van een verzoek tot tussenkomst in de procedure ten gronde (...). De brief dd. 1 juni 2004 betreft enkel het administratief kort geding.

Ook om deze reden is het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk”.

1.2. Luidens artikel 257, derde lid van het Wetboek van Vennootschappen vertegenwoordigt iedere zaakvoerder van een b.v.b.a. de vennootschap jegens derden en in rechte als eiser of als verweerder, tenzij de statuten bepalen dat de vennootschap wordt vertegenwoordigd door één of meer speciaal aangewezen zaakvoerders of door meerdere zaakvoerders gezamenlijk.

Artikel 14 van de statuten van de b.v.b.a. VEDECANE bepaalt:

“Tedere zaakvoerder mag alle handelingen verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor het bereiken van het doel van de vennootschap, behoudens de handelingen die de wet aan de algemene vergadering voorbehoudt. Elke zaakvoerder vertegenwoordigt de vennootschap jegens derden en in rechte als eiser of als verweerder”.

Met een brief van 11 juni 2004 deelt Ghislaine DE MAERSSCHALCK, één van de zaakvoerders van de b.v.b.a. VEDECANE, aan Mr. Roel COVELIERS, advocaat, mee wat volgt:

“Betreft: Terlin Régine e.a. inzake administratief kort geding voor de Raad Van State te Brussel.

Ondergetekende Ghislaine De Maerschalck zaakvoerster van bvba Vedecane met maatschappelijke zetel Duinbergenlaan, 87 te 8301 Knokke-Heist, verzoekt hierbij Meester Roel Coveliers op te treden als

raadsman en als dusdanig de belangen van bvba Vedecane te verdedigen in bovenvermelde zaak”.

Met een ter post aangetekende brief van dezelfde datum dient de raadsman van de b.v.b.a. VEDECANE een “verzoekschrift tot tussenkomst in de vernietigingsprocedure” in met verwijzing in bijlage naar de statuten en naar “de opdracht vanwege het bevoegde orgaan, in casu zaakvoerster Ghislaine De Maerschalck”.

Uit de voormelde brief van de zaakvoerster blijkt evenwel dat aan de advocaat enkel de opdracht werd gegeven om namens de vennootschap op te treden in de schorsingsprocedure en niet, zoals de raadsman van de vennootschap vraagt, in de “vernietigingsprocedure”.

Aangezien de advocaat van de verzoekster tot tussenkomst enkel de opdracht heeft gekregen om tussen te komen in de schorsingsprocedure, en niet in de annulatieprocedure, is de opgeworpen exceptie in zoverre gegrond. Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. VEDECANE is niet ontvankelijk.

2. De feiten

2.1. Op 10 juli 2003 dient de b.v.b.a. VEDECANE bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een vergunningsaanvraag in voor “het bouwen van een meergezinswoning” aan de Kruindreef nr. 5 te Knokke-Heist, op een perceel, kadastraal bekend sectie F, nr. 328/a.

Dit perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, gelegen in woongebied.

De eerste verzoekster woont in een villa gelegen aan de Kruindreef nr. 3, palend aan het betrokken perceel.

De tweede verzoekster is eigenaar van een villa gelegen aan de Kruindreef nr. 4, gelegen recht tegenover het betrokken perceel. Zij verblijft in deze villa tijdens het weekeinde en in de verlofperiodes.

De derde verzoeker is vruchtgebruiker van appartement B/3 in de woongelegenheid “Monte Carlo”, gelegen aan de Bergdreef nr. 12 en kijkt uit op het betrokken perceel.

2.2. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 4 augustus 2003 tot 2 september 2003, wordt door onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift ingediend.

- 2.3. Op 5 december 2003 worden de bezwaarschriften door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist onderzocht en niet gegrond bevonden.
- 2.4. Op 10 februari 2004 brengt de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies uit over de aanvraag.
- 2.5. Bij het bestreden besluit van 23 april 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3. Ten gronde - eerste middel

3.1. Standpunt van de partijen

3.1.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de formele motiveringswet), van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van artikel 158 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: het DRO) en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur,

“Doordat, eerste onderdeel, de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt betrokken op de appartementsbouw aan het Klaprozenpad, en ‘bij wijze van schatting’ wordt geacht verenigbaar te zijn met het pand aan de Kruindreef nr. 3,

Terwijl, een bouwvergunning slechts kan worden goedgekeurd indien de aangevraagde werken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan;

En terwijl, het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening van een gebied, in eerste instantie moet worden doorgevoerd ten aanzien van de onmiddellijke omgeving, te weten de aanpalende woningen, en ten tweede ten aanzien van de relevante plaatselijke ordening, wat dient te gebeuren op grond van een zorgvuldige en concrete feitenvinding;

En doordat, tweede onderdeel, de bestreden beslissing de regularisatie inhoudt van de sloop van een villa, de reliëfwijziging en het bouwen van een betonnen garageaanzet, en deze werken als feitelijk verwezenlijkte bouwwerken in aanmerking neemt, zonder te motiveren waarom deze werken kunnen worden goedgekeurd, en zonder in de motieven aan te geven dat het onwettig gerealiseerd ‘voldongen feit’ niet mede in aanmerking is genomen bij de beoordeling van de aanvraag;

Terwijl, het bestuur zich naar aanleiding van een regularisatieaanvraag niet mag laten leiden door het voldongen feit, maar precies zoals bij een gewone

bouwaanvraag dient te onderzoeken en te oordelen of, en te motiveren dat de aangevraagde werken kunnen worden goedgekeurd.

TOELICHTING

EERSTE ONDERDEEL.

17. Art. 19, lid 3 van het Inrichtingsbesluit bepaalt :

'De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerpwestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.'

Over de 'goede plaatselijke ordening' heeft Uw Raad beslist :

'Overwegende dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening prima facie in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat deze beoordeling in concreto dient te geschieden; dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving; dat de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend is daarbij en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, wat de elementen betreft uit een ruimere omgeving die bij de beoordeling worden betrokken, buiten beschouwing wordt gelaten.'

Krachtens de Motiveringswet rust op het bestuur de verplichting tot uitdrukkelijke motivering, wat te dezen betekent dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen, en dat enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Aldus moet de argumentatie van het bestuur inzake de 'goede plaatselijke ruimtelijke ordening' getoetst worden aan de vereisten van de Motiveringswet.

Het zorgvuldigheidsbeginsel is 'een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat de overheid verplicht zorgvuldig te werk te gaan bij de (vormelijke) voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk worden geïnventariseerd en gecontroleerd, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen en de betrokken belangen zorgvuldig inschat en afweegt, derwijze dat particuliere belangen niet nodeeloos worden geschaad'.

18.

Om dit onderzoek door te voeren dienen vooreerst de aanpalende woningen - de villa's aan de Kruindreef nr. 3 en nr. 7 - in aanmerking te worden genomen. Dit gebeurt niet, en kan zelfs niet gebeuren nu geen enkel aanvraagplan een aanduiding bevat van de kroonlijst- noch de nokhoogte van deze aanpalende woningen, zodat het voor de overheid onmogelijk was om op zich van de plannen de (on)verenigbaarheid met de aanpalende woningen te beoordelen.

Het gaat hierbij uiteraard niet op dat de gemachtigde ambtenaar de verenigbaarheid met het hoger gelegen huis aan de Kruindreef nr. 3 gunstig 'inschat' (want hij beschikt immers niet over concreet cijfermateriaal). Deze 'inschatting' betekent enkel dat de lager gelegen villa's (zoals die van tweede verzoekende partij) op een buiten alle proportie hoog gebouw moeten uitkijken (...).

De verenigbaarheid met de aanpalende woningen gebeurt niet door het één en het ander 'in te schatten', maar geschiedt op grond van de plannen waaruit de kroonlijst- en de nokhoogten blijken.

Alleen al om deze reden is het middel ernstig.

19. Daarnaast moet ook de ruimere omgeving in de beoordeling betrokken worden.

Zowel de gemachtigde ambtenaar als het schepencollege beoordelen de aanvraag gunstig met de stelling dat het project past binnen de noordelijk gelegen appartementbouwstructuur (Klaprozenpad) en de oostelijke en zuidelijke gelegen villa's (Kruindreef). Zij achten beide straten even relevant in het licht van de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, in de zin dat de schaal wordt verantwoord door de bebouwing in het Klaprozenpad, en het gabarit door de bebouwing in de Kruindreef.

De aanwending van een bepaald gabarit maakt evenwel van een groot gebouw geen klein gebouw. Het is in de ruimtelijke context onverantwoord om zo'n grootschalig gebouw in de Kruindreef in te planten, omdat er in een andere straat wel grootschalige gebouwen zijn opgericht. Het noordelijk gelegen Klaprozenpad is voor de beoordeling van 'de onmiddellijke omgeving' weinig relevant, en moet in elk geval in het onderzoek van de verenigbaarheid met de omgeving, ná de Kruindreef worden geplaatst. Onbetwist is dat het bestuur niet 'op een selectieve wijze' beoordelingspunten mag kiezen uit 'goede plaatselijke ordening'. Hiervoor bestaat een historische reden : de Kruindreef is vóór het interbellum aangelegd in het kader van het urbanisatieplan van architect Stübgen. De Kruindreef werd geconcipieerd op een duinheuvel, en waar heden het Klaprozenpad ligt, was initieel een onbebouwde duinhelling gesitueerd (zoals blijkt uit het kadastruittreksel gevoegd bij de fotoreportage). Pas véél later is de ontwikkeling van het Klaprozenpad opgestart waarop een appartementsbouw is gepromoot dit geen enkele verwantschap vertoont met de véél oudere villabouw in de Kruindreef (...).

20. En dit historisch onderscheid leest men af uit de schaalgrootte (en de architectuur) van de bebouwing in beide straten : fotomateriaal bewijst dit.

21. Dit historisch onderscheid tussen beide straten verklaart waarom de Kruindreef en het Klaprozenpad planologisch steeds onderscheidend werden benaderd : dit blijkt uit het B.P.A. dd. 27 februari 1991 'H 21 Duinbergen-Kust', het wijzigings-B.P.A. dd. 22 juli 1994, maar ook het nieuwste ontwerp-B.P.A..

Zelfs de b.v.b.a. VEDECANE is deze mening toegedaan wanneer zij spreekt over de Kruindreef - of minstens de zgn. zone 4 van het B.P.A. dd. 27 februari 1991, en dus de nagenoeg integrale dreef - als 'de wijk van villa's van het traditionele type'.

Maar dit geldt ook voor het meest recente ontwerp-B.P.A.. Aldus steunt het schepencollege zijn argumentatie op een foutieve lezing van het nieuwe ontwerp-B.P.A. dat heden in openbaar onderzoek is gesteld (en waartegen verzoekende partijen een bezwaar hebben ingediend).

Het schepencollege laat onterecht uitschijnen dat zone 3 (waarin het perceel aan de Kruindreef nr. 5 is opgenomen) principieel bestemd is voor meergezinswoningen met 6 wooneenheden. Zone 3 fungeert als overgangszone tussen zone 2 (een zone voor grote meergezinswoningen, die grenst aan de hoogbouw van zone 1 welke is gesitueerd aan de kustlijn) en zone 4 (een meer in het binnenland gesitueerde zone voor éengezinswoningen waarin bijna alle percelen van de Kruindreef zijn opgenomen). Zone 3 heeft als bebouwingmogelijkheden één- en

meergezinswoningen die tot 6 woongelegenheden kunnen bevatten. Volgens het ontwerp-plan (dat de stad KNOKKE wel in de debatten zal willen brengen) kent zone 3 een soort 'uitloper' in de Kruindreef, die dus essentieel als zone 4 is ingekleurd.

Omdat deze uitloper ver verwijderd ligt van het bestemmingsgebied van zone 2 (grotere meergezinswoning) kan niet worden begrepen dat men bij wijze van vloeiende (bebouwings)overgang naar zone 4 (éengezinswoningen), precies op het perceel aan de Kruindreef nr. 5 (planologisch te beschouwen als een uitloper in de zone 4), de maximum bebouwing van deze zone 3 zou aanvaarden, waar deze maximum bebouwing precies is bedoeld voor de overgang van zone 3 naar zone 2. Het uniform karakter van de Kruindreef blijkt ook uit de rechtspraak van Uw Raad. Uw Raad heeft reeds tot tweemaal toe beslist dat de Kruindreef als een samenhangend geheel een kleinschalig karakter heeft met een specifiek architectonisch karakter met zes-éénwoningstvilla's waarbinnen een grote 'appartementenvilla' niet past :

'Overwegende dat ... kan worden aangenomen dat verzoekers in de vergunde constructie een 'aantasting van het kleinschalig karakter van de buurt en van het architectonisch patrimonium aldaar' zien, omdat 'de zes-éénwoningstvilla's van de Kruindreef een onmiskenbare architectonische waarde (hebben) en een harmonisch geheel (vormen) dat door hun samenhang een overzicht geeft van de villa-typologie van Duinbergen', terwijl de vergunde constructie 'op de 'kruin' van de duin aldaar, over een breedte van 23 m 7 op het gelijkvloers en eerste verdieping en over een breedte van 21,8 op de tweede verdieping buiten verhouding (is) met de bestaande villa's en een onvergeeflijke aanslag op het woonklimaat (betekent)';

23. De Kruindreef is ook het referentiekader voor de beoordeling van allerhande lasten die de aangevraagde bouw met zich brengt : de Kruindreef nr. 5 kan enkel worden ontsloten via de Kruindreef, wat betekent dat de beoordeling van de verkeersdrukte, de geluidsoverlast, de parkeerproblematiek, de brandveiligheid enz. enkel zinvol kan worden onderzocht met betrekking tot de Kruindreef.

Zo blijkt dat het Schepencollege zelf uitgebreid ingaat op de kwestie van het mobiliteitsrapport dd. 28 september 2001 van prof. LAUWERS (...). Terzijde gelaten dat verzoekende partijen betwisten dat de vaststelling van prof. LAUWERS irrelevant zou zijn, staat onbetwist vast dat de stad KNOKKE bevestigt dat alle verwachte mobiliteitsproblemen betrekking hebben op de Kruindreef - en dus niet op het Klaprozenpad.

o Ten gronde merken verzoekende partijen op dat de stelling van het schepencollege (...) dat een toename van de verkeersdrukte in de Kruindreef op zich niet strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, volstrekt in tegenstelling is met de bestemming die de stad KNOKKE wil geven aan de Kruindreef. Deze openbare weg is in het nieuwe ontwerp-B.P.A. immers ingekleurd als een 'wegenis type woonerf', wat betekent dat de weg maximum 3 m. breed is omdat 'de wegenis beperkt gedimensioneerd moet worden' nu voetgangers, fietsers en wagenverkeer dit type van wegenis op gelijke voet gebruiken. Dit is meteen ook de reden waarom er niet mag worden geparkeerd. o Bovendien is het volstrekt ongeloofwaardig dat voor het bouwproject eerst 6 maal wél 20 (of zelfs 21) parkeerplaatsen werden aangevraagd, maar dat er nu nog maar 11 vereist zouden zijn (...), zelfs al worden er 14 goedgekeurd. Wél blijkt dat men met het beperken van het aantal parkeerplaatsen beoogt om de (blijikbaar storende) verkeerstoename in te perken, maar het is

volstrekt onduidelijk hoe de reductie van het aantal ondergrondse parkeerplaatsen de grote verkeersstoename resp. de bovengrondse parkeerproblematiek een halt kan toeroepen. Het is volstrekt onbegrijpelijk hoe men de verkeersproblematiek kan beheersen door enerzijds het aantal bewoners te maximaliseren, en anderzijds het aantal ondergrondse parkeerplaatsen te beperken.

- o De waarde van de geluidsstudies uitgevoerd door Dr. Ir. VERBANDT trekt de stad KNOKE in twijfel door erop te wijzen dat de studie dd. 28 november 1996 tijdens een kalme want niet toeristische periode is geschied. Eerste verzoekende partij woont in de Kruindreef, en verblijft er niet enkel tijdens de verlofperiodes : derhalve is de studie relevant. Daarnaast moet worden vastgesteld dat zelfs een leek begrijpt dat het oprijden van een helling van 16 % kennelijk veel geluidsoverlast oplevert, of dit nu al dan niet tijdens de verlofperiodes gebeurt.

Zo blijkt dat de Kruindreef als toegangsweg voor de brandweer, eveneens de enige weg is die door het bestuur in de beoordeling wordt betrokken.

- o Ten gronde stellen verzoekende partijen vast dat het schepencollege de breedte van de Kruindreef onjuist bepaalt op 5,83 m. (...). In werkelijkheid heeft de Kruindreef een breedte van om en bij de 3 m. Hoe dan ook valt niet in te zien hoe een bestuur de aanvraag voor een appartementsgebouw wettig kan goedkeuren wanneer blijkt dat de openbare wegenis smaller is dan de reglementair bepaalde minimum breedte voor de vanaf de openbare weg aangelegde (privatieve) toegangsweg, nl. 4 m. Het spreekt voor zich dat het naleven van de minimum breedte van de weg die de aansluiting met de openbare weg verzekert, slechts zin heeft indien de openbare weg zelf beantwoordt aan de minimumvereisten die zijn gesteld aan zo'n privatieve aansluitingsweg.

24. Niemand betwist dat wanneer de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt betrokken op de Kruindreef, er geen enkele verantwoordening denkbaar is om in een rustige villawijk die de Kruindreef is een grootschalige meergezinswoning met 6 appartementen te vestigen.

25. Ook om deze reden is het middel gegrond”.

3.1.2. In haar memorie van antwoord repliceert de eerste verwerende partij:

“Eerste middel

In een eerste middel beroepen verzoekende partijen zich op de schending van de artikelen 2 en 3 Wet formele motiveringsplicht van artikel 19 al. 3 gewestplannenbesluit, van artikel 158 DRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel. Vooraleer dieper op hun betoog in te gaan, stelt eerste verwerende partij vast dat verzoekers nergens verduidelijken op welke wijze de bestreden beslissing artikel 158 DRO zou schenden. In de mate het middel gesteund is op de schending van artikel 158 DRO is het dan ook onontvankelijk want volstrekt onduidelijk.

Wat betreft het eerste onderdeel

1. In het eerste onderdeel van hun middel stellen verzoekende partijen in het algemeen dat eerste verwerende partij de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening onvoldoende zou hebben onderzocht. Aldus kaarten zij de schending aan van artikel 19 al. 3 gewestplannenbesluit en van

het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij stellen niet dat de bestreden beslissing om voorgenoemde reden de formele motiveringsplicht zou hebben geschonden.

2. Van enige schending van de formele motiveringsplicht kan in casu trouwens geen sprake zijn.

De motivering van de bestreden beslissing neemt anderhalve bladzijde van de bestreden beslissing in beslag.

In haar motivering verwijst eerste verwerende partij bovendien naar haar weerlegging van de ingediende bezwaarschriften, en de redenen die zij ter weerlegging van deze bezwaarschriften heeft opgegeven, maken aldus integraal deel uit van de motivering van de bestreden beslissing. Deze weerlegging neemt 9 bladzijden van de bestreden beslissing in beslag. Daarin onderzoekt de eerste verwerende partij uitgebreid de verenigbaarheid van de gevraagde constructie in de omgeving, en zij betreft daarbij niet enkel de andere gebouwen in de omgeving waaronder de gebouwen in de Kruindreef, maar eveneens verkeersproblematiek. De verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening was immers al in vraag gesteld door de bezwaardieners, zodat de eerste verwerende partij dit aspect van de aanvraag met des te meer aandacht heeft bekeken en uitvoerig heeft toegelicht naar aanleiding van de behandeling van de bezwaarschriften.

Men kan in redelijkheid niet stellen dat ondanks dergelijke uitgebreide in concreto-motivering, de bestreden beslissing toch nog de formele motiveringsplicht zou schenden. Het is eerste verwerende partij volstrekt onduidelijk wat zij nog méér als motivering zou kunnen opgeven om de bestreden beslissing te rechtvaardigen.

3. Het eerste onderdeel van het eerste middel betreft echter, zoals gezegd, in eerste instantie de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede plaatselijke ordening, zoals vereist door artikel 19 al. 3 Gewestplannenbesluit.

3.1. Artikel 19 al. 3 Gewestplannenbesluit luidt als volgt:

‘De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.’

Uit deze bepaling volgt dat bij de behandeling van een vergunningsaanvraag voor een grond die, zoals ten dezen, enkel gelegen is binnen het beheersingsgebied van een gewestplan, steeds moet worden nagegaan of het project verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende overheid kan dus niet volstaan met de vaststelling dat het ontwerp strookt met de bestemmingsvoorschriften die voor het betrokken perceel gelden.

3.2. Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of een bouwaanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening. De Raad van State oefent toezicht uit over deze beoordeling, maar dat toezicht is slechts marginaal: de Raad van State mag zich bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht immers niet in de plaats stellen van de bevoegde administratieve overheid, en vermag alleen na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

3.3. De Raad van State heeft in recente rechtspraak nader aangegeven hoe de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet gebeuren:

‘Overwegende dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening prima facie in de eerste

plaatsrekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat deze beoordeling in concreto dient te geschieden; dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving; dat de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend is daarbij en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, wat de elementen betreft uit een ruimere omgeving die bij de beoordeling worden betrokken, buiten beschouwing wordt gelaten'. Hieruit kan worden afgeleid:

1. dat de beoordeling omtrent de goede plaatselijke ordening in concreto moet gebeuren;
2. dat daarbij in eerste instantie 'de onmiddellijke omgeving' moet worden betrokken - waarbij niet wordt verduidelijkt wat die onmiddellijke omgeving dan wel is;
3. dat eventueel in tweede orde ook de ruimere omgeving bij de beoordeling kan worden betrokken, zonder dat deze beoordeling meer doorslaggevend kan zijn dan de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

3.4. De bestreden beslissing is wat betreft de overeenstemming van het project met de goede plaatselijke ordening als volgt gemotiveerd:

'Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in het proces-verbaal van 5 december 2003 houdende onderzoek van de ingediende bezwaarschriften meteen ook op uitgebreide wijze aangetoond heeft dat het thans ingediende project verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg, de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke en de meer verwijderde omgeving geenszins in het gedrang brengt en geen onverantwoorde trendbreuk inhoudt; dat dit proces-verbaal overeenkomstig art. 2 van het ministerieel besluit van 21 april 2000 houdende bepaling van de vorm der beslissingen inzake aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en zijn bijlage A integraal in de onderhavige vergunningsakte is opgenomen; dat het college niet inziet wat het daar nog zinvol zou kunnen aan toevoegen en mitsdien daarnaar verwijst; dat echter de term 'multifunctionele woningen' in de vierde alinea van randnummer 1 onder het kopje 'in concreto' verbeterend moet gelezen worden als 'multifamiliale woningen', materiele rechtzetting die inhoudelijk geen relevantie vertoont.'

Het college van burgemeester en schepenen verwijst aldus naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals het die reeds uitvoerde naar aanleiding van de behandeling van de bezwaren, en neemt deze over in haar eindmotivering. De antwoorden op de ingediende bezwaren moeten aldus integraal geacht worden deel uit te maken van de motivering van de bestreden beslissing, waarin zij trouwens ook integraal zijn opgenomen.

3.5. Uit de behandeling van de bezwaren blijkt dat de eerste verwerende partij uitgebreid is ingegaan op de problematiek van de goede ruimtelijke ordening, en deze wel degelijk terdege bij haar beoordeling heeft betrokken.

Onder de titel 'in concreto', subnummer 1, gaat het college van burgemeester en schepenen uitgebreid in op de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving. Het college van burgemeester en schepenen komt tot het besluit:

1. dat de 'onmiddellijke omgeving' alleszins niet beperkt is tot de panden aan de Kruindreef nrs. 3 en 4, maar dat daartoe minstens ook het pand aan de Bergdreef 12 en dat aan de Klaprozenpad 10 behoren, die opgericht zijn op percelen die eveneens palen aan het litigieuze perceel. Deze panden zijn multifamiliaal en bestaan uit 18 respectievelijk 12 appartementen.

2. dat de 'onmiddellijke omgeving' zich uitstrekt tot wat noordwaarts en noord-west-waarts van het litigieuze perceel ligt, site waarbij het litigieuze perceel zelfs fysisch veel dichter aansluit en waarmee het een eenheid vormt. Op deze site treft men hoofdzakelijk meergezinswoningen aan.

Onder het randnummer 4 van de titel 'in concreto' gaat het college van burgemeester en schepenen vervolgens uitgebreid in op de problematiek van de verkeershinder en de daarmee gepaard gaande geluidshinder, element dat eveneens kan worden gerekend tot de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening.

In randnummer 5 wordt vervolgens ingegaan op de mogelijke privacy-schending. En in randnummer 7 wordt het bezwaar weerlegd dat de verhouding V/T onredelijk groot zou zijn.

Aldus wijdt het college van burgemeester en schepenen een paginalange uiteenzetting aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, waarbij in eerste instantie de verenigbaarheid met onmiddellijke omgeving wordt onderzocht, en de verenigbaarheid met de ruimere omgeving zelfs nauwelijks aan bod komt. Deze uiteenzetting is bovendien duidelijk toegespitst op het concrete dossier en bevat geen stereotype motivering. Men kan redelijkerwijze niet anders dan aannemen dat de bestreden beslissing, wat de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede plaatselijke ordening betreft, meer dan verantwoord wordt. In elk geval ziet eerste verwerende partij niet in wat zij nog méér bij het onderzoek kan betrekken dan zij nu al heeft gedaan.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is dan ook kennelijk ongegrond. 4. In haar verslag bij de vordering tot schorsing van de bestreden beslissing heeft de auditeur dit onderdeel nochtans ernstig bevonden. Zij stelt in dat verband:

'In casu dient te worden vastgesteld dat, noch uit de beoordeling van de bezwaarschriften door het college, waarnaar de bestreden beslissing expliciet verwijst bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, noch uit het advies van de gemachtigde ambtenaar of noch uit de motivering van de bestreden beslissing zelf, op het eerste gezicht kan worden afgeleid dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening werd gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving, m.n. de aanpalende woningen van de Kruindreef en het uniforme karakter van deze dreef.'

4.1. Aldus gaat de auditeur er blijkbaar van uit dat de onmiddellijke omgeving, waarmee de vergunning in overeenstemming moet zijn, is beperkt tot de Kruindreef zelf, en de andere aanpalende percelen, die niet grenzen aan die Kruindreef, niet bij de beoordeling mogen worden betrokken.

Nochtans behoort de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en daarbij het bepalen van wat als onmiddellijke omgeving moet worden beschouwd, in eerste instantie tot de beleidsbevoegdheid van de overheid. De Raad van State oefent hier weliswaar controle op uit, doch deze controle is slechts marginaal. Slechts wanneer de vergunningverlenende overheid tot een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede plaatselijke ordening, of tot een kennelijk onredelijke afgrenzing van de onmiddellijke omgeving zou komen, kan de Raad van State ingrijpen.

Welnu, van dergelijke kennelijke onredelijkheid is in casu geen sprake.

4.1.1. Het is evident dat met 'onmiddellijke omgeving' in eerste instantie wordt bedoeld alle aanpalende gebouwen.

Dat is alvast wat taalkundig onder 'onmiddellijke omgeving' moet worden begrepen. Van Dale's Groot woordenboek der Nederlandse taal definieert 'onmiddellijk' onder meer als 'zonder tussenruimte aan iets palend, syn. direct',

en geeft als voorbeeld van combinatie waarin het begrip 'onmiddellijk' in die betekenis wordt gebruikt onder meer 'zijn onmiddellijke omgeving'.

4.1.2. Welnu, alle aanpalende gebouwen zijn door de eerste verwerende partij als onmiddellijke omgeving beschouwd, inclusief de Kruindreef met haar homogene karakter van straat met ééngezinswoningen.

Eerste verwerende partij heeft in haar beslissing inderdaad duidelijk aangegeven wat zij als onmiddellijke omgeving in aanmerking heeft genomen:

- Klaprozenpad nr. 2: gebouw met 8 appartementen
- nr. 4: gebouw met 6 appartementen
- nr. 6: gebouw met 6 appartementen
- nr. 8: gebouw met 11 appartementen
- nr. 10: gebouw met 12 appartementen
- nr. 3: gebouw met 8 appartementen
- nr. 12: gebouw met 18 appartementen

- Bergdreef ééngezinswoningen

4.1.3. Deze beperking van de 'onmiddellijke omgeving' die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is betrokken, is volstrekt in overeenstemming met wat taalkundig onder de 'onmiddellijke omgeving' moet worden begrepen, en het is hoegenaamd niet kennelijk onredelijk om deze 'onmiddellijke omgeving' niet te beperken tot de Kruindreef, zoals de auditeur het blijkbaar zou willen. Integendeel, het beperken van de 'onmiddellijke omgeving' tot de Kruindreef zou een onredelijke beperking zijn, die niet strookt met de inhoud van het begrip 'onmiddellijke omgeving'.

4.2. Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de verwerende partij wel degelijk de Kruindreef in zijn beoordeling heeft betrokken, in tegenstelling tot wat de auditeur lijkt te suggereren. Dat blijkt alleen al uit de lectuur van het hierboven weergegeven citaat, waarin de Kruindreef duidelijk in het lijstje is opgenomen van gebouwen die onder de 'onmiddellijke omgeving' zijn begrepen waaraan de eerste verwerende partij de vergunningsaanvraag heeft getoetst.

4.3. Tenslotte is het zeer de vraag of men de vereiste van de toetsing aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening wel zonder meer mag beperken tot een toetsing van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

4.3.1. Artikel 19 al. 3 van het gewestplannenbesluit legt die beperking alleszins niet op. Luidens deze bepaling mag een vergunningsaanvraag, ook al is zij niet in strijd met het gewestplan of het ontwerp-gewestplan, slechts worden afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is 'met de goede plaatselijke ordening'. Het artikel heeft het niet over de onmiddellijke omgeving maar enkel over de plaatselijke ordening wat duidelijk ruimer is.

4.3.2. Artikel 5.1.0. van het gewestplannenbesluit legt vervolgens volgende stedenbouwkundige voorwaarden op voor aanvragen binnen een woongebied:

'1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.'

Hier komt het begrip 'onmiddellijke omgeving' wél in voor, maar de toetsing van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving moet niet gebeuren

voor woongebouwen, waartoe het gebied primair is bestemd, maar enkel voor bedrijven, voorzieningen en inrichtingen andere dan woongebouwen die in een woongebied toelaatbaar worden geacht. Artikel 5.1.0. legt aldus een strengere beoordeling op voor gebouwen met dergelijke functie dan voor woongebouwen, en uit het gebruik van het begrip 'de onmiddellijke omgeving' in die bepaling en, meer in het bijzonder, de beperking van de vereiste van verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving tot gebouwen met een andere functie dan een woonfunctie blijkt overduidelijk dat het toetsingskader voor woongebouwen ruimer is dan de strikt onmiddellijke omgeving en dat het bijgevolg onjuist is om dat toetsingskader tot die onmiddellijke omgeving te beperken.

5. Voor zoveel als nodig gaat eerste verwerende partij toch nog kort in op de verwijten die verzoekende partijen tot haar richten in verband met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

6. Onder randnummer 18 stellen verzoekende partijen dat eerste verwerende partij niet alle aanpalende woningen in aanmerking zouden hebben genomen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving, en dat zij in het bijzonder geen rekening zou hebben gehouden met de panden aan de Kruindreef nr. 3 en nr. 7.

6.1. Bij het onderzoek van de bezwaren, onder punt 1 van de titel 'in concreto', vermeldt eerste verwerende partij, zoals gezegd, alle panden die zij onder de onmiddellijke omgeving van het project heeft begrepen. Daaronder staat de Kruindreef als zodanig vermeld - dus de volledige Kruindreef, incl. nrs. 3 en 7 -, met daarbij de vermelding 'ééngesinswoningen'. Het is dan ook kennelijk onjuist dat eerste verwerende partij de woningen aan de Kruindreef nr. 3 en nr. 7 niet bij haar beoordeling heeft betrokken, en verzoekende partijen getuigen duidelijk van kwade trouw door het tegendeel te beweren.

6.2. Eerste verwerende partij is daarbij bovendien ook duidelijk verder gegaan dan wat verzoekende partijen noemen 'het inschatten' van de aanpalende woningen. Zij heeft het litigieuze project bekeken in functie van de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen en op de daaraan aanpalende percelen, aan de hand van concrete gegevens waarover zij beschikt met betrekking tot de aard van de bebouwing op deze percelen.

6.3. Er weze daarbij bovendien nog opgemerkt dat artikel 16, 3° B. Vl. Reg. 4 november 1997 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag van de bouwvergunning, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren, helemaal niet vereist dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een plan zou bevatten met aanduiding van de kroonlijst- en nokhoogte van de aanpalende woningen. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dan weer dat de vergunningverlenende overheid voldoende geïnformeerd is over de bestaande toestand rond de bouwplaats. Men kan echter redelijkerwijze niet ontkennen dat dit in casu wel degelijk het geval was. Het aanvraagdossier bevat duidelijke foto's van de omgeving en een liggingplan. Verzoekende partijen hebben bovendien niet nagelaten om ook foto's van de omgeving aan hun bezwaarschrift toe te voegen. Bovendien is de eerste verwerende partij zich ook ter plaatse gaan vergewissen van de toestand, die zij als lokale overheid so wie se reeds goed kende.

6.4. Men kan bijgevolg redelijkerwijze niet stellen dat eerste verwerende partij onvoldoende op de hoogte zou zijn geweest van de toestand ter plaatse, laat staan dat zij die toestand onvoldoende bij haar beoordeling van het vergunningsdossier zou hebben betrokken.

7. Onder randnummer 19 van hun verzoekschrift verwijten verzoekende partijen dat eerste verwerende partij rekening heeft gehouden met de aard van panden aan het Klaprozenpad. Deze panden zouden blijkbaar niet meer behoren tot de 'onmiddellijke omgeving' maar wel tot de 'ruimere omgeving' en 'weinig

relevant' zijn voor de beoordeling van de voorliggende vergunningsaanvraag. Meer nog, eerste verwerende partij zou 'op een selectieve wijze' vergelijkingspunten hebben uitgekozen uit 'goede plaatselijke ordening'.

Deze bewering tart elke verbeelding en is eveneens kennelijk ongegrond.

7.1. Vooreerst verliezen verzoekende partij hierbij uit het oog dat het litigieuze perceel wel degelijk paalt aan panden gelegen aan het Klaprozenpad, met name het gebouw aan het Klaprozenpad nr. 10 en het gebouw aan de Bergdreef nr. 12, dat aan de achterzijde paalt aan het Klaprozenpad. Het gaat telkens om meergezinswoningen, met bovendien méér wooneenheden dan voorzien in het litigieuze gebouw. Deze gebouwen behoren zeker niet tot de 'ruimere omgeving' maar wel degelijk tot de onmiddellijke omgeving, en zij zijn maar al te relevant bij de beoordeling van de litigieuze aanvraag. Deze gebouwen buiten beschouwing laten zou ongetwijfeld leiden tot de onwettigheid van de beslissing over de vergunningsaanvraag.

7.2. Ook de enkele andere panden aan het Klaprozenpad die niet palen aan het litigieuze perceel zijn echter relevant voor de beoordeling van de bestreden vergunning, even relevant trouwens als de andere panden aan de Kruindreef die evenmin palen aan het litigieuze perceel en die eerste verwerende partij toch bij haar beoordeling heeft betrokken - en verzoekende partijen zullen gewis nergens beweren dat eerste verwerende partij dat niet vermocht te doen ... Men kan immers niet om de vaststelling heen dat er in het blok tussen de J. Nellenlaan, de Bergdreef en de Bocheidreef een duidelijke scheiding kan worden waargenomen tussen een zone met éngezinswoningen en een zone met meergezinswoningen. Deze scheiding wordt des te duidelijker wanneer men het Klaprozenpad en de Kruindreef integraal bij het onderzoek van de omgeving betreft. Het Noordelijke gedeelte van dit blok is duidelijk een zone met meergezinswoningen, en het unifamiliaal karakter van de woningbouw blijft duidelijk beperkt tot het zuidelijke gedeelte van dit blok. Deze 'ruimere omgeving' afdoen als irrelevant voor de beoordeling van de litigieuze vergunningsaanvraag betekent zoveel als dat men de vergunningverlenende overheid verplicht om met een paardenbril te werk te gaan en haar verbiedt om het litigieuze perceel te beoordelen in functie van zijn ligging in een deelzone die fysisch veel beter aansluit bij het litigieuze perceel dan dat de gebouwen aan de Kruindreef dat ooit zullen doen.

8. Uit het verzoekschrift tot schorsing blijkt duidelijk dat het de verzoekende partijen erom te doen is het status quo voor eeuwig te behouden. Hun uiteenzetting sub randnummer 21 met betrekking tot het beweerde historische onderscheid tussen de Kruindreef en de Klaprozenreef maakt dit maar al te duidelijk.

8.1. Zoals eerste verwerende partij ook reeds heeft gesteld naar aanleiding van de behandeling van de bezwaarschriften, staat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening echter niet gelijk met immobilisme en behoud van het status quo. Sinds lang herinnert de Raad van State in zijn rechtspraak aan die evidente regel, stellende 'dat de eisen welke een behoorlijke plaatselijke aanleg stelt naargelang van de omstandigheden kunnen evolueren; dat de bevoegde overheid bij het afgeven en weigeren van bouwvergunningen met die evolutie rekening mag en moet houden' (...). Eén van die evoluties is de onmiskenbare tendens tot het verdringen van de éngezinstypologie ten voordele van de meergezinstypologie, beïnvloed door het gestadig toenemen van het aantal tweede verblijvers en de pensioenimmigratie. Het litigieuze bouwperceel bevindt zich duidelijk op de raaklijn tussen een gebied waar die tendens naar meergezinswoningen zich reeds heeft doorgezet en een gebied dat nog

een uitgesproken unifamiliaal karakter heeft. Fysisch leunt het veel beter aan bij het gebied waar de multifamiliale woningbouw doorgang heeft gevonden dan bij het unifamiliale gebied, en de grens tussen beide gebieden ligt duidelijk ten zuiden van het litigieuze perceel, met name op de Kruindreef zelf.

8.2. Deze trend zet zich al lang door en de historische analyse van verzoekende partijen maakt ten onrechte volledige abstractie van deze trend, die zich ook reeds heeft veruitwendigd in diverse aanlegplannen en ontwerp-aanlegplannen.

8.2.1. Reeds in het B.P.A. van 13 oktober 1964 'Duinbergen-Center' was het litigieuze perceel opgenomen in een zone waar meergezinswoningen toegelaten waren, beperkt tot 4 gezinswoningen. De percelen ten zuiden van het litigieuze perceel waren gelegen in een zone voor ééngezinswoningen.

8.2.2. In het B.P.A. Duinbergen-Kust van 1991 werd deze beleidsoptie bevestigd: het litigieuze perceel maakt er, samen met onder meer de percelen aan het Klaprozenpad, deel uit van zone 3, bestemd tot 'alleenstaande en gekoppelde woonzone met geconcentreerd karakter'. In deze zone waren woongelegenheden toegelaten die zo zijn opgevat en ingericht 'dat ze geschikt (zijn) voor de huisvesting van één enkel gezin, of een beperkt aantal gezinnen'. De beperkte mogelijkheid van multifamiliale gebouwen blijft aldus bestaan. De percelen ten zuiden van het litigieuze perceel zijn ingedeeld in zone 4, waar enkel woongelegenheden zijn toegelaten 'die zo (zijn) opgevat en ingericht dat ze geschikt (zijn) voor de huisvesting van één enkel gezin.

8.2.3. Deze beleidsoptie werd behouden bij de wijziging in 1994 van het B.P.A. Duinbergen-Kust. Deze wijziging van het B.P.A. werd weliswaar door Uw Raad vernietigd, doch niet omdat de scheidingslijn tussen zone 3 en zone 4 onwettelijk zou zijn, maar wel en enkel omdat er belangenvermenging geweest zou zijn in hoofde van een gemeenteraadslid.

8.2.4. Ook in het nieuwe ontwerp van B.P.A., dat voorlopig werd goedgekeurd, blijft dezelfde beleidsoptie behouden. Ook van dit plan is het algemeen concept te komen tot een harmonieuze ordening van hoogbouw, meergezinswoningen en unifamiliale villa's in afbouwende lijn vanaf de kust. Langs de zeedijk (...) worden uitgesproken hoogbouwappartementen voorzien met grote verdichting en een veelheid aan functies. Daarachter komt een meergezinszone (...), doch waarin de nokhoogte reeds wordt beperkt tot 14 meter en de vroeger gangbare V/T wordt beperkt, terwijl ook een gabaritbepaling wordt opgenomen. De zone 3 is opgevat als overgangzone van de hoogbouw naar de kwetsbare zone 4, die voorbehouden wordt voor unifamiliale villa's. In de zone 3 worden daarom meergezinswoningen toegelaten, doch slechts van geringe omvang, nl. tot maximum 6 woongelegenheden. De scheidingslijn blijft ongewijzigd liggen ten zuiden van het litigieuze perceel.

8.3. Verzoekende partijen willen eerste verwerende partij er blijkbaar toe dwingen om voor het litigieuze perceel afstand te doen van een beleidslijn die zij inmiddels sinds 40 jaar volgt. Zij doen dit onder het mom van de legaliteit, maar precies door in te gaan op de wens van verzoekende partijen zou eerste verwerende partij onwettig te werk gaan. Zij zou dan immers afstappen van een sinds lang gevoerd beleid zonder dat zij deze beleidswijziging kan verantwoorden. Zulks is uiteraard onaanvaardbaar.

8.4. Het litigieuze perceel is duidelijk gelegen in een overgangsgebied tussen een gebied met uitgesproken unifamiliaal karakter en een gebied waar grote meergezinswoningen de toon bepalen. Dat overgangsgebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van multifamiliale gebouwen,

die beperkt zijn in omvang en hoogte. Eerste verwerende partij vermocht wel degelijk de ligging van het litigieuze perceel in dit overgangsgebied mee betrekken in de beoordeling van de verenigbaarheid ervan met de goede plaatselijke ordening, naast de vergelijking van het project met de gebouwen die verwezenlijkt zijn op de naastliggende percelen en die voor de helft meergezinswoningen en voor de helft ééngezinswoningen zijn.

9. Onder randnummer 23 stellen verzoekende partijen tenslotte de verkeerskundige gevolgen van het litigieuze project aan de kaak. De argumenten die verzoekende partijen aanbrengen, worden reeds integraal weerlegd in de antwoorden van eerste verwerende partij op de bezwaarschriften, en in het bijzonder onder randnummer 4 van de titel 'in concreto' van het onderdeel van de vergunning waarin de bezwaren worden weerlegd. Eerste verwerende partij verwijst dan ook naar deze verantwoording waarin zij ook thans volhardt. Ook dat deel van het eerste onderdeel van het middel is kennelijk niet gegrond".

3.1.3. In haar memorie van antwoord repliceert de tweede verwerende partij, na artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit en de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet evenals het advies van de gemachtigde ambtenaar te hebben geciteerd:

"1.5. Het college van burgemeester en schepenen beschouwt in het bestreden besluit van 23 april 2004 het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar betreffende de toelating van de vergunning tot het bouwen van een meergezinswoning tot haar standpunt.

1.6. Het bestreden besluit betreft de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning in een daartoe geëigende zone. Het bouwen van een meergezinswoning kan worden ingepast in woongebied, zoals omschreven in voormeld geciteerd artikel 11.4.1. van het K.B. van 28 december 1972, voor zover de uitvoering van de handelingen en de werken ingevolge artikel 19 van voormeld K.B. verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat het college van burgemeester en schepenen wat de verenigbaarheid van de voorziene meergezinswoning betreft met de goede plaatselijke ordening, zich bepalend heeft gesteund op de motivatie dat het in casu het bouwen van een meergezinswoning betreft waarvan de bouwvolumes zijn verschaald naar de dichte woonomgeving vooral door gebruik te maken van een kleinschalige dakcompositie; de voorziene bouwhoogtes gangbaar zijn met het woongebied; dat het project verwijst naar het typisch aanliggend noordelijk/westelijk; door de belangrijke natuurlijke niveauverschillen tussen de percelen onderling kant westen en zuidwesten, zal het project eerder lager liggen ten opzichte van deze buurgebouwen en is de ruimtelijke impact bijgevolg aanvaardbaar; qua bouwdiepte, inplantingsvorm, vormgeving, bouwhoogtes, gabarit en dakuitbouwen ligt het project in de lijn van de ruimtelijke visies voor woongebouwen (vrijstaande villa's, appartementsgebouwen van geringe omvang) die door het gemeentebestuur vertaald zijn in verschillende BPA's binnen het grondgebied van Knokke-Heist.

Uit bovenstaand geciteerd tekstfragment blijkt tevens dat de verenigbaarheid van het te regulariseren deel van het project, meer bepaald de ondergrondse garage gebouwd tegenaan sommige zijperceelgrenzen, stedenbouwkundig aanvaard kan worden gezien dergelijke garagecomplexen wel degelijk beantwoorden aan de ruimtelijke en mobiliteitsvisie van het college van

burgemeester en schepenen. Het stond aan de gemachtigde ambtenaar de regularisatie aan de ondergrondse garage te adviseren gezien de destijds twintig voorziene garages geherfunctioneerd worden tot bergplaatsen en deze aldus beantwoorden aan de ruimtelijke context.

In het bestreden besluit is dan ook een afdoende, en met de werkelijke feiten overeenstemmende motivering uitgewerkt, de verenigbaarheid van de aanvraag werd concreet getoetst met de goede ruimtelijke ordening.

1.7. Uit bovenstaande blijkt dat de overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van voorliggend project omstandig werden onderzocht, en deze terecht, zowel door de gemachtigde ambtenaar als de stad Knokke-Heist, gunstig werden bevonden.

Het middel omvat daarenboven in grote mate een opportunistiekritiek, waar het met allerlei beweringen aanvoert dat een meergezinswoning en bijhorende garages in het betrokken woongebied niet kan worden toegelaten.
Het eerste middel is niet gegrond”.

3.1.4. In hun memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen dat het auditoraat in zijn verslag over het kort geding het verweer van beide verwerende partijen in overweging heeft genomen bij het onderzoek van de ernst van het middel, en tot de conclusie is gekomen dat het eerste onderdeel van het eerste middel ernstig is. Zij stellen voorts:

“12. Het Vlaams Gewest heneemt in zijn memorie van antwoord letterlijk het verweer van zijn nota van verweer geformuleerd tijdens het administratief kort geding.

De gemeente Knokke-Heist houdt op grond van de argumentatie letterlijk overgenomen uit haar verweernota in kort geding nog steeds vol dat het eerste onderdeel van het middel ‘kennelijk ongegrond’ is (...). Gelet op het Auditoraatsverslag tijdens het administratief kort geding, kan men aannemen dat dit een materiële misslag is (in de memorie van verweer van de gemeente Knokke-Heist is enkel de argumentatie vermeld op p. 9 t.e.m. 12, randnr. 4 t.e.m. 4.3.2. niet (letterlijk) overgenomen uit de verweernota (waarover verder meer), maar van deze bijkomende argumentatie beweert de gemeente niet dat zij tot de kennelijke ongegrondheid van het middelonderdeel moet leiden).

Er is dus geen enkele reden waarom het Auditoraat er bij de behandeling van de zaak ten gronde een andere mening zou op nahouden, althans voor zover het verweer identiek is aan wat reeds is gezegd tijdens het administratief kort geding.

In de memorie van antwoord geven de verwerende partijen hiervoor evenmin een reden (uitgezonderd de vergeefse poging van de gemeente KNOKKE-HEIST onder op p. 9 t.e.m. 12 van haar antwoordmemorie, waarover verder meer).

Blijkbaar leggen verweerders zich neer bij de verwerping van hun verweer, zoals de Auditeur reeds heeft geadviseerd.

Verzoekende partijen kunnen bij deze dan ook verwijzen naar hun verzoekschrift, alsook naar het geciteerde advies van het Auditoraat.

[1.2]

13. Bijkomend betwist de gemeente KNOKKE-HEIST het advies van de Auditeur (...).

De gemeente KNOKKE-HEIST stoort zich aan één zinsnede uit het vierdelaatste lid van de hoger geciteerde overwegingen van het Auditoraat, nl.:

'... dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening werd gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving, m.n. de aanpalende woningen van de Kruindreef en het uniforme karakter van deze dreef.' (...).

Hieruit leidt de gemeente af wat volgt:

- 4.1. Volgens de Auditeur is de onmiddellijke omgeving de Kruindreef, en moeten de bebouwingen die niet aan de Kruindreef liggen, niet in de beoordeling betrokken worden. Nochtans komt het aan het bestuur en niet aan de Raad van State toe om te bepalen wat de onmiddellijke omgeving is. Volgens het woordenboek Van Dale betekent 'onmiddellĳk' 'zonder tussenruimte aan iets palend', 'syn. direct'.
 - 4.1.1. Alle aan het te bebouwen perceel 'palende' bebouwing is beschouwd als de onmiddellijke omgeving.
 - 4.1.2. Het is niet kennelijk onredelijk om de 'onmiddellijke omgeving' in zijn betekenis van de Van Dale te begrijpen om deze niet te beperken tot uitsluitend de bebouwing aan de Kruindreef.
 - 4.2. De 'Kruindreef' is wel in de beoordeling door het bestuur betrokken.
 - 4.3. De toets aan de 'goede ruimtelijke ordening' mag niet worden beperkt tot de toets aan de 'onmiddellijke omgeving'.
 - 4.3.1. Art. 19, derde lid van het Inrichtingsbesluit spreekt enkel over de 'goede ruimtelijke ordening'.
 - 4.3.2. Art. 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit vermeldt wel het vereiste van de verenigbaarheid 'met de onmiddellijke omgeving', maar dit vereiste zou niet gelden voor woongebouwen.
14. Verzoekende partijen betwisten dit verweer van de gemeente KNOKKE-HEIST. Gemakkelijkheidshalve volgen zij hierbij de indeling die eerste verwerende partij zelf aanhoudt:

- 4.1. De Auditeur stelt dat het bestuur in de eerste plaats rekening moet houden met de onmiddellijke omgeving die de aanpalende woningen van de Kruindreef vormen. De gemeente KNOKKE-HEIST leest in het Auditoraatsverslag zaken die er niet in staan. Het is daarbij onjuist dat de gemeente KNOKKE-HEIST - in afwijking met de vaste rechtspraak van Uw Raad (...) - er een regel van maakt om het begrip 'onmiddellijke omgeving' aldus te interpreteren dat de gemeente te dezen rekening zou kunnen houden met de zeven individuele gebouwen die liggen aan de achterliggende straat, en met de betrokken straat in zijn algemeenheid. Het is een open vraag waarom de gemeente in onderhavig geïsoleerd geval wél zo'n concrete invulling heeft gegeven aan het begrip de 'onmiddellijke omgeving', terwijl zij zich in alle andere bouwdoSSIERS wél houdt aan de interpretatie die de Auditeur voorstaat.
 - Op deze onverklaarbare geïsoleerde (en zodoende ook discriminatoire) behandeling een rechterlijke controle organiseren, is in de gegeven omstandigheden vreemd aan het marginaal toetsingsrecht van Uw Raad.
 - Er valt niet goed in te zien waarom een begrip zoals de 'onmiddellijke omgeving' waarover Uw Raad zich reeds ontelbare keren heeft uitgesproken, plots anders zou moeten
- 4.1.1.

worden begrepen in functie van de definitie die de Van Dale geeft aan het woord 'onmiddellijk'. De spraakgebruikelijke betekenis van een woord of van een uitdrukking kan maar mede worden gebruikt als inspiratiebron voor de definiëring van een woord of een uitdrukking, wanneer de interpretatie van de norm nodig is, d.w.z. wanneer die niet duidelijk is. Dit te dezen allerminst het geval, gelet op de vaststaande rechtspraak van Uw Raad over wat moet worden begrepen onder de 'onmiddellijke omgeving'.

Er valt nog minder in te zien dat het schepencollege zo'n alternatieve definitie aan het begrip heeft gegeven bij de beoordeling van deze stedenbouwkundige aanvraag. Dit blijkt alvast niet uit de motieven van de bestreden vergunning. Als het bestuur dan toch zou hebben beslist om af te wijken van wat deze regel is (quod non), dan had zij dit moeten motiveren.

4.1.2.

Het overzicht met de vermelding van 7 appartementsgebouwen wijst precies uit dat de gemeente geen rekening heeft gehouden met wat zij in haar antwoordmemorie beschouwt als 'aanpalende' gebouwen, nl. 'zonder tussenruimte aan iets palend'.

Het is feitelijk onjuist dat het aangevraagde bouwwerk 'zonder tussenruimte paalt aan' 7 appartementsgebouwen.

Het is inderdaad onredelijk en zelfs - al is dit niet vereist voor de nietigverklaring - kennelijk onredelijk om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te toetsen aan 7 individuele appartementsgebouwen, terwijl de ééngemeenheid aan de Kruindreef enkel in zijn algemeenheid en abstract in de besluitvorming worden betrokken, en terwijl deze eengezinswoningen in tegenstelling tot die 7 appartementsgebouwen rechtstreeks palen aan het bedoelde bouwwerk.

4.2.

De eengezinswoningen aan de Kruindreef zijn niet in de beoordeling betrokken. Zij zijn terauwernood op de plannen aangeduid, en zeker niet op een wijze die een beoordeling van de verhouding van het aangevraagde project opzichthens de eengezinswoningen mogelijk maakt.

4.3.

Niemand beweert dat de toets aan het vereiste van de 'ruimtelijke ordening' beperkt moet blijven tot de toets aan het vereiste van de 'onmiddellijke omgeving'.

Wel is een toets aan de 'onmiddellijke omgeving' vereist, en deze toets is niet op een regelmatige wijze doorgevoerd.

4.3.1.

Het is een evidentie dat enkel op een zinvolle wijze een invulling kan worden gegeven aan het begrip de 'goede plaatselijke ruimtelijke ordening' (bedoeld in art. 19 van het Inrichtingsbesluit) voor zover de toets eerst en vooral gaat naar de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, en pas dan én in afnemende orde van belang, naar de verdere omgeving.

Dit blijkt uit de rechtspraak van Uw Raad (...).

4.3.2.

Dienaangaande volstaat het te verwijzen naar de repliek onder randnr. 4.3.1".

3.1.5. In haar laatste memorie stelt de eerste verwerende partij dat uit de toelichting verstrekt in haar memorie van antwoord wel degelijk blijkt dat zij de onmiddellijke omgeving in de beoordeling van de vergunningsaanvraag heeft betrokken, en dat die onmiddellijke omgeving zelfs haar voornaamste toetsingskader is geweest.

3.1.6. In haar laatste memorie laat de tweede verwerende partij nog gelden wat volgt:

“2. In casu heeft het stadsbestuur de verenigbaarheid van voorliggend project met de goede plaatselijke ordening en de onmiddellijke omgeving omstandig onderzocht. Omtrent de goede plaatselijke ordening vindt men in de motivering van de stedenbouwkundige vergunning onder meer de volgende beschouwingen terug:

‘Eén van die evoluties is de onmiskenbare tendens tot het verdringen van de ééngezinstypologie ten voordele van de meergezinstypologie, beïnvloed door het gestadig toenemen van het aantal tweede verblijvers en de pensioenimmigratie. Het volstaat een blik te werpen op het voorlopig goedgekeurd BPA Duinbergen-Kust om vast te stellen dat de ontwerpers ervan, daarin gevolgd door de gemeenteraad, grotendeels die evolutie in het ontwerp hebben willen vertalen en de verschillende tendenzen omtrent littoraal wonen en werken hebben willen op een evenwichtige wijze verzoenen. De conceptie van het plan is inderdaad te komen tot een harmonieuze ordening van hoogbouw, meergezinswoningen en unifamiliale villa's in afbouwende lijn vanaf de kust. Langs de Zeedijk (zone 1) worden uitgesproken hoogbouwappartementen voorzien met grote verdichting en een veelheid aan functies. Daarachter komt een meergezinszone (zone 2), doch waarin de nokhoogte reeds wordt beperkt tot 14 meter en de vroeger gangbare V/T wordt beperkt, terwijl ook een gabaritbepaling wordt opgenomen. De zone 3 is opgevat als een overgangszone van de hoogbouw naar de kwetsbare zone 4, die voorbehouden wordt voor unifamiliale villa's. In de zone 3 worden daarom meergezinswoningen toegelaten, doch slechts van geringe omvang, nl. tot maximum 6 wooneenheden.

Het bouwperceel bevindt zich in die zone 3, die overigens ten noorden van de Kruindreef nu reeds uitsluitend bestaat uit multifamiliale panden van 6 tot 18 wooneenheden. Het ontwerp sluit aldus naadloos aan bij de conceptie, die het College van Burgemeester en Schepenen ten volle onderschrijft.

De onmiddellijke omgeving, zijnde de Kruindreef en de aanpalende straten, werd door het stadsbestuur volledig stedenbouwkundig in kaart gebracht. Het stadsbestuur hanteerde zelfs een zeer enge interpretatie van de notie onmiddellijke omgeving door oog te hebben voor het stedenbouwkundig karakter van de aanpalende percelen; hierover kan het volgende worden gelezen in de motivering van de stedenbouwkundige vergunning:

‘(...) Uit de wetsbepaling vloeit gewis niet voort dat een vergunningsaanvraag in een woongebied enkel zou mogen getoetst worden aan de woningen die zich reeds bevinden op de twee aanpalende percelen. En zelfs indien men voormelde wetsbepalingen die enge inhoud mocht geven en ‘onmiddellijk’ mocht interpreteren als wat zonder tussenruimte aan iets paalt, dan nog komt men noodzakelijk

tot de vaststelling dat het bouwperceel, gelegen ten noorden van de aldaar een bocht van 90° makende Kruindreef, onmiddellijk paalt aan de percelen Bergdreef 12 en Klaprozenpad 10, waarop zich multifunctionele woningen bevinden van meer dan 10 eenheden.

3. Het auditoraatsverslag stelt dat de 'onmiddellijke omgeving' in casu beperkt dient te worden tot de aanpalende woningen van de Kruindreef en het uniform karakter van deze dreef. Dergelijk standpunt leidt in casu tot een stedenbouwkundig immobilisme. Als men dit standpunt volgt zal een straat met een bepaald type van woningen ad infinitum een straat blijven met dit type van woningen. Uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt echter:

'dat de eisen welke een behoorlijke plaatselijke aanleg stelt naargelang van de omstandigheden kunnen evolueren; dat de bevoegde overheid bij het afgeven en weigeren van bouwvergunningen met die evolutie rekening mag en moet houden.'

Bovengeciteerde rechtspraak toont aan dat de ruimtelijke ordening een evolutief gegeven is, men mag dus niet in stedenbouwkundig immobilisme vervallen. Bijgevolg mag men bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een bepaald bouwproject met de onmiddellijke omgeving niet enkel rekening houden met de straat zelf waar men dit project wenst te realiseren. Men moet eveneens de aanpalende straten, die visueel een stedenbouwkundig geheel vormen met de straat waar het kwestieus project zal gelegen zijn, in de beoordeling betrekken. Zowel het stadsbestuur als de gemachtigde ambtenaar gingen in casu uit van dergelijke invulling van de notie onmiddellijke omgeving.

4. Uit de argumentatie van verzoekende partijen blijkt dat zij andere inzichten hebben omtrent een 'goede plaatselijke ordening' dan de vergunningverlenende overheid. Het gaat veeleer in grote mate om een opportuniteitskritiek via dewelke men allerlei bewerkingen aanvoert inzake het feit dat een meergezinswoning en bijhorende garages in het betrokken woongebied niet kunnen worden toegelaten. Hierover heeft Uw Raad zich als volgt in het verleden uitgesproken:

'(...) dat het feit dat verzoekende partijen een andere invulling hebben van de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke overheid op zich geen onwettigheid van de bestreden beslissing meebrengt.'

5. Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat het College van Burgemeester en Schepenen wat de verenigbaarheid van de voorziene meergezinswoning betreft met de goede plaatselijke ordening, zich hoofdzakelijk heeft gesteund op het feit dat het een meergezinswoning betreft waarvan de bouwvolumes zijn verschaald naar de dichte woonomgeving vooral door gebruik te maken van een kleinschalige dakcompositie. De voorziene bouwhoogtes sluiten aan bij de bestaande bebouwing in het woongebied. Het project verwijst naar het typisch aanliggend noordelijk/westelijk gebied. Door de belangrijke natuurlijke niveaoverschillen tussen de percelen onderling kant westen en zuidwesten, zal het project eerder lager liggen ten opzichte van deze buurgebouwen en is de ruimtelijke impact bijgevolg aanvaardbaar. Qua bouwdiepte, inplantingsvorm, vormgeving, bouwhoogtes, garabit als dakuitbouwen ligt het project in de lijn van de ruimtelijke visies voor woongebouwen (vrijstaande villa's, appartementsgebouwen van geringe omvang) die door het stadsbestuur vertaald zijn in verschillende BPA's binnen het territorium van Knokke-Heist. Bovendien maakt het stadsbestuur in de motivering van het bestreden besluit het advies van de gemachtigde ambtenaar, dus ook zijn beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening, tot haar standpunt. Uit dit advies blijkt ten andere dat de verenigbaarheid van het te regulariseren deel van het project, meer bepaald de ondergrondse garage gebouwd tegenaan sommige zijperceelgrenzen, stedenbouwkundig aanvaard kan worden, gezien dergelijke garagecomplexen wel degelijk beantwoorden aan

de ruimtelijke en mobiliteitsvisie van het College van Burgemeester en schepenen. Het stond aan de gemachtigde ambtenaar de regularisatie van de ondergrondse garage te adviseren gezien de destijds twintig voorziene garages geherfunctioneerd worden tot bergplaatsen en aldus beantwoorden aan de ruimtelijke context.

6. Uit het bovenstaande blijkt dat de overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van voorliggend project omstandig werden onderzocht, en deze terecht, zowel door de gemachtigde ambtenaar als de stad Knokke-Heist, gunstig werden bevonden.

7. Van een schending van de formele motiveringsplicht, zoals deze vereist wordt door de wet van 29 juli 1991, kan er in casu helemaal geen sprake zijn. De motivering van het bestreden besluit beslaat ruim anderhalve pagina. Bovendien wordt de motivering nog omstandiger doordat het stadsbestuur in de motivering van het bestreden besluit uitdrukkelijk verwijst naar de negen pagina's tellende weerlegging van de ingediende bezwaarschriften. Ten slotte maakt het stadsbestuur het advies van de ingediende bezwaarschriften. Ten slotte standpunt, wat een ruime motivering van het bestreden besluit enkel maar ten goede kan komen. In het bestreden besluit is dan ook een afdoende, en met de werkelijke feiten overeenstemmende motivering uitgewerkt. De verenigbaarheid van de aanvraag werd concreet getoetst met de goede ruimtelijke ordening".

3.2. Onderzoek van het middel

3.2.1. Voor het gebied, waarin het betrokken bouwperceel is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een vergunde niet vervallen verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in de bestreden besluiten vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake 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.

3.2.2. De gemachtigde ambtenaar geeft in zijn advies over de aanvraag de volgende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

“Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project heeft een eenvoudige vormgeving en een gevarieerd materiaalgebruik in harmonie met - en typisch voor de kustbebouwing in deze badstad.

De licht afwijkende materiaalkeuze, de inbreng van typische badstad-accnten zorgen voor een afwisselende textuur in dit woongebied en geven deze site een eigen karakter maar deze blijft in harmonie met de recent gebouwde appartementen zowel ten noorden als ten westen van het bouwproject. De bouwvolumes zijn verschaald naar deze dichte woonomgeving vooral door gebruik te maken van een kleinschalige dakcompositie, bouwhoogtes te voorzien die gangbaar zijn in dit woongebied en creatieve geproportioneerde muurvlakken. Door tevens rekening te houden met gabaritvormen die aanvaardbaar zijn voor deze omgeving en te verwijzen naar reeds bestaande woongebouwen, zowel woningen als appartementsgebouwen, in de directe ruimtelijke omgeving heeft het project geen noemenswaardige storende ruimtelijke impact. Het project verwijst naar het typisch aanliggend noordelijk/westelijk straatbeeld, waarbij het project op die manier deze typologie wil verderzetten. Gezien de belangrijke natuurlijke niveauverschillen tussen de percelen onderling, kant westen en zuidwesten, zal het huidige project eerder lager liggen ten opzichte van deze buurgebouwen en bijgevolg is de ruimtelijke impact aanvaardbaar. Het oorspronkelijke terreinniveau dient echter behouden te blijven en dient daarbij vloeiend aan te sluiten op deze van de buurpercelen.

Zowel wat bouwdiepte, inplantingsvorm, vormgeving, bouwhoogtes, gabarit als dakuitbouwen betreft, ligt het ontwerp in de lijn van de ruimtelijke visies voor woongebouwen (vrijstaande villa's, appartementsgebouwen van geringe omvang) die door het gemeentebestuur vertaald zijn in verschillende BPA's binnen het grondgebied van Knokke-Heist.

Gezien het oorspronkelijke project dateert van na de beslissing tot herziening van het toen geldende BPA; gezien het in ontwerp zijnde BPA zich uitstrekt over een groot gebied van de gemeente waarbij sociaal-ruimtelijke visies planmatig gezoneerd worden; gezien er momenteel geen geldend BPA is;

gezien het ontwerp-BPA alleen geen rechtsgrond biedt om een bouwvergunning, die er wel mee bestaand is, te verlenen moet hier geoordeeld worden op het bestaande stedenbouwkundig en ruimtelijk kader. Het project is nl. geïntegreerd in deze omgeving niet alleen uitwendig maar qua sociaal-ruimtelijke relaties. Meer bepaald zijn de functie en het programma van de nieuwbouw integreerbaar in de stedenbouwkundige en sociale context waarin zij terecht komt.

Het te regulariseren deel van het project, meer bepaald de ondergrondse garage gebouwd tegenaan sommige zijperceelsgrenzen, kan stedenbouwkundig aanvaard worden: gezien dergelijke garagecomplexen beantwoorden aan de ruimtelijke en mobiliteitsvisie van het College van Burgemeester en Schepenen; gezien de inplanting in het kader van, een weliswaar later vernietigde bouwvergunning, principieel goedgekeurd werd door de aangelanden; gezien het afbreken van dergelijke constructies technisch en ruimtelijk niet opportuun zijn en geen enkele meerwaarde zullen bieden. Teneinde een vermindering van het aantal overtollige verkeersbewegingen in deze woonstraat te bekomen werden de garages 6 t.e.m. 12 aangepast aan ons voorwaardelijk gunstig advies d.d. 5/05/03. Deze garages werden vervangen door bergplaatsen voor de bovenliggende appartementen, waarbij de poort werd vervangen door een deur van 1.20m breedte en waarbij 1m uit de zijperceelsgrens een afsluitingsmuur is voorzien achter dewelke er zich een afgesloten, ontoegankelijk muur bevindt. Tevens werd op de plannen aangeduid dat het oorspronkelijke terreinniveau is aangehouden en vloeiend aansluit op deze van de buurpercelen.

De gevraagde handelingen zijn bijgevolg verenigbaar met de gewestplanvoorzieningen en met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving.

Overwegend het gunstig advies, eventueel met opgelegde voorwaarden, van zowel College van Burgemeester en Schepenen; overwegend het resultaat van het openbaar onderzoek en de evaluatie ervan is het project aanvaardbaar.

Het ontwerp is bijgevolg ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar.

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”.

De vergunningverlenende overheid motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening als volgt:

“Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in het proces-verbaal van 5 december 2003 houdende onderzoek van de ingediende bezwaarschriften meteen ook op uitgebreide wijze aangetoond heeft dat het thans ingediende project verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg, de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke en de meer verwijderde omgeving geenszins in het gedrang brengt en geen onverantwoorde trendbreuk inhoudt; dat dit proces-verbaal overeenkomstig art. 2 van het ministerieel besluit van 21 april 2000 houdende bepaling van de vorm der beslissingen inzake aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en zijn bijlage A integraal in de onderhavige vergunningsakte is opgenomen; dat het college niet inziet wat het daar nog zinvol zou kunnen aan toevoegen en mitsdien daarnaar verwijst; dat echter de term ‘multifunctionele woningen’ in de vierde alinea van randnummer 1 onder het kopje ‘in concreto’ verbeterend moet gelezen worden als ‘multifamiliale woningen’, materiele rechtzetting die inhoudelijk geen relevantie vertoont;

Overwegende bovendien dat het college de redenen van de stedenbouwkundige ambtenaar, opgenomen in zijn gunstig advies, volledig onderschrijft en eveneens tot de hare maakt”.

In het proces-verbaal van 5 december 2003 houdende onderzoek van de ingediende bezwaren heeft het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening het volgende standpunt ingenomen:

“IN HET ALGEMEEN

1 - De meeste bezwaarmakers stellen dat het ontwerp de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving te boven gaat en/of dat het de leefbaarheid en de rustige sfeer van de omgeving zal in het gedrang brengen, o.m. door het multifamiliaal karakter ervan, het volume en de inplanting.

Het gebied is overeenkomstig het van toepassing zijnde gewestplan gelegen in het woongebied. Het is niet gelegen binnen de perimeter van een BPA, noch van een goedgekeurde en niet vervallen verkavelingsvergunning. Het gebied is wel begrepen in de perimeter van het ontwerp BPA ‘Duinbergen-Kust’, dat voorsnog enkel voorlopig is aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 31 augustus 2000, zodat de verordenende kracht ervan beperkt is als bepaald door art. 22 coördinatiedecreet 22 oktober 1996, hetgeen betekent dat het enkel rechtsgrond zou kunnen opleveren om een vergunning, die er niet mee bestaanbaar is, te weigeren, maar op zich alleen geen rechtsgrond kan bieden om een bouwvergunning, die er wel mede bestaanbaar is, te verlenen.

Derhalve dient de aanvraag te worden behandeld overeenkomstig de bepalingen van art. 43 coördinatiedecreet 22 oktober 1996 en art. 19 van het gewestplannenbesluit van 28 december 1972, die inhouden dat over de aanvraag moet worden beslist op grond van een discretionaire appreciatie van de eisen welke een behoorlijke plaatselijke aanleg stellen, wat de overheid verplicht zich een opvatting te vormen omtrent de bestemming van het gebied en die van de buurt waarin het goed gelegen is, opvatting die in zekere zin in de plaats treedt van die welke tot uiting komt in de voorschriften van een BPA, waar dit bestaat en verordenende werking heeft, of van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. Het spreekt daarbij echter voor zichzelf dat niets eraan in de weg staat dat het College zich bij die beoordeling aligneert op de opvattingen betreffende de plaatselijke aanleg, zoals die zijn neergelegd en tot uiting komen in een reeds door de gemeenteraad voorlopig aanvaard BPA. Al heeft zulk plan, onder voorbehoud van het bepaalde in art. 2, 2, coördinatiedecreet 22 oktober 1996, geen verordenende werking, toch kan het College van Burgemeester en schepenen het niettemin als richtsnoer hanteren wanneer het van oordeel is zich bij de erin neergelegde visie betreffende de goede plaatselijke aanleg voor het heden en voor de toekomst te kunnen aansluiten, wat te dezen het geval is, hetgeen dan echter alweer niet betekent dat het project aan alle detailvoorschriften van het ontwerp BPA zou moeten voldoen, zodat de aanvoeringen sub IX van het bezwaarschrift Terlin alleen reeds om die reden grond missen.

Wanneer derhalve hierna verwezen wordt naar het voorlopig aanvaard ontwerp-BPA, moet dit begrepen worden als een verwijzing naar regels waarvan het college van oordeel is dat zij met de goede plaatselijke ordening en de vereiste van ruimtelijke kwaliteit overeenstemmen, doch niet als een verwijzing naar regels die toegepast zouden worden omdat zij reeds verordenende kracht hebben, en er daarom niet kan aan voorbijgegaan worden.

2 - Het bepaalde in art. 4 van het decreet ruimtelijke ordening d.d. 18 mei 1999, art. 43 coördinatiedecreet 22 oktober 1996 en art. 19 gewestplannenbesluit 28 december 1972 legt de vergunningverlenende overheid de verplichting op elke aanvraag om vergunning voor het optrekken van een voor wonen bestemd gebouw, ook in een woongebied, te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ordening, en de bouwvergunning te weigeren indien blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk overdreven hinder voor de burens zal veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens wordt overschreden, en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbroken zal worden (...). Het bestuur moet derhalve het beginsel van het evenwicht tussen naburige erven bij zijn beoordeling betrekken, al moet het daarbij de nodige omzichtigheid aan de dag leggen, nu het gaat om een wederkerig recht dat beide partijen het recht geeft een normaal genot van hun eigendom te hebben.

De intensiteit van dat genot wordt uiteraard mede bepaald door de omgeving, in eerste instantie de onmiddellijke omgeving. Zo besliste de Raad van State dat 'bovendien wonen in een binnenstad, zoals in casu, uiteraard met zich meebrengt dat gebouwen dichter bij elkaar worden opgetrokken' (...), redenering die vanzelfsprekend ook opgaat voor onze kuststad, waar het verschijnsel van inbreiding en verdichting al lang een feit was vooraleer het als principe van goede ruimtelijke ordening in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen decretaal werd verankerd. Daarbij mag niet al te vlug gecoördeneerd worden dat een bouwproject dient aangemerkt te worden als een aantasting van het privéleven in de zin van art. 8 EVRM, ook niet wanneer het gebouw opgetrokken wordt in de nabijheid van een ander of wanneer vanuit die bebouwing het aanpalend erf of tuin ervan kunnen bekeken worden, vermits de vergunningverlenende overheid zich eveneens moet laten leiden 'door de zorg de eigendomsrechten (van de aanvrager) te eerbiedigen, wat even zo goed door het EVRM is opgelegd' (...). Zo kan niet met elke onaangenaamheid rekening gehouden worden, zoals met enig verminderd uitzicht of vermindering aan privacy, wanneer zulke beperking 'eigen is aan de omstandigheid dat verzoekers woning zich in een woonwijk bevindt' (...), te dezen een residentiële omgeving met reeds meerdere multifamiliale gebouwen, die allen op elkaar enige repercussie hebben wat betreft zicht, privacy, bezonning en rust, op voorwaarde dat die wederkerigheid de grenzen van wat redelijkerwijs van dichte naburen mag worden verwacht, niet overschrijdt, wat te dezen kennelijk niet het geval is.

(...).

3 - Het past ook eraan te herinneren dat goede plaatselijke aanleg niet gelijk staat met immobilisme en behoud van het status quo, zoals de meeste bezwaarmakers schijnen te denken.

Sinds lang herinnert de Raad van State in zijn rechtspraak aan die evidente regel, stellende 'dat de eisen welke een behoorlijke plaatselijke aanleg stelt naargelang van de omstandigheden kunnen evolueren; dat de bevoegde overheid bij het afgeven en weigeren van bouwvergunningen met die evolutie rekening mag en moet houden' (...).

Eén van die evoluties is de onmiskenbare tendens tot het verdringen van de ééngestinstypologie ten voordele van de meergezinstypologie, beïnvloed door het gestadig toenemen van het aantal tweede verblijvers en de pensioenimmigratie. Het volstaat een blik te werpen op het voorlopig goedgekeurd BPA Duinbergen-Kust om vast te stellen dat de ontwerpers ervan, daarin gevolgd door de gemeenteraad, grotendeels die evolutie in het ontwerp hebben willen vertalen en de verschillende tendenzen omtrent littoraal wonen en werken hebben willen op een evenwichtige wijze verzoenen. De conceptie van het plan is inderdaad te komen tot een harmonieuze ordening van hoogbouw, meergezinswoningen en unifamiliale villa's in afbouwende lijn

vanaf de kust. Langs de zeedijk (zone 1) worden uitgesproken hoogbouwappartementen voorzien met grote verdichting en een veelheid aan functies. Daarachter komt een meergezinszone (zone 2), doch waarin de nokhoogte reeds wordt beperkt tot 14 meter en de vroeger gangbare V/T wordt beperkt, terwijl ook een gabaritbepaling wordt opgenomen. De zone 3 is opgevat als overgangzone van de hoogbouw naar de kwetsbare zone 4, die voorbehouden wordt voor unifamiliale villa's. In de zone 3 worden daarom meergezinswoningen toegelaten, doch slechts van geringe omvang, nl. tot maximum 6 wooneenheden.

Het bouwperceel bevindt zich in die zone 3, die overigens ten noorden van de Kruindreef nu reeds uitsluitend bestaat uit multifamiliale panden van 6 tot 18 wooneenheden. Het ontwerp sluit aldus naadloos aan bij die conceptie, die het College van Burgemeester en Schepenen ten volle onderschrijft.

4 - Meerdere bezwaren hebben betrekking op louter privaatrechtelijke aangelegenheden.

Daaromtrent past het in het algemeen aan te stippen dat zij betwistingen aan de orde stellen waaromtrent het college van burgemeester en schepenen ingevolge art. 144 van de grondwet niet bevoegd is standpunt in te nemen, vermits het college bij het al of niet verlenen van een stedenbouwkundige vergunning een politiebevoegdheid uitoefent die buiten verband is met burgerrechtelijke zaken. Het College van Burgemeester en Schepenen mag dienvolgens de aanvraag uitsluitend onderzoeken vanuit de bestaande stedenbouwkundige regelgevingen de goede plaatselijke aanleg, als bedoeld door art. 4 van het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en art. 19, 3° lid, van het gewestplannenbesluit van 28 december 1972. De Raad van State beslist sinds jaar en dag 'dat bouwvergunningen immers worden verleend onder voorbehoud van de burgerrechtelijke rechten van alle belanghebbenden' (...) en dat wie een bouwvergunning heeft bekomen daardoor niet ontslagen is van de erfdiensbaarheden die tussen naburen gelden (...);

Het College van Burgemeester en Schepenen vermag aldus geen standpunt in te nemen m.b.t. afpalingsproblemen en/of gemeenmaking van muren. Voor het overige wijzen de bezwaarmakers geen afstandsregels of normen aan die te dezen enige nominatieve werking zouden hebben noch m.b.t. de bovengrondse werken, noch m.b.t. de ondergrondse werken.

IN CONCRETO

1 - Het college kan niet aannemen dat de goede plaatselijke ordening en de ruimtelijke kwaliteit zouden geschaad en de ruimtelijke draagkracht zou overschreden zijn doordat het project te grootschalig zou zijn en niet unifamiliaal.

Het ontwerp voorziet in de bouw van een appartementenvilla van zes appartementen, 13 ondergrondse garages en 7 ondergrondse bergplaatsen. De kroonlijsthoogte blijft beperkt tot 5,40 meter en de nokhoogte tot 11,00 meter. Het voorziet in twee bouwlagen met een duplex in het dak.

De onmiddellijk omgevende bebouwing is thans als volgt:

- Klaprozenpad nr. 2 : gebouw met 8 appartementen
- nr. 4 : gebouw met 6 appartementen
- nr. 6 : gebouw met 6 appartementen
- nr. 8 : gebouw met 11 appartementen
- nr.10 : gebouw met 12 appartementen
- nr. 3 : gebouw met 8 appartementen
- nr. 12 : gebouw met 18 appartementen
- Kruindreef : ééngesinswoningen

Volkomen ten onrechte beweren Terlin en Swenden dat de 'onmiddellijke' omgeving zich zou beperken tot hun twee eigendommen. Er is in elk geval geen wettelijke norm die voorschrijft dat, binnen een woongebied, een vergunningsaanvraag voor een gebouw dat uitsluitend tot wonen is bestemd,

enkel mag getoetst worden aan de reeds in de onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen, die zodoende door hun anterioriteit a.h.w. het samenlevingsbeeld voor een onbeperkte toekomst zouden bepalen. Het begrip 'onmiddellijke omgeving' komt enkel voor in art. 5, 1.0, tweede lid, van het gewestplannenbesluit van 28 december 1972 dat handelt over de gepastheid van gebouwen in een woongebied die echter niet voor bewoning bestemd zijn. Deze hypothese is hier niet aan de orde.

Voor het overige wordt het begrip gebruikt als component van het veel ruimer begrip 'goede plaatselijke aanleg', als bedoeld door art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 en door art. 19, derde lid, van het gewestplannenbesluit van 28 december 1972, in welke jurisprudentiële context het echter helemaal niet de enge betekenis heeft die de bezwaarmakers er willen aan toekennen. Uit de wetsbepaling vloeit gewis niet voort dat een vergunningsaanvraag in een woongebied enkel zou mogen getoetst worden aan de woningen die zich reeds bevinden op de twee aanpalende percelen. En zelfs indien men voormelde wetsbepalingen die enge inhoud mocht geven én 'onmiddellijk' mocht interpreteren als wat zonder tussenruimte aan iets paalt, dan nog komt men noodzakelijk tot de vaststelling dat het bouwperceel, gelegen ten noorden van de aldaar een bocht van 90° makende Kruidreef, onmiddellijk paalt aan de percelen Bergdreef 12 en Klaprozenpad 10, waarop zich multifunctionele woningen bevinden van meer dan 10 eenheden.

De onmiddellijke omgeving van het bouwperceel beperkt zich te dezen zeker niet tot wat enkel zuidwaarts en zuidoostwaarts is gelegen - in het ontwerp van BPA voorbehouden voor unifamiliale woningen -, maar strekt zich evident ook uit tot wat er noordwaarts en noord-westwaarts van ligt, site waarbij het perceel zelfs fysisch veel dichter aansluit en eenheid vormt. Samen met die noord- en noord-westwaarts gelegen omgevende percelen, is het bouwperceel opgenomen in de zone 3 voor meergezinswoningen van geringe omvang, wat trouwens thans reeds de bestaande feitelijke toestand is, zodat de vraag ook geheel aansluit met het voor die site in het verleden gevolgde vergunningenbeleid.

2 - De consoorten Terlin hebben het ten onrechte over 20 garageboxen. Het ontwerp voorziet immers slechts 13 garages en voorts 7 bergingen, die zich allen aan de noordgevel bevinden en voorzien zijn van een deuropening van slechts 1,20 meter. Aldus komt het ontwerp tegemoet aan het eerder advies van de stedenbouwkundige ambtenaar, die van oordeel was dat 20 garages teveel is.

Het komt in de allereerste plaats aan de bouwaanvrager toe de constructie waarvoor hij vergunning aanvraagt te kwalificeren. Uiteraard dient de overheid daarna te onderzoeken aan de hand van de concrete gegevens van het dossier of de gegeven kwalificatie geen simulatie inhoudt en of integendeel niet met zekerheid moet besloten worden dat de bouwheer er een andere functie zal aan geven die vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt niet toelaatbaar is (...).

Te dezen heeft de bouwaanvrager op aanwijzen van de stedenbouwkundige ambtenaar 7 van de destijds voorziene 20 garages geherfunctioneerd tot bergplaatsen. Niets laat toe ervan uit te gaan dat het zijn inzicht zou zijn daarmede een ander gebruik te camoufleren, wat trouwens een ernstig stedenbouwkundig misdrijf zou opleveren. De insinuatie van de bezwaarmakers lijkt zelfs materieel uitgesloten, nu er slechts openingen voorzien zijn van 1,20 meter, die bovendien speciaal brandweren moeten zijn, zoals in herinnering is gebracht door het als voorwaarde van de vergunning op te leggen brandweerrapport. Het valt niet in te zien hoe een bergplaats met een toegang van slechts 1,20 meter de facto voor een voertuig zou kunnen aangewend worden. Aan het College van Burgemeester en schepenen zijn vooralsnog geen voertuigen bekend die minder dan 1,20 meter breed zouden zijn. Bovendien voorziet het plan de bouw van een binnenmuur op 70 cm van de zijgevel, waardoor de vroegere garages ook in de lengte aanzienlijk verminderd worden

en niet meer kunnen dienen als onderdak voor grote personenwagens. En voor het overige heeft een eventuele foutieve uitvoering van goedgekeurde plans niets met de legitimiteit ervan te maken, doch enkel met het handhavingrecht (...).

3 - De omstandigheid dat de aanvraag ook deels een regularisatie betreft, is niet relevant en heeft met de legitimiteit ervan niets uitstaande.

Zoals de bezwaarmakers in randnummer 24 trouwens zelf opmerken, is een a posteriori regularisatie mogelijk mits de gevraagde werken en handelingen vergunbaar zijn overeenkomstig het recht dat toepasselijk is op het ogenblik dat over de aanvraag wordt beslist.

De regularisatievergunning is trouwens expliciet voorzien in art. 158 van het decreet van 18 mei 1999 en art. 51, derde lid, van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996.

De bezwaarmakers reiken ook geen relevante argumenten aan om de destijds toegelaten afbraak niet te regulariseren. Het afgebroken gebouw viel niet onder een of ander beschermingsstatuut, terwijl niet aangetoond wordt dat die opportuniteitsbeslissing kennelijk onredelijk is of geweest is.

4 - De bezwaarmakers voeren aan dat het aantal ondergrondse garages te talrijk zou zijn en dat de ingebruikname van het gebouw zal leiden tot een onaanvaardbare verkeersdrukte en dito toename van geluidshinder. Zij verwijzen daarvoor naar een rapport van prof. Lauwers, verbonden aan het instituut voor duurzame mobiliteit van de U.G.

4.1 - Allereerst dient te worden aangestipt dat de klagers nog steeds uitgaan van 20 garages en dat ook het rapport Lauwers, dat reeds jaren oud is, niet is geactualiseerd in functie van de thans voorliggende vergunningsaanvraag, die nog slechts op 13 garages slaat.

4.2 - Vervolgens dient te worden vastgesteld dat dit bezwaar, inzonderheid het rapport Lauwers, stedenbouwkundig minstens van twee onjuiste premissen uitgaat.

4.2.1 - De ganse redenering gaat ervan uit als zouden zij die in het verleden een bouwvergunning aldaar hebben bekomen, wat de mobiliteitsproblematiek betreft, aanspraak kunnen maken op een status quo. Nochtans verschaft het stedenbouwrecht aan niemand het recht op behoud van de bestaande situatie. Ruimtelijke ordening is daarentegen bestendig in ontwikkeling. In een steeds evoluerende samenleving, evolueert ook de opvatting omtrent wat behoorlijke ruimtelijke ordening is, achtslaande op de - steeds geringer wordende - beschikbare ruimte. Daarbij moeten die inzichten toegepast worden ten bate van zoveel mogelijk burgers en moeten de zich steeds wijzigende verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden. Naar omstandigheden kan beslist worden een zelfs commercieel aantrekkelijke straat totaal verkeersvrij te maken of, omgekeerd, het verkeer in een doorgaans verkeersarme straat frequenter te maken. Van éénrichtingsverkeer kan overgeschakeld worden naar tweerichtingsverkeer. Drukke straten kunnen tot woonerf omgevoerd worden en bestaande woonerven kunnen opgeheven worden of opgenomen worden in een nieuwe verkeerslus. Enzovoort. Verandering van verkeerspatroon, in welke zin ook, is op zich niet strijdig met goede ruimtelijke ordening, ten ware er sprake zou zijn van kennelijke willekeur en machtsafwending of van een organisatie van de verkeerssituatie die kennelijk het redelijkheidsbeginsel miskent. De enkele toename van het aantal verkeersbewegingen is daar op zich vreemd aan.

4.2.2 - Even ten onrechte vertrekt het rapport Lauwers van de premisse als moet er rekening worden gehouden met 'een extra verkeersgeneratie van circa 60 autobewegingen per dag' (...). Dit is een volstrekt vrijblijvend en niet-wetenschappelijk onderbouwde premisse, alleen reeds vanuit de zekerheid dat het kwestieus gebouw op verre na niet het jaar door volledig zal betrokken worden, en wellicht zelfs vaak niet eens tijdens het hoogseizoen. Bovendien is

het getal 60 niet alleen in absolute cijfers zonder meer te verwaarlozen, ook van een (niet aannemelijke) dagelijkse verviervoudiging van het aantal bewegingen kan in redelijkheid nog niet gezegd worden, aangenomen dat ze zich zou voordoen, dat ze tot een ondraaglijke verkeersdruk zou leiden! Het verkeer in een 'quasi verkeersvrije straat' (...) verviervoudigen, kan bezwaarlijk leiden tot verkeersdruk, die de grenzen van het normaal buurtleven in een sowieso drukke kuststad kennelijk overschrijdt. Gezien de herleiding tot maximaal 13 extra voertuigen, kan trouwens hoogstens sprake zijn van een verdrievoudiging van het aantal verkeersbewegingen.

Kortom: de omstandigheid dat de klagen de onvermijdelijke toename van het aantal autobewegingen liever niet zouden zien gebeuren en/of als minder prettig en aangenaam zullen ervaren, heeft niets uitstaande met een objectieve goede plaatselijke aanleg en met een welbegrepen evenwicht tussen naburige erven.

4.3 - Dat de klachten ten eerste moeten gerelativeerd worden, blijkt ook uit de hierna volgende bedenkingen:

* indien men aanneemt dat er per garage dagelijks 4 bewegingen gebeuren, komt men aan 52 autobewegingen per dag; gaat men ervan uit dat deze bewegingen zich situeren tussen 7.00 uur en 21.00 uur of slechts 14 uur op 24, dan komt men aan afgerond 4 bewegingen per uur of 1 auto om de 15 minuten.

* Zelfs bij uitzonderlijk drukke dagen (zeer beperkt en erg verspreid over het jaar) en veronderstelde verdubbeling van verkeersdrukke (104 bewegingen per dag) komt men nog maar op één autobeweging per 7,5 minuten.

Dat er sprake zou zijn van een scherpe daling van de leefbaarheid is mitsdien als een stijlformule van de hand te wijzen. Gewagen van een negatieve leefbaarheid wanneer zelfs in uiterst drukke seizoendagen maximaal sprake kan zijn van één toenemende autobeweging overdag om de 7 tot 15 minuten, is onredelijk subjectiveren en uiting geven aan een opvatting als zou het bestuur enkel oog mogen hebben en zorg mogen dragen voor diegenen die er eerst zijn komen wonen. Nochtans is de richtinggevende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen uitdrukkelijk voorgeschreven dat bij de uitwerking van het stedelijk netwerk van de kust 'rekening (moet) worden gehouden met de specifieke behoefte aan tweede verblijven en vakantiewoningen' (...). Die evolutie is, zoals reeds hoger gezegd, een onmiskenbare realiteit geworden, waaraan naar bestvermogen een oplossing moet worden gegeven. Aan die behoefte kan echter niet worden tegemoet gekomen door het quasi verkeersvrij houden van de straten waar die verblijven en woningen naar de opvatting van het College van Burgemeester en Schepenen moeten komen. Wel moet meteen aan verkeersbeheer worden gedaan. Het College van Burgemeester en Schepenen tracht daaraan in zijn vergunningenbeleid tegemoet te komen door o.m. zoveel mogelijk wagens uit het straatbeeld te houden, hetgeen de inrichting van meer (ondergrondse) parkeergelegenheden veronderstelt. Vandaar dat het college 13 (ondergrondse!) garages bij 6 woongelegenheden helemaal niet buitensporig vindt, laat staan strijdig met art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 en art. 19 van het gewestplannenbesluit, al ware het alleen maar vanuit de zich opdringende vaststelling dat het vakantiepaleis van Duinbergen vaak per gezin meer dan één wagen bezit.

4.4 - De klagers Terlin gewagen ook van een belangrijke stijging van het verkeerslawaaï. Ook ten onrechte, gezien vanuit de achtergrond van een actuele beoordeling van de ruimtelijke draagkracht.

4.4.1 - Vooreerst dient er te worden op gewezen dat de meting door EVA gebeurd is op 28 november 1996. Dit is een donderdag in november! Eenieder weet dat het op zulke dag veel kalmer is dan tijdens het weekend, laat staan een zomerweekend, waardoor dus in het rapport met abnormaal lage referentiegetallen wordt gewerkt. Dit is wetenschappelijk onaanvaardbaar. Nog minder relevant is het bezoek dat de ondertekening van het aanvullend rapport zegt gebracht te hebben op donderdagavond 26 september 2001 om 22 uur!

4.4.2 - In het rapport wordt gesteld: 'Bij het omhoogrijden van een steile helling zal het geluidsniveau beduidend hoger liggen (5 à 10 dB (A))'

Ook hier moet er andermaal op gewezen worden dat dit omhoogrijden zich maximaal om de 10 minuten zal voordoen, wat in een stedelijke woonomgeving niet als uitzonderlijk hinderlijk kan worden beschouwd.

Daarenboven stelt de expert EVA zelf in zijn rapport van 16 december 1996 (...): 'Indien men 20 voertuigen eenmaal per dag op en neer in de Kruindreef laat rijden, zal dit voor weinig bijkomend lawaai zorgen. Men zal waarschijnlijk aan het criteria van Vlare II voor het omgevingslawaai blijven voldoen'.

4.4.3 - EVA stelt nog 'Fluctuerend lawaai zal in een nog sterkere mate overschreden worden dan nu het geval is' (15 dB (A)). Ook wordt gezegd in het rapport EVA van 16 september 2001: 'De conclusies van het rapport' (uit 1996) 'blijven behouden en zelfs versterkt door een aanpassing van de Vlare II wetgeving voor fluctuerend geluid.'

Dit fluctuerend geluid wordt nu o.m. juist veroorzaakt door het onregelmatig op en aanrijden van auto's. Maar in een stedelijke omgeving is een fluctuerend geluid van wagens normaal en onafwendbaar. Het bijkomend geluid van een omhoogrijdende auto:

- doet zich aldaar ook nu reeds voor
 - kan niet als buitensporig hinderlijk worden beschouwd, doordat het qua frequentie en duur zeer beperkt is
 - en doet zich enkel voor bij het oprijden van de helling.
- Overigens is de Vlare II reglementering enkel toepasselijk op ingedeelde inrichtingen, wat hier niet aan de orde is.

5 - De in concreto aangevoerde argumenten ter ondersteuning van een privacy-schending die de ongemakken van een normale nabuurschap zou overschrijden, zijn ongegrond.

De eigendom Terlin is aldaar het hoogste punt. Tussen de schuin lopende perceelsgrens en de woning Terlin is er geen eigenlijke tuin, maar wel o.m. een trap (15 à 20 treden om de voordeur te bereiken). Zoals het plan uitwijst, is er aldaar bovendien een levende haag. De eigenlijke tuin bevindt zich westwaarts en zuidwaarts van haar eigendom. Zuidwaarts (waar de living zich bevindt) is er uiteraard gaan enkele inrijkmogelijkheid. De afstand tussen de twee terrassen aan de zijgevel van het projectgebouw tot de perceelsgrens (met levende haag) is ± 9 meter. Van rechtstreeks zicht van daaruit is geen sprake. Er is hoogstens een theoretische mogelijkheid tot inrijden op het hoogste deel van de westwaarts gelegen tuin wanneer de bewoners zich daadwerkelijk op het terras begeven, en dan nog zullen die bewoners zowat in een boog moeten kijken. In elk geval zal de inrijkmogelijkheid aanzienlijk minder zijn dan deze die klaagster Terlin nu reeds moet ondergaan van de bewoners van het aanpalend pand langs de kruindreef en van de aanpalende panden langs de bocheldreef.

Wat de klaagster Terlin beweert omtrent haar zeezicht is aberrant. Als het al zo is dat ze thans enig zicht op de meerdere honderden meter afgelegen zee heeft, kan het in elk geval maar zijn via de luchtkolom boven het Klaprozenpad en derhalve tussen het appartementsgebouw Bergdreef 12 en de twee gebouwen binnen het hoefijzer van het Klaprozenpad. Aan die situatie zal misschien vanaf haar voordeur aan het einde van de trap enige verandering komen, maar zeker niet vanaf de westwaarts gelegen tuin. Haar beweringen missen derhalve feitelijke grondslag.

De klagers Swenden hebben uiteraard nu reeds helemaal geen zicht op zee. In de plaats van de vroegere villa komt er inderdaad een appartementenvilla van zes wooneenheden, doch met een fraaie architectuur, zodat niet in te zien valt dat er sprake zou kunnen zijn van een ernstige toename van een ondraaglijke visuele pollutie. Hun tuin is zuidwaarts gelegen, zodat evenmin ernstig sprake kan zijn van abnormale verkeershinder, rekening houdend ook met de uiterst

geringe densiteit van het te verwachten supplementair verkeer, zoals hoger toegelicht.

De klagers Delvoye zijn totaal ongelooftwaardig wanneer zij beweren dat zij door het project - dat een bestaande villa vervangt - hun 'groene polderzicht' zullen verliezen. Zij zijn eigenaars van appartement B/3 in de residentie Monte Carlo, Bergdreef 12, wat laat vermoeden dat het op de derde verdieping is gelegen. Het is niet aannemelijk dat zij van daaruit voorheen een ongeschonden zicht hadden op de een paar kilometer verder gelegen polders.

Het besluit is derhalve dat de beweringen van overmatige privacyhinder en/of zichtafname vederlicht zijn.

6 - Van niet te verhelpen strijdigheid met de brandveiligheidsnormen is al evenmin sprake.

In het verslag van de brandweer van 31 juli 2003 is enkel aangestipt dat op één punt het plan niet overeenkomstig de normen is, nl. wat de wanden en de deuren van de ondergrondse bergingen betreft. Zij moeten brandwerend en zelfsluitend zijn. Daarom zal het brandweerrapport aan de vergunning gehecht worden en zal de naleving ervan als voorwaarde opgelegd worden, als bedoeld door art. 105, §2 van het decreet van 18 mei 1999.

Voor het overige heeft het brandweerrapport geen tekortkomingen aangestipt.

6.1 - Het trappenhuis, al is het verticaal, voldoet geheel aan de voorwaarden 1 en 2 van art. 4.2.5 van de bijlage 2 aan het K.B. van 7 juli 1994.

6.2 - De Kruindreef voldoet geheel aan de voorgeschreven normen. De door klaagster Terlin geraadpleegde prof. Lauwers beschrijft zelf op blz. 3 van zijn rapport van 28 september 2001 de Kruindreef als een volgens een ontwerp van 24 juni 1996 heraangelegde weg van 5 meter breed, type omgekeerd dakprofiel, met een centrale goot in het midden. Aldus voldoet zij aan alle door de klagers aangehaalde voorschriften.

Het is wel zo dat er langs de Kruindreef een parkeerverbod geldt dat de klaagster Terlin in de regel naast zich legt. Zij laat niet na haar voertuig bestendig aldaar te stationeren. Als er dus ooit toegankelijkheidsproblemen mochten zijn, zullen deze enkel veroorzaakt zijn door wildparkering, doch niet door de breedte van de weg. Op wetsovertreding kan het bestuur bezwaarlijk voorbereid zijn. Wel kan het bestuur wetsovertreding zoveel mogelijk voorkomen en verbodig maken, te dezen o.m. door 13 garages te vergunnen, zodat er geen behoefte is aan onwettig parkeren op de openbare weg.

6.3 - Ook met het sas (evacuatie ruimte) de vluchtruimte en de aansluiting met de openbare weg is er niets aan de hand en zijn de aangehaalde normen nageleefd. De klagers tonen overigens het tegendeel niet aan, doch beperken zich ertoe te stellen dat 'blijkbaar' de Kruindreef niet voldoet aan de voorschriften. Dit is geen concreet bezwaar, dat Mitsdien onontvankelijk is.

Als men de lift verlaat komt men terecht in een sas van 1,07 meter op 4,16 meter of 4,45 meter oppervlakte. Via een toegang van $(0,77 + 1,30 + 0,39) = 2,46$ meter breedte komt men op de aansluiting met de openbare weg, welke aansluiting aldaar een breedte heeft van 5,83 meter. Er is derhalve geen enkel probleem om met hulpwagens en draagberies aan en in het gebouw te komen, hetgeen uiteraard de bedoeling is van de ingeroepen voorschriften.

7 - Dat de terreinbezetting onredelijk groot zou zijn, is andermaal een ongegronde bewering.

Zelfs indien men er de V/T normen uit het ontwerp BPA bijhaalt, zou het project nog aanzienlijk volumineuzer kunnen zijn. Door thans aan de oostzijde van het gebouw tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrens een afstand van 14 meter te laten i.p.v. een afstand van 3 meter, is een gebouw ontworpen dat qua volume aanzienlijk minder is dan de meeste in de zone 3 thans reeds bestaande gebouwen. Ook t.a.v. de villa's van de zuidwaarts gelegen klagers Terlin en Swenden, die zelf allerminst als modest kunnen worden beschouwd, is er van een onredelijke trendbreuk geen sprake. In de opvatting van het

College van Burgemeester en Schepenen betreft het een ideale overgang van zone 2 naar zone 4.

Overigens ware het beweerd verschil in oppervlakte, zo het ooit uit een privaatrechtelijk proces mocht blijken correct te zijn, totaal zonder invloed op de V/T, vermits in elke hypothese het ontwerp onder het toegelaten V/T van 1,3 blijft, zoals voorzien in het te dezen door het college onderschreven ontwerp BPA Duinbergen-Kust.

8 - Wat de opmerking 2 betreft van de vereniging van de medeëigenaars van de residentie Montericco volstaat het erop te wijzen dat de overheid enkel de bevoegdheid heeft de ingediende plannen te appreciëren en geenszins om alternatieve uitvoeringsvormen op te leggen”.

3.2.3. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening, dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en het betrekken ervan bij de beoordeling van de aanvraag mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, daardoor buiten beschouwing wordt gelaten.

3.2.4. Te dezen dient te worden vastgesteld dat noch uit de beoordeling van de bezwaarschriften door het college van burgemeester en schepenen, waarnaar de bestreden beslissing expliciet verwijst bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, noch uit het advies van de gemachtigde ambtenaar, noch uit de motivering van de bestreden beslissing zelf, kan worden afgeleid dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening werd gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving, met name de aanpalende woningen in de Kruindreef en het niet betwiste uniforme karakter van deze dreef waar zich uitsluitend ééngezinswoningen bevinden.

In tegenstelling tot hetgeen de eerste verwerende partij voorhoudt, kan de bestaande toestand van het Klaprozenpad en de Bergdreef, ook al palen de percelen van deze straten aan de achterzijde van de percelen gelegen aan de Kruindreef, niet met goed gevolg worden ingeroepen ter verantwoording van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening van een type van bebouwing, met name een “appartementenvilla” met 6 appartementen, 13 ondergrondse garages en 7 ondergrondse bergplaatsen, dat door zijn aard en omvang totaal verschilt van

het type bebouwing dat in de Kruindreef zelf voorkomt, met name uitsluitend ééngezinswoningen.

Uit de voormelde motivering blijkt dan ook dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening voornamelijk wordt gesteund op de bestaande toestand in de ruimere omgeving, terwijl met de kenmerkende elementen uit de onmiddellijke omgeving, geen rekening werd gehouden.

3.2.5. De omstandigheid dat de aanvraag zou beantwoorden aan de voorschriften voor zone 3 van het voorlopig aangenomen bijzonder plan van aanleg "Duinbergen-Kust" biedt, zoals de gemachtigde ambtenaar in zijn advies overigens terecht heeft gesteld, geen rechtsgrond om de gevraagde vergunning te verlenen. Hieruit kan evenmin worden afgeleid dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, beoordeling die dient te geschieden op grond van de bestaande toestand.

3.2.6. Het eerste onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. VEDECANE in het beroep tot nietigverklaring wordt afgewezen.

Artikel 2.

Vernietigd wordt het besluit van 23 april 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij aan de b.v.b.a. VEDECANE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Knokke-Heist, Kruindreef, kadastraal bekend sectie F, nr. 328/a.

Artikel 3.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 1050 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

De kosten van het verzoek tot tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de verzoekster tot tussenkomst.

Het ten onrechte door de verzoekster tot tussenkomst gekweten zegelrecht van 50 euro, dient haar te worden terugbetaald.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vier maart 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,



T. TEMMERMAN.

De voorzitter,



R. STEVENS.

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 188.917 van 17 december 2008
in de zaak A. 106.275/X-10.401.**

In zake :

1. Frans DE VEYT,
 2. Béatrice VANLANGENDONCK,
 3. Cécile DEMBLON,
- die woonplaats kiezen bij
advocaat B. VAN CAILLIE,
kantoor houdende te 1200 BRUSSEL,
de Broquevillelaan 116 bus 2

tegen :

1. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdenden te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertsstraat 106,
2. de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Baron Ruzettealaan 27.

tussenkomen de partij :

Willy WOESTYN,
die woonplaats kiest bij
advocaat R. COVELIERS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Edelincstraat 17.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Frans DE VEYT, Béatrice VANLANGENDONCK en Cécile DEMBLON op 23 juni 2001 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van:

1. het besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 2001 inzake het behoud van gemeentelijke plannen van aanleg die dateren van voor de inwerkingtreding van de vaststelling van het gewestplan of een gewestplanwijziging in het plannenregister van de gemeente Knokke-Heist, en
2. het besluit van de gemeenteraad van Knokke-Heist van 25 mei 2000, waarbij aan de gewestelijke planologische ambtenaar wordt voorgesteld een reeks bijzondere plannen van aanleg goedgekeurd vóór de inwerkingtreding van het

gewestplan Brugge-Oostkust niet te behouden in het gemeentelijk plannenregister;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 21 september 2001 ingediend door Willy WOESTYN;

Gelet op de beschikking van 19 november 2001 die de tussenkomst van Willy WOESTYN toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 26 januari 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 1 maart 2005 ingediend door de verzoekende partijen;

Gezien de laatste memories van de verwerende partijen;

Gelet op de beschikking van 30 april 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 juni 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat B. VAN CAILLIE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat C. ROMMELAERE, die loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat S. RODTS, die loco advocaat A. LUST verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

Met een brief van 26 mei 2008 deelt Willy WOESTYN mee dat hij niet langer eigenaar is van het pand “Joli Clos” en geen belang meer heeft bij zijn tussenkomst. Uit deze brief valt af te leiden dat hij afstand doet van het verzoek tot tussenkomst.

2. Feiten

2.1. De verzoekende partijen zijn eigenaars van appartementen in de residentie “Port Royal”, gelegen langs de Duinbergenlaan 83 te Duinbergen, deelgemeente van Knokke-Heist.

Langs de achterzijde hebben de verzoekende partijen vanuit hun appartementen zicht op twee percelen. Het ene perceel bestaat hoofdzakelijk uit duinen en op het andere perceel werd de traditionele villa “Joli Clos” opgericht.

2.2. Op de bovenvermelde percelen is het gewestplan “Brugge-Oostkust”, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, van toepassing.

De betrokken percelen zijn tevens gelegen binnen het beheersingsgebied van een bijzonder plan van aanleg nr. 9 “Duinbergen-West”, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 11 augustus 1966.

In het verleden hebben de verzoekende partijen samen met nog een aantal andere omwonenden onder meer op basis van de voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg met succes een aantal vergunningen voor bouwprojecten bestreden, evenals een herziening van het plan zelf.

2.3. In zitting van 25 mei 2000 beslist de gemeenteraad van Knokke-Heist, in uitvoering van het bepaalde in de artikelen 172 en 190 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, aan de gewestelijke planologische ambtenaar voor te stellen om een aantal gemeentelijke plannen van aanleg, waaronder het vermelde bijzonder plan van aanleg “Duinbergen-West”, niet te behouden in het toekomstige gemeentelijke plannenregister.

2.4. Op 12 februari 2001 brengt de gewestelijke planologische ambtenaar advies uit over het voorstel van de gemeenteraad. Met uitzondering van het standpunt van de planologische ambtenaar met betrekking tot het bijzonder plan van aanleg “De Vuurtoren”, wordt het voorstel en de daarbij horende argumentatie van de gemeenteraad in dit advies bijgetreden.

2.5. Op 23 februari 2001 neemt de Vlaamse regering het bestreden besluit, waarin wordt bepaald dat er geen gemeentelijke plannen van aanleg of delen van gemeentelijke plannen van aanleg die goedgekeurd zijn vóór de inwerkingtreding van het besluit of de besluiten tot vaststelling van het gewestplan met betrekking tot hetzelfde plangebied, en die daarna niet meer gewijzigd zijn, behouden worden in het plannenregister van de gemeente Knokke-Heist.

Van het besluit wordt melding gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 26 april 2001.

3. Ontvankelijkheid

3.1. Ten aanzien van het eerste bestreden besluit

3.1.1. De tweede verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat de verzoekende partijen niet het vereiste belang hebben bij de beoogde nietigverklaring, en wel om volgende redenen:

“Blijkens art. 19 van de gecoördineerde wet op de Raad van State kunnen annulatieberoepen enkel bij Uw Raad op ontvankelijke wijze ingediend worden, indien de eisende partij ‘doet blijken van een benadeling of van een belang’.

I Het door de verzoekende partijen ingeroepen nadeel is zeker noch actueel. De verzoekers houden in wezen voor dat het litigieus B.P.A. ‘constructies langs de Kwade Helling uitsloot of althans de bouwmogelijkheden drastisch beperkte’.

Zij gaan er blijkbaar van uit dat, zolang er geen nieuw B.P.A. is, en mitsdien eventuele vergunningsaanvragen moeten behandeld worden overeenkomstig de procedure van art. 43 van het coördinatiedecreet van 22/10/1996, er mogelijk vergunningen zouden kunnen toegestaan worden die ruimere bouwmogelijkheden voorzien dan mogelijk was onder de vigueur van het B.P.A. van 1966, wat hen blijkbaar niet behaagt.

De vrees dat dit zich zou voordoen, is echter hic et nunc totaal voorbarig en hypothetisch. Die vrees zou maar realiteit worden wanneer er effectief een individuele vergunning wordt uitgereikt die én aanzienlijker bouwmogelijkheden inhoudt én daardoor de verzoekers benadeelt (wat niet per definitie kan gezegd worden van iedere vergunning die in ruimere of andere bouwmogelijkheden zou voorzien).

Op dat ogenblik zullen de verweerders zich tegen die specifieke vergunning tot Uw Raad kunnen wenden, althans zo ze mochten blijk geven dat zij er voelbaar door benadeeld zijn.

Maar zij hebben onmiskenbaar geen actueel en zeker nadeel ondergaan door het niet weerhouden van dit oud B.P.A. in het plannenregister.

Dit klemt des te meer daar zij het blijkbaar enkel gemunt hebben op de Kwade Helling en niet op de oudere delen of onderdelen van het plangebied.

Alleen reeds om die reden is hun vordering onontvankelijk.

II De bestreden besluiten kunnen de verzoekers overigens per definitie niet benadelen. Hetgeen zij vrezen, vloeit immers niet voort uit de bestreden beslissingen, maar uit het decreet zelf, terwijl Uw Raad niet bevoegd is om de wettigheid of de grondwettigheid van een decreet te toetsen.

Uitgangspunt is de wil van de decreetgever van 18/05/1999 om de 'oude' niet met de latere gewestplannen strijdige A.P.A.'s en B.P.A.'s uit het rechtsverkeer te doen verdwijnen en enkel deze te behouden die daartoe het voorwerp van een specifieke uitdrukkelijke beslissing zijn geweest. In de voorbereidende werken is er zelfs sprake van 'opkuis' en 'weer oprissen'. Het uitgangspunt is in elk geval: ze vervallen van rechtswege, behoudens wanneer ze gehandhaafd worden.

De oorspronkelijke artikelen 172 en 190 van het decreet hielden in, eensdeels, dat alle oude plannen van rechtswege opgeheven werden vanaf de inwerkingtreding van het decreet (dus 01/05/2000) maar dat, anderdeels, binnen de 90 dagen een aanvraag kon uitgaan van de gemeenteraad om, zo hij dit opportuun achtte, bepaalde plannen te handhaven.

Die regeling deed een dood moment ontstaan tussen, eensdeels, 01/05/2000 en, anderdeels, het uiteindelijk besluit tot handhaving. Wat moest er tussendoor gebeuren?

Men heeft dit hiaat tijdig ingezien en er in het reparatiedecreet van 26/04/2000 aan verholpen.

Thans bepaalt art. 172 van het decreet wat volgt:

(...)

Zijnerzijds bepaalt het gerepareerd artikel 190, tweede lid, van het decreet wat volgt:

(...)

Die regeling komt dus hierop neer dat in beginsel alle oude plannen ophouden te bestaan op 01/05/2001. Dit is enkel niet het geval wanneer vóór 01/05/2001 een ministerieel besluit in het Staatsblad verschijnt, houdende een beslissing over de handhaving van één of meerdere plannen; in dat geval houden meteen ook alle andere plannen op te bestaan. Indien de minister echter niet binnen het jaar beslist, consolideert de toestand zich eveneens op 01/05/2001, mits de gemeenteraad binnen de 90 dagen een gemotiveerd voorstel tot handhaving van enig plan heeft ingediend.

Te dezen vechten de verzoekende partijen aan, niet dat het kwestieus B.P.A. gehandhaafd is geworden, maar dat het niet gehandhaafd is geworden. Zij verlangen dat de beide beslissingen uit het rechtsverkeer zouden verdwijnen. Maar ook in dat geval zou het kwestieus B.P.A. sowieso ook sedert 01/05/2001 opgehouden hebben te bestaan, weze ruim vóór zij hun verzoekschrift hebben neergelegd.

De bestreden besluiten hebben enkel voor gevolg gehad dat het kwestieus B.P.A. met ingang van 26/04/2001 (publicatie in het Belgisch Staatsblad) uit het rechtsverkeer is verdwenen, dus enkele dagen vóór 01/05/2001, op welke dag het ook zonder enige administratieve procedure vanzelf en van rechtswege zou opgehouden hebben te bestaan.

De bestreden besluiten berusten op zulke lezing van de decretale bepalingen, dat zij niet uitsluiten dat ook een aanvraag tot niet-handhaving kan worden ingediend, teneinde zodoende het verval te bespoedigen zodat het kwestieus

plan nog vóór 01/05/2001 uit het rechtsverkeer kan verdwijnen. Het is inderdaad niet omdat in elk geval moet beslist worden over de handhaving van een oud plan, dat het niet mogelijk zou zijn te laten beslissen over de niet-handhaving ervan vóór 01/05/2001, teneinde zodoende een eerder verval dan decretaal voorzien te bekomen.

De eerste verwerende partij heeft bewust aldus gehandeld met betrekking tot het litigieus B.P.A. In de voorzieningen van het voorlopig nieuw ontwerp van B.P.A. worden immers een aantal zones, waar volgens het B.P.A. 1966 nog meergezinswoningen mogelijk waren, geschrapt ten voordele van de éénsgezinswoning. Men wou dit B.P.A. zo snel mogelijk uit het rechtsverkeer zien verdwijnen om te voorkomen dat enkele promotoren nog inderhaast en vóór 01/05/2001 ontwerpen zouden indienen om aldaar nog meergezinswoningen te bouwen. Doordat echter de procedure zolang heeft aangesleept, is deze bedoeling, helaas, niet kunnen gerealiseerd worden, zodat inmiddels nog een drietal projecten gestart zijn in de zone waar in de toekomst enkel eengezinswoningen zullen mogelijk zijn. Toch precies wat de verzoekers sedert lang beweren te willen bereiken, namelijk minder appartementsgebouwen en meer villa's!?"

3.1.2. Ook de eerste verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord dat het nadeel waarop de verzoekende partijen zich beroepen zuiver hypothetisch is en dat de verzoekende partijen nog steeds de mogelijkheid hebben een annulatieberoep in te leiden tegen de "hypothetische toekomstige stedenbouwkundige vergunningen". Verder werpt de eerste verwerende partij op dat de verzoekende partijen geenszins de nietigverklaring kunnen vorderen van het besluit in zijn geheel, doch hoogstens belang kunnen laten gelden bij de nietigverklaring van de bestreden besluiten in de mate dat het bijzonder plan van aanleg Duinbergen-West van 1966 niet wordt behouden in het plannenregister.

3.1.3. De verzoekende partijen repliceren hierop als volgt in de memorie van wederantwoord:

"Verzoekers in tussenkomst en verwerende partijen beweren dat het belang van verzoekende partijen niet actueel maar slechts eventueel zou zijn in de mate geen stedenbouwvergunning werd afgeleverd, en in de hypothese van aflevering van dergelijke vergunning verzoekende partijen zich maar tot de Raad moeten wenden zo het bouwontwerp hen niet aanstaat.

Welnu geen van hen betwist dat het BPA DUINBERGEN WEST van 1966 de percelen aan de Kwade Helling, aan de achterkant van de PORT ROYAL, beschermd. In se hebben verzoekers een rechtstreeks belang bij de instandhouding van het verbod, dat het BPA DUINBERGEN WEST inhield, bouwvergunningen te verlenen op eigendommen die niet aan de openbare aangelegde en uitgeruste wegenis zoals de Kwade Helling palen, en tevens in de instandhouding van de in het inleidend verzoekschrift opgesomde bepalingen (...) die de bouwmogelijkheden in de zone voor losse bebouwing van het BPA DUINBERGEN WEST van 1966 aanzienlijk beperkte.

Het voornemen waarop vrijwillig tussenkomende partij aandringt, de aanvragen te beoordelen in functie van de stedenbouwkundige context en de onmiddellijke omgeving biedt hen geen enkele garantie temeer de percelen

langs de Duinbergenlaan, ten noorden van de goederen aan de Kwade Helling, door grootschaligheid gekenmerkt zijn (gebouwen KATLEEN, PORT ROYAL en WINDSOR).

In afwachting van nieuw BPA-ontwerp dat zal toelaten de gewijzigde stedenbouwkundige visie van de gemeente m.b.t. de Kwade Helling beter naar waarde te schatten is de garantie die het BPA DUINBERGEN WEST bood, des te noodzakelijk.

2. De Gemeente stelt dat hoe dan ook alle 'oude' plannen ophouden te bestaan op 01/05/2001, zodat verzoekende partijen geen belang hebben bij hun actie. Het Vlaams gewest deelt zichtbaar dit standpunt (...).

Welnu bestaat er in het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening geen enkele bepaling waaruit blijkt dat alle 'oude' plannen ophouden te bestaan op 01/05/2001.

Integendeel legt artikel 190 tweede lid de Gemeente de verplichting op binnen de 90 dagen na 1 mei 2000, bij gemotiveerd besluit, te opteren voor het al dan niet behoud van de 'oude' plannen, hetgeen zij trouwens gedaan heeft.

Anderzijds blijkt uit artikel 172 al. 1 dat deze plannen waarvan de Vlaamse regering beslist dat ze niet behouden worden, opgegeven worden op de datum van de publicatie van deze beslissing in het Belgisch Staatsblad. Het is precies in deze context dat huidige zaak zich afspeelt maar in voornoemde bepaling vindt de thesis van de overheid geen steun. Integendeel is het maar in de veronderstelling dat de Vlaamse regering tot niet behoud beslist dat het plan op de datum van de publicatie wordt opgegeven.

De in de twee volgende alinea van het artikel 172 vooropgestelde hypothesen betreffen toestanden waarbij de Vlaamse regering geen beslissing heeft genomen hoewel er een gemotiveerd voorstel van de Gemeente bestaat. Deze bepalingen vinden aldus geen toepassing.

A contrario had, zoals de Gemeente het beweert, het besluit van niet-behoud als enig effect de 'oude' BPA's eerder dan op 1 mei 2001 te doen vervallen, dan had de decretale wetgever geen bijzondere motivering van de optie maar wel van het eerder verval opgelegd hebben, quod non, Volgens het decreet moet de optie gemotiveerd worden en niet een vervroegd verval. Trouwens rechtvaardigt de Gemeente haar besluit in het geheel niet in functie van het tijdstip waarop het verval moet intreden".

3.1.4. In haar laatste memorie stelt de tweede verwerende partij nog het volgende:

"1. De verwerende partij handhaaft haar eerste onderdeel van de exceptie van gebrek aan belang.

Het staat vast dat een BPA een normatieve reglementaire akte is.

Niemand heeft een subjectief recht op het behoud van zulke akte in het rechtsverkeer. Wijziging in de (collectieve) regelgeving zou nooit mogelijk zijn indien ieder burger zich tot Uw Raad zou kunnen wenden alleen reeds met het argument dat hij/zij verkiest dat de bestaande toestand wordt behouden. Door de opheffing alleen van de bestaande toestand is immers niet met zekerheid uitgemaakt dat de rechtspositie van de burger er daadwerkelijk zal op achteruitgaan.

Of anders gezegd : uit het verdwijnen van zulke algemene rechtsakte volgt niet dat de rechtspositie van de individuele burger rechtstreeks, persoonlijk, actueel en zeker ongunstig wordt benadeeld. Dit zou hoogstens het geval kunnen zijn met wat er voor in de plaats komt of wat er individueel uit voortvloeit bijwege van latere individuele akte.

Dat een beslissing 'onrechtstreeks effecten heeft die doorwerken naar de burger' acht Uw Raad niet voldoende om meteen te kunnen worden aangesproken. De rechtspositie van de burger zelf dient te worden gewijzigd (...). En dit laatste is te dezen alvast niet het geval. Dit zou hoogstens het geval zijn mocht er een nieuw BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan komen dat, in vergelijking met het afgeschafte, voor de verzoekers ongunstiger is of mocht er een individuele stedenbouwkundige vergunning worden verleend die anders niet mogelijk ware geweest.

Dit standpunt heeft niet tot gevolg dat de afschaffing van een BPA buiten het wettigheidstoezicht van Uw Raad zou vallen, wat overigens een gevolg ware dat inherent is aan elk beroep dat onontvankelijk is ratione materiae, terwijl overigens de betrokkenen alle wettigheidsbezwaren kunnen laten gelden tegen de latere handeling indien deze wel degelijk rechtstreeks, persoonlijk, actueel en zeker hun rechtspositie raakt (...).

II. Ook de redenering van de auditeur m.b.t. het tweede onderdeel van de exceptie overtuigt niet, al moet worden toegegeven dat men hier geconfronteerd wordt met een imbrogio van decretale teksten dat op zich moeilijk te ontwarren valt en waardoor, subsidiair, de vraag zich stelt of die teksten wel bestaandbaar zijn met het grondwettelijk rechtszekerheidsbeginsel.

De decreetgever van 18 mei 1999 is wel degelijk uitgegaan van de idee dat in beginsel alle (oude) BPA's, d.w.z. BPA's waaraan na de inwerkingtreding van de gewestplannen van 1976/1979 nooit enige wijziging is aangebracht, door de tand des tijds geacht moesten worden voorbijgestreefd te zijn. Daarom werd beslist tot een grote en volledige opkuis. Ze zouden allemaal van rechtswege ophouden te bestaan op 01 mei 2000, behoudens wanneer een gemeente van oordeel mocht zijn dat er redenen waren om een of ander BPA toch geheel of deels te laten voortbestaan (in wezen omdat het alsnog niet geacht kon worden voorbijgestreefd te zijn).

De memorie van toelichting van het decreet van 18 mei 1999 laat daarover geen enkele twijfel bestaan (VI.Parl., zitting 1998/99, stuk 1332, nr. 1, blz. 77).

De decreetgever licht er zijn bedoeld als volgt toe :

'De oude BPA's en APA's van vóór het gewestplan worden opgeheven. Dit geldt zowel voor BPA's en APA's die dateren van voor de inwerkingtreding van het eerste KB dat het gewestplan heeft vastgesteld als voor deze die betrekking hebben op een gebied dat nadien begrepen is geweest in een definitief vastgestelde gewestplanwijziging.'

Met toepassing van artikel 190 kan de gemeente bij de opmaak van het plannenregister, voorstellen om deze BPA's en APA's toch te behouden voor zover ze niet in strijd zijn met het gewestplan. Op deze wijze wordt als het ware een volledige opkuisoperatie mogelijk, waarbij de gemeenten zelf kunnen beslissen welke (delen van) oude BPA's en APA's zij wenst te behouden, op voorwaarde dat deze niet in strijd zijn met het later vastgestelde gewestplan. Het is, overeenkomstig art. 190, de Vlaamse regering die beslist over het voorstel van de gemeente inzake het behoud van (delen van) de oude gemeentelijke plannen.'

Dit is duidelijke taal : de opkuis is volledig, tenzij voor wat de gemeenten mochten wensen behouden te zien. Over wat niet behouden wordt, moet niet beslist worden.

Vandaar dat art 172 van het decreet aanving met de woorden : 'onverminderd art. 190, tweede lid', bepaling die voorkomt onder de overgangsbepalingen.

Maar, het moet gezegd, art. 190, tweede lid, van het decreet was allerminst zeer duidelijk gesteld, vermits het luidde :

'Binnen de 90 dagen na de inwerkingtreding van dit decreet moet iedere gemeenteraad een gemotiveerd voorstel sturen naar de planologische ambtenaar waarin hij met betrekking tot de bijzondere en algemene plannen van aanleg

(...)

aangeeft of de gemeente die al dan niet, geheel of gedeeltelijk, wenst te behouden in het plannenregister (...)'.

De woorden 'al dan niet' zijn niet meteen in convergentie met de beginselbepaling van art. 172 die o.m. bepaalt dat de BPA's 'van rechtswege opgeheven (worden) vanaf de inwerkingtreding van dit decreet'.

Het lijkt nochtans voor zichzelf te spreken dat een algemene beginselbepaling (art. 172) vanuit het rechtszekerheidsbeginsel niet kan worden geïnterpreteerd als zou zij door een als uitzondering bedoelde navolgende bepaling ('onverminderd art. 190, tweede lid') zonder betekenis worden of opgeheven worden. Eensdeels zeggen (art. 172) dat alle oude BPA's van rechtswege opgeheven worden op een welbepaald ogenblik, d.w.z. door het enkel intreden van dit tijdsmoment en dus zonder verdere tussenkomst van enige regelgever, maar dan, anderdeels, in een daaropvolgende bepaling zeggen dat de opheffing dan toch afhankelijk wordt gesteld van een positief optreden, nl. een voorstel van de gemeente waarin zij mededeelt of zij haar BPA's 'al dan niet' wenst te behouden, is niet zinvol en contradictorisch.

Zulke ongelukkige tekstformulering moet teleologisch geïnterpreteerd worden in het licht van wat de decreetgever heeft bedoeld, althans wanneer die bedoeling ondubbelzinnig onder woorden is gebracht, zoals hier het geval is geweest (zie voormelde parlementaire werken). Het staat immers in de allereerste plaats aan de decreetgever zijn eigen decreten uit te leggen en te interpreteren (beginsel neergelegd in art. 84 van de grondwet).

Niet het beginsel van de volledige opkuis, behoudens voor wat uitdrukkelijk zou worden behouden - welk voorstel tot behoud door de Vlaamse regering kon worden geweigerd, maar dan wel enkel mits een 'gemotiveerde beslissing', wat er andermaal op wijst dat de volledige opkuis wel degelijk de fundamentele optie is geweest -, heeft voor moeilijkheden gezorgd. Wél de bepaling dat de volledige opheffing 'van rechtswege (...)' vanaf de inwerkingtreding van dit decreet zou gebeuren. Dit moest immers voor gevolg hebben dat:

- op 01 mei 2000 plots alle oude BPA's ophielden te bestaan;
- er nadien op een door de gemeente gedaan en door het Vlaams gewest goedgekeurd voorstel, bepaalde BPA's toch zouden behouden blijven;
- terwijl er in die tussenperiode een vacuüm zou zijn.

Het reparatiedecreet van 26 april 2000 heeft, zoals het auditoraatsrapport het terecht zegt, in werkelijkheid enkel aan dit tijdsprobleem willen verhelpen.

Dit heeft men echter andermaal op een zeer ongelukkige wijze en verwoording gedaan. Maar én uit de herschreven tekst én uit de voorbereidende werken blijkt desalniettemin dat men inderdaad enkel het temporeel toepassingsprobleem heeft willen verhelpen. Art. 172 blijft het beginsel huldigen van de opheffing 'van rechtswege', echter niet meer op 01 mei 2000, maar op de dag van de publicatie in het Staatsblad van het besluit van de Vlaamse regering waarin overeenkomstig art. 190, tweede lid, wordt 'beslist' dat ze niet behouden worden in het plannenregister en in elk geval op 01 mei 2001 zo er geen beslissing door de Vlaamse regering wordt genomen.

Uit de samenlezing van de vroegere (anno 1999) en de latere (anno 2000) parlementaire werken blijkt duidelijk dat het woord 'niet' bij vergissing in de tekst is terecht gekomen en dat men enkel bedoelde te verwijzen naar een besluit van de Vlaamse regering dat, op voorstel van de gemeente, één of meerdere BPA's behoudt. De bedoeling was alle BPA's houden op die datum 'van rechtswege' op, behoudens deze waaromtrent anders wordt beslist en zulks op de dag waarop het behoudsbesluit in het Staatsblad wordt bekend gemaakt.

Dit blijkt onmiskenbaar uit de parlementaire voorbereiding (VI.Parl., zitting 1999/2000, stuk 252, nr. 1, blz.9 en 10).

Op blz. 9 wordt over art. 35 van het reparatieontwerp (later hernummerd tot 39) gezegd :

‘Artikel 172 dient te worden gelezen in samenhang met artikel 190. Het decreet voorziet in een ‘opkuis’ van de van voor het gewestplan daterende gemeentelijke plannen van aanleg. Volgens het huidige artikel 172 worden al dergelijke plannen opgeheven bij inwerkingtreding van het decreet, maar overeenkomstig artikel 190 kunnen een aantal ervan opgevist worden in het plannenregister, dat echter maar ten vroegste 6 maanden later definitief vorm krijgt. Vraag is uiteraard wat er in de tussenperiode gebeurt. Dit is niet onbelangrijk gezien de inhoudelijk en procedureel verschillende behandeling van bouwvoorvragen binnen of buiten een bijzonder plan van aanleg. Dit kan aanleiding geven tot een juridische contentieux.

Derhalve wordt geopteerd om de gemeentelijke plannen van aanleg niet bij het van kracht worden van het decreet, maar slechts in een latere fase op te heffen.

De termijn van één jaar waarbinnen de Vlaamse regering dient te beslissen is een vervaltermijn. Het verstrijken van deze termijn heeft andere rechtsgevolgen al naargelang het gemotiveerd voorstel van de gemeente binnen de 90 dagen of pas later werd verstuurd.

De beslissing van de gemeenteraad wordt onder bepaalde omstandigheden in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.’

En op blz. 10 wordt over art. 42 (nadien hernummerd tot 465) gezegd :

‘Voor die wijziging van artikel 190, zie de toelichting bij de wijziging van artikel 172.

De termijnen van 90 dagen, 150 dagen en 30 dagen zijn slechts termijnen van orde. De termijn van 90 dagen kan echter belangrijk zijn ingeval de Vlaamse regering niet binnen het jaar zou beslissen (zie artikel 172).’

De afdeling planologie van het Vlaamse gewest liet bij monde van ambtenaar Wolfgang Vandevyvere toe de nieuwe tekst als volgt toe te lichten :

‘(...) Er is thans aan verholpen door het algemene verval van de ‘oude’ plannen te laten intreden op het ogenblik dat er duidelijkheid is voor welke specifieke plannen of plandelen er uitzondering wordt gemaakt. Die regeling is het voorwerp van de artikelen 39 en 46 van het Wijzigingsdecreet, die respectievelijk de tekst van voormelde artikelen 172 en 190 integraal vervangen. Op een eerste tekst in het voorontwerp van Wijzigingsdecreet dat de Vlaamse regering aan de Raad van State voorlegde, kwam nog de opmerking van de Raad dat de gevolgen van het verstrijken van bepaalde termijnen niet duidelijk waren. Daarop werd nog aan de tekst gesleuteld en werden in de Memorie van Toelichting verduidelijkingen opgenomen, vooral over de aard van de in de tekst voorkomende termijnen (termijnen van orde versus vervaltermijnen). De regeling komt erop neer dat bij tijdig voorstel van de gemeente tot behoud van bepaalde plannen of plandelen, het verval in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de Vlaamse regering over het voorstel van de gemeente. (...)’ (...).

Ook Vekeman schreef meteen in dezelfde zin in zijn addendum op zijn uitgave van 1999 (...).

Daaruit volgt derhalve dat de door de verwerende partij in haar memorie van antwoord voorgestane teleologische interpretatie wel degelijk correct is, waaruit dan volgt dat de verzoekers geen belang hebben. Ook zonder enige beslissing

van de verwerende partij zou op 01 mei 2001 het kwestieuze BPA 'van rechtswege' vervallen zijn.

Indien Uw Raad, subsidiair, op grond van de slordigheid van de teksten tot het besluit mocht komen dat de door de verwerende partij voorgestane interpretatie onzeker is - ofschoon niet goed in te zien valt hoe een verval van rechtswege kan intreden als dan toch steeds een beslissing nodig is, hetzij een positieve (voor behoud), hetzij een negatieve (voor verval), dus 'al dan niet' - zal vooraf een prejudiciële vraag moeten worden gesteld aan het Arbitragehof. Dit Hof erkent immers dat het rechtszekerheidsbeginsel, ofschoon ongeschreven, een algemeen beginsel is met een constitutioneel karakter, waaraan ook de wetgever zich moet houden, m.a.w. een ongeschreven grondrecht (...).

Sedert de bijzondere wet van 09 maart 2003 oordeelt het Arbitragehof vast dat een schending van een grondwettelijk gewaarborgd grondrecht (ipso facto) ook de schending inhoudt van het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel, vermits alle burgers gelijkelijk aanspraak mogen maken op een correcte toepassing van de grondrechten (...). Als de kwaliteit van de regelgeving en de toegankelijkheid van het recht dermate gebrekkig zijn dat het niet met de nodige voorzienbaarheid kan worden toegepast, dan is het rechtszekerheidsbeginsel in het spel (...). Zulke wetgevende akten kunnen worden vernietigd (...). Mitsdien kan ze het voorwerp zijn van een prejudiciële vraag.

Daarvan uitgaande zal derhalve aan het Arbitragehof moeten worden gevraagd of de art. 172 en 190, tweede lid, van het ruimtelijk ordeningsdecreet van 18 mei 1999, in hun versie van toepassing op 25 mei 2000, al dan niet het rechtszekerheidsbeginsel schenden, o.m. neergelegd in art. 12 en 14 van de grondwet, en mitsdien ook de art. 10 en 11 van de grondwet, doordat ze niet met zekerheid toelaten te beslissen of het verval van de oude BPA's de algemene regel is en het behoud de uitzondering en dat mitsdien enkel enig optreden van de gemeente is vereist wanneer ze een plan geheel of deels wenst te behouden, zoals uit de parlementaire werken moet worden afgeleid'.

3.1.5.1. Het wordt niet betwist dat het perceel waarop de appartementen van verzoekende partijen opgericht zijn, evenals de omliggende percelen, onder de toepassing vielen van het bijzonder plan van aanleg "Duinbergen-West". Dit plan vormde het kader waaraan het verkrijgen van een -voor de verzoekende partijen mogelijk ongunstige- stedenbouwkundige vergunning moest worden getoetst. Ten gevolge van de opheffing van het plan valt dit dwingende toetsingskader voor de vergunningverlenende overheid weg.

De door de verwerende partijen opgeworpen exceptie is dan ook ongegrond in zoverre zij stellen dat de verzoekende partijen niet zouden aantonen dat zij "effectief" of "zeker" benadeeld worden door het niet behouden van het bijzonder plan van aanleg "Duinbergen-West" en dat zij hun belangen nog steeds zouden kunnen laten gelden in het kader van de aanvechting van individuele vergunningsbesluiten.

De tweede verwerende partij kan evenmin gevolgd worden waar zij stelt dat het nadeel dat de verzoekende partijen inroepen, niet voortvloeit uit de

bestreden beslissing zelf, maar wel rechtstreeks uit het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. De tweede verwerende partij gaat ten onrechte uit van de hypothese bedoeld in het tweede lid van artikel 172 van het decreet, waar de regering niet binnen de decretaal toegemeten termijn een beslissing zou genomen hebben omtrent het behoud van de oude plannen van aanleg van een gemeente. De verzoekende partijen werpen terecht op dat in casu de hypothese voorzien in het eerste lid van het bovenvermelde artikel voorligt, waar de Vlaamse regering wel tijdig een beslissing heeft genomen om de bedoelde gemeentelijke plannen van aanleg niet te behouden, met als gevolg dat deze plannen worden opgeheven. Aldus vloeit het nadeel wel degelijk voort uit de bestreden beslissing zelf.

In die zin hebben de verzoekende partijen dan ook belang bij de nietigverklaring van de beslissing. De Vlaamse regering dient, na vernietiging van het eerste bestreden besluit, rekening houdend met de overwegingen die de Raad van State tot de vernietiging hebben doen besluiten, opnieuw te oordelen over het al dan niet behouden van het bedoelde bijzonder plan van aanleg. Ook voor het overige kan de Raad van State zich aansluiten bij het standpunt dat de verzoekende partijen ter zake ontwikkelen in de memorie van wederantwoord.

Derhalve wordt het uitgangspunt van de tweede verwerende partij waarbij zij voorhoudt dat het nadeel voortvloeit uit het decreet zelf, en waarop zij tevens haar -pas in de laatste memorie geformuleerde- verzoek steunt om aan het Grondwettelijk Hof een prejudiciële vraag te stellen, door de Raad niet bijgetreden, zodat ook om die reden op het verzoek tot het stellen van een prejudiciële vraag niet hoeft te worden ingegaan.

De verzoekende partijen doen blijken van het vereiste belang om de nietigverklaring van de opheffing van het bijzonder plan van aanleg "Duinbergen-West" te vorderen.

3.1.5.2. De verzoekende partijen tonen evenwel niet aan dat zij enig belang zouden hebben bij het behoud van de andere betrokken gemeentelijke plannen van aanleg.

De beslissing omtrent het al dan niet behoud van het bijzonder plan van aanleg dat de verzoekende partijen aanbelangt, is afsplitsbaar van de beslissing met betrekking tot andere gemeentelijke plannen van aanleg, zodat een gedeeltelijke vernietiging van het besluit mogelijk is.

Het beroep is dan ook slechts ontvankelijk in zoverre het bestreden besluit bepaalt dat het bijzonder plan van aanleg "Duinbergen-West" niet wordt behouden in het plannenregister van de gemeente Knokke-Heist.

3.2. Ten aanzien van het tweede bestreden besluit

In zijn verslag werpt de auditor-verslaggever ambtshalve een exceptie van onontvankelijkheid op in zoverre het annulatieberoep gericht is tegen het tweede bestreden besluit.

Krachtens artikel 14, § 1 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State moet een beroep tot nietigverklaring een administratieve rechtshandeling tot voorwerp hebben. Onder rechtshandeling in de zin van de voormelde bepaling dient te worden verstaan een handeling waarbij wordt beoogd rechtsgevolgen te doen ontstaan of te beletten dat zij tot stand komen, met andere woorden, waarbij wordt beoogd wijzigingen aan te brengen in een bestaande rechtsregel of rechtstoestand, dan wel zodanige wijziging te beletten. Om ontvankelijk te zijn moet het beroep een handeling tot voorwerp hebben die zelf rechtsgevolgen sorteert en die onmiddellijk en rechtstreeks nadeel berokkent aan de verzoekende partijen.

In casu wordt de nietigverklaring gevorderd van een gemotiveerd voorstel dat de gemeenteraad aan de gewestelijke planologische ambtenaar heeft gericht in uitvoering van het bepaalde in de artikelen 172 en 190 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Dergelijk voorstel maakt een voorbereidende akte uit die zelf geen rechtsgevolgen sorteert en bijgevolg niet als een administratieve rechtshandeling in de zin van artikel 14, §1 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan worden beschouwd. Dit sluit niet uit dat een onwettigheid die het bestuur begaat bij het stellen van een dergelijke voorafgaande handeling in voorkomend geval tot de onwettigheid van de eindbeslissing kan leiden.

Ambtshalve dient te worden besloten dat het beroep niet ontvankelijk is in zoverre het gericht is tegen de tweede bestreden beslissing.

4. Ten gronde

4.1. Het enig middel

In hun verzoekschrift tot nietigverklaring voeren de verzoekende partijen in een enig middel het volgende aan:

“ENIG MIDDEL.

genomen uit de overtreding van de materiële motiveringsverplichting van de bestuurshandelingen, uit de afwezigheid van de rechtens vereiste feitelijke grondslag en uit de overtreding van het beginsel van behoorlijk bestuur, doordat

1. a) bij gebrek aan definitie van hetgeen specifiek de eigenheid uitmaakt van de zone van 43 ha gedekt door de ‘oude’ BPA’s H-09 Duinbergen-West, H-12 Duinbergen-Center en H-13 Duinbergen-Oost de motivering nietszeggend is, b) uit geen enkel element blijkt dat het door de ‘oude’ BPA’s H-09 Duinbergen-West, H-12 Duinbergen-Center en H-13 Duinbergen-Oost gedekt gebied van 43 ha een specifieke eigenheid bezit, die het onderscheid van de andere ‘gebieden’ van Knokke-Heist of van andere plaatsen waar ook ter wereld, c) laat staan dat er één aan de 43 ha gemene specifieke eigenheid bestaat, hetgeen niet wordt aangetoond, nergens uit blijkt dat de instandhouding van het BPA Duinbergen- West van 1966 deze eigenheid niet zou waarborgen terwijl intengedeel de feiten en precedenten aantonen dat het BPA Duinbergen-West van 1966 een doeltreffend middel was om wijzigingen te beletten;
2. de verwijzing naar de gewijzigde stedenbouwkundige visie, weeral zonder definitie van de ‘visie’ in kwestie, nietszeggend is, terwijl deze visie in feite helemaal geen behoud nastreeft, intengedeel.

Toelichting

1.b

§ 1. Volgens de motivering van de gemeenteraad d.d. 25 mei 2000 waarnaar de planologische ambtenaar en de Vlaamse regering verwijzen, zou de opheffing van het BPA's Duinbergen-West, -Center en -Oost zich opdringen 'teneinde de specifieke eigenheid van dit gebied te waarborgen'.

§ 2. Deze BPA's strekken zich over 43 ha uit. Dat gebied zou, althans volgens de gedachtengang van de gemeenteraad, één specifieke eigenheid bezitten. M.a.w. zou één eigenheid de 43 ha t.o.v. de rest van Knokke-Heist of van de wereld - dat is in het ondermomen besluit niet gepreciseerd - onderscheiden. De eigenheid van een zaak is het kenmerkend element ervan dat toelaat ze van de andere zaken te onderscheiden.

§ 3. Welnu is het voldoende bekend dat het 'gebied' in kwestie tot 1900 uit duinen bestond en dat Duinbergen zich tot 1914 uitsluitend rond het huidig Stübbenpark en de belendende zones uitstrekte. De bebouwing van het Albertstrand dat voor een stuk deel uitmaakt van het 'gebied', dateert hoofdzakelijk van na de tweede wereldoorlog. Er is dus stedenbouwkundig geen verleden dat aan het gehele gebied specifiek eigen zou zijn.

Voorts heeft in geen enkele periode van deze korte geschiedenis het gebied in kwestie een dominante eigenaar, urbanist, bouwheer of architect gekend die zijn specifieke stempel op het geheel ervan zou kunnen gedrukt hebben. Intengedeel varieert de bouwstijl in de betrokken 43 ha zeer aanzienlijk van plaats tot plaats.

Ook de stedenbouwreglementering was tot de bekendmaking op 26 april 2001 van het ondernomen besluit van de Vlaamse regering verschillend - behalve gedurende de periode van juni 1991 tot de intrekking op 4 december 1997 van het BPA Duinbergen Kust van 1991. In dit verband wees de memorie van toelichting bij het BPA Duinbergen-Kust van 1991 op een grote diversiteit tussen de stedenbouwkundige voorschriften van de onderscheidene BPA's.

Het is eveneens bekend dat het natuurlijk reliëf van de duinen aanzienlijk van de ene plaats tot de andere verschilt. De 'hoge duinen' bevinden zich in de omgeving van het Stübbenpark. In het resterend gedeelte van het gebied is het reliëf aanzienlijk minder gevarieerd.

Uiteindelijk verschildt de afstand tussen zeedijk en Elisabethlaan aanzienlijk van plaats tot plaats zodat het geheel van het gebied niet eens een homogene vorm heeft en langs de oostkant niets het betrokken gebied van het meer oostwaarts gelegen gedeelte van het Albertstrand bij voorbeeld onderscheidt.

Besluit: aldus vraagt men zich werkelijk af wat de 43 ha, op stedenbouwkundig vlak althans, gemeen hebben en hen een specifieke eigenheid verschafft die deze 43 ha onderscheidt van andere gebieden van Knokke-Heist of, meer algemeen, van de Noordzeekust of van de wereld.

1.c. Het opzet van de gemeenteraad de specifieke eigenheid te waarborgen zou kunnen geïnterpreteerd worden als de uitdrukking van de wil van de gemeenteraad de bestaande toestand tegen wijzigingen ervan te vrijwaren.

Welnu aan de hand van de precedenten m.b.t. de Kwade Helling kan aangetoond worden dat het BPA Duinbergen-West van 1966 het bestaande vrijwaarde. Inderdaad:

1/ Voor de Raad pleitte de Gemeente in de context van de bouwvergunning d.d. 8 november 1993 dat de ongemakken die verzoekers zouden lijden ten gevolge van de oprichting van de Residentie THE HILL rechtstreeks voortvloeien uit het BPA (van 1991) dat dergelijke constructies toelaat en niet uit de beslissingen (bouwvergunning d.d. 8 november 1993) waarbij deze constructies worden gegund.

Daaruit dient afgeleid dat het BPA Duinbergen-West van 1966 het op 8 november 1993 vergund appartementsgebouw niet zou toegelaten hebben.

Dat pleitte de NV NCP trouwens. Deze vennootschap was van 6 juli 1989 tot de verkoop aan PANDA op 7 september 1992 eigenares van het toen nog onbebouwd perceel ten zuiden van de Residentie PORT ROYAL. Haar tussenkomst in de annulatiezaak m.b.t. het BPA 1991 rechtvaardigde zij door het feit dat 'het BPA nr H 21 Duinbergen - Kust voor verzoekster de mogelijkheid schept om op het perceel gelegen te Knokke-Heist (...) een meergezinswoning op te richten, daar waar dit overeenkomstig het BPA d.d. 1966 niet mogelijk was'.

2/. Op grond van het BPA Duinbergen Kust van 1966 werd naar weten van verzoekers, voor alle percelen langs de Kwade Helling maar één bouwvergunning afgeleverd, met name deze aan START POINT d.d. 21 oktober 1998 om de villa JOLICLOS af te breken en te vervangen door een appartementsgebouw. Welnu de Raad sprak daarin een schorsingsarrest nr 76.942 van 13 november 1998 uit waarin geoordeeld werd dat 'uit de plannen blijkt dat het vergunde bouwwerk bovenop de twee toegelaten niveau's, met name het gelijkvloers en één bovenverdieping, in het dak nog twee niveau's voorziet en aldus de door artikel 2.3. toegelaten 'maximumhoogte' der gebouwen lijkt te overschrijden'.

Met andere woorden kon, op grond van het BPA Duinbergen West van 1966, de villa JOLI CLOS die meer bouwlagen telt, maar vervangen worden door een lagere constructie zodat de afbraak ervan zeer onwaarschijnlijk was.

Besluit: nu de precedenten hebben aangetoond dat de door de ondernomen besluiten afgeschafte stedenbouwreglementering het behoud van de bestaande toestand vrijwaarde dient des te meer van de gemeenteraad verwacht dat zij

uiteenzet waarom en in welke mate het BPA van 1966 niet aard zou zijn geweest de bestaande toestand te beschermen. In dit verband dient trouwens vastgesteld dat sinds 1966 in het betrokken gebied van het BPA Duinbergen-west van 1966 geen enkel in overeenstemming met het BPA van 1966 gebouwde constructie werd opgericht, kleinschalige villa's uitgezonderd.

2.

§ 1. De verwijzing naar de gewijzigde stedenbouwkundige visie zonder definitie van de 'visie' in kwestie, is nietszeggend.

§ 2. Zo echter de gewijzigde stedenbouwkundige visie van de gemeente in de ondernomen handelingen niet nader wordt gedefinieerd, blijkt zij wel uit het BPA-ontwerp dat in januari-februari 2001 aan openbaar onderzoek onderhevig werd gesteld.

Men kan er inderdaad van uitgaan dat de visie tussen 25 mei 2000 en de voorlopige aanvaarding door de gemeenteraad van het BPA-ontwerp, bij gebrek aan veranderde met ruimtelijke ordening verbandhoudende feitelijke gegevens, ongewijzigd bleef. Trouwens zou, althans volgens de ontwerper van het BPA, de voorlopige aanvaarding door de GR -lees gemeenteraad- van onderhavig BPA van essentieel belang zijn naar het behoud van de eigenheid van het gebied toe. De verwijzing in de memorie naar het behoud van de eigenheid toont aan dat zowel de ondernomen bestuurshandelingen als het BPA-ontwerp een zelfde doel nastreven.

§ 3. De analyse die door verzoekers van het ontwerp werd gedaan wijst er echter op dat de gewijzigde stedenbouwkundige visie van de gemeenteraad erop neerkomt de essentiële bouwbeperkingen te laten varen en de reglementering aanzienlijk te versoepelen. Ter illustratie daarvan kan op het volgende gewezen worden :

- Door het BPA-ontwerp worden de niet-bebouwbare stroken tot de straat en tot de perceelsgrenzen tot 3 meter gereduceerd, terwijl volgens het BPA Duinbergen-West van 1966 de bovengronde bouwvrije afstand tot de perceelsgrens 5 m bedroeg.
- Volgens het ontwerp worden langs de Kwade Helling bouwhoogten van 11 meter toegelaten vanaf het gemiddeld peil van het perceel terwijl volgens het BPA Duinbergen-west van 1966 de maximum hoogte bepaald was op 2 niveau's, het gelijkvloers en één bovenverdieping; de door de overheid gehanteerde interpretatie volgens dewelke deze bepaling supplementaire bouwlagen onder dak toeliet kon niet aangehouden worden(...).
- Het BPA Duinbergen - West van 1966 beperkte de maximum bebouwbare oppervlakte tot 1/4 van de perceelsoppervlakte; in het ontwerp van BPA wordt deze essentiële bouwbeperking totaal afgeschaft.
- Het BPA Duinbergen-West liet enkel residentiële bestemming alsook familiepensjons en hotels van minder dan 150 m² bebouwde perceelsoppervlakte toe terwijl het BPA-ontwerp onder meer ook vrije beroepsactiviteiten toelaat.
- Volgens het bestemmingsplan van het BPA d.d. 1966 was de grond van de bestaande villa JOLI CLOS Kwade Helling nr 6 en de garage in twee percelen verdeeld, hetgeen nieuwbouw onder de vorm van één enkel gebouw uitsloot vermits langs weerskanten van de perceelsgrenzen bouwvrije zones van 5 m of 10 m in totaal werden opgelegd. Door er één enkel perceel van te maken, zoals voorzien in het BPA-ontwerp, laat men aldaar nieuwbouw onder de vorm van een appartementsgebouw toe.
- Weliswaar zijn er in het ontwerp gabarietbeperkingen opgenomen. Maar er moet vastgesteld worden dat het v/t - coëfficiënt 1,3 bedraagt hetzij meer dan volgens het BPA Duinbergen-Kust van 1991 terwijl de berekeningsmethode ook veel soepeler is dan in 1991 in de mate de V volgens het BPA van 1991 de vloeroppervlakten van de diverse bouwlagen aanduidde, technische kelder- of ondergrondse garageruimte en dakterrassen

niet inbegrepen, terwijl volgens het ontwerp de V beperkt wordt tot de afgesloten gelijkvloerse en er boven gelegen afgesloten vloerlagen zodat aldus grotere volumes worden toegelaten dan in 1991.

§ 4. De versoepeling van de stedenbouwregels is van nature, daar valt niet over te twijfelen, het gebied en inzonderheid de Kwade Helling, waar de promotiedrug uit de voorgaanden voldoende blijkt, ernstig te wijzigen.

Besluit : De 'gewijzigde visie' van de gemeenteraad blijkt aldus helemaal niet behoudsgericht te zijn.

Er is intengedeel een fundamentele contradictie tussen de vooropgestelde doelstelling van de specifieke eigenheid te waarborgen en de visie van de gemeenteraad die, hoewel zij niet omschreven wordt, uit de feiten blijkt".

4.2. Beoordeling

4.2.1. Niettegenstaande het toentertijd geldende artikel 190, tweede lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) enkel voorschreef dat de beslissing van de Vlaamse regering gemotiveerd moet zijn indien ze afwijkt van het voorstel van de gemeente, dient dergelijk besluit, zoals elke administratieve beslissing, gesteund te zijn op wettelijke en feitelijke aanneembare gronden die, zoniet uit de beslissing zelf, dan toch uit het dossier van de zaak moeten blijken.

4.2.2. Bovendien stelde artikel 190, tweede lid DRO dat alleszins het door de gemeenteraad gedane voorstel gemotiveerd moet zijn, zodat een gebrek op dit vlak noodzakelijkerwijze een weerslag moet hebben op de wettigheid van het besluit van de regering dat op dit voorstel getroffen wordt.

In casu motiveert de gemeenteraad van Knokke-Heist haar voorstel met betrekking tot de plannen van aanleg in Duinbergen als volgt:

"Overwegende dat het voor Duinbergen aangewezen is om, in afwachting van de opmaak van een nieuw ontwerp-B.P.A., de aanvragen te beoordelen in functie van de stedenbouwkundige context en de onmiddellijke omgeving teneinde de specifieke eigenheid van dit gebied te waarborgen en aldus de "oude" B.P.A.'s H-09 "Duinbergen-West", H-12 "Duinbergen-Center" en H-13 "Duinbergen-Oost" niet te behouden".

Verder wordt in het voorstel, ditmaal echter met betrekking tot alle plannen waarvan de opheffing gevraagd wordt, ook nog naar voor gebracht dat "de gewijzigde stedenbouwkundige visie" noopt tot het "verval" van deze plannen.

Noch in het voorstel zelf, noch in het administratief dossier, wordt een verdere invulling gegeven aan vage formuleringen als "de specifieke eigenheid van dit gebied" of "de gewijzigde stedenbouwkundige visie".

Deze motivering is dermate algemeen en nietszeggend, dat ze niet kan doorgaan als een daadwerkelijke motivering in de zin van artikel 190, tweede lid DRO.

4.2.3. De toepasselijke decretale regeling impliceert dat eerst de gewestelijke planologische ambtenaar, voorafgaand aan zijn advies, en vervolgens de regering, in het raam van haar goedkeuringsopdracht, het voorstel van de gemeenteraad inhoudelijk beoordelen.

De gewestelijke planologische ambtenaar is in zijn advies het voormelde voorstel van de gemeenteraad louter “bijgetreden”. De Vlaamse regering heeft in het eindbesluit louter verwezen naar deze gebrekkige motivering van de gemeenteraad.

De argumentatie die de eerste verwerende partij in de memorie van antwoord in dit verband nog toevoegt, vermag uiteraard het ontbreken van een afdoende en overtuigende motivering in het bestreden besluit en in de stukken van het administratief dossier niet meer te verhelpen. Het middel is gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 2001 inzake het behoud van gemeentelijke plannen van aanleg die dateren van voor de inwerkingtreding van de vaststelling van het gewestplan of een gewestplanwijziging in het plannenregister van de gemeente Knokke-Heist, in zoverre het bijzonder plan van aanleg “Duinbergen-West” niet wordt behouden in het plannenregister van de gemeente Knokke-Heist.

Artikel 2.

Het beroep wordt voor het overige verworpen.

Artikel 3.

Dit arrest zal worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het gedeeltelijk vernietigde besluit.

Artikel 4.

De kosten van het beroep, bepaald op 520,59 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 123,95 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeventien december 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de H. R. STEVENS, kamervoorzitter,

de H. J. VAN NIEUWENHOVE, staatsraad,

door de voorzitter van de Raad van State aangewezen ter vervanging van de heer J. BOVIN, staatsraad, verhinderd wegens ziekte na de debatten te hebben bijgewoond en na te hebben deelgenomen aan het beraad,

de H. P. LEFRANC, staatsraad,

Mevr. A. TRUYENS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.

3. ADVIES GECORO INZAKE ONTWERP VAN RUP DUINBERGEN KUST NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 26 februari 2010 tot en met 26 april 2010

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het GRUP “Duinbergen –Kust”, voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 maart 2009, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

Overeenkomstig art. 1.3.3, §2 en 2.2.14,§3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 15 mei 2009 (hierna de codex) brengt de Gecoro het hiernavolgend advies uit bij de gemeenteraad.

I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Duinbergen–Kust , dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 26 maart 2009.

De projectzone van het ter advies voorgelegd ontwerp beslaat circa 43ha en omvat het deel van Duinbergen aan het Albertstrand dat gelegen is tussen het strand en de Elizabetlaan tussen de deelgemeenten Knokke en Heist. Het ter advies voorgelegd ontwerp omvat het gebied rondom het Jozef Stübberpark en het Albertstrand.

De hoofddoelstelling is voor het projectgebied, waarvan sommige gedeelten de inzet en het voorwerp zijn geweest van een jarenlange juridische strijd, aan het bestuur een planningsinstrument aan te reiken dat rechtszekerheid biedt, planningsinstrument dat de eigenheid van de site zoveel mogelijk behoudt, doch anderzijds oog heeft voor de sinds de zestigerjaren geëvolueerde noden en concepten op het stuk van stedenbouw en ruimtegebruik, evolutie die de nood heeft doen ontstaan aan een meer gebiedsspecifiek optreden en die tevens gekenmerkt is door toenemende functievermenging en nieuw ruimtegebruik (zie het verslag van de Vlaamse regering bij het besluit van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels m.b.t. de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen). Die doelstelling is reeds verwoord in het richtinggevend gedeelte van het GRS, goedgekeurd op 2 december 2004, dat op blz. 87 uitdrukkelijk vermeldt dat ter realisatie van dat doel reeds eerder een ontwerp BPA–Duinbergen–Kust (2000) is uitgewerkt hetwelk die doelstelling heeft vertaald door het opstellen van meer geëigende stedenbouwkundige voorschriften qua bestemming, gabarriet en V/T-bepalingen. Het onderhavig GRUP bouwt geheel voort op de visie die reeds in dat eerste ontwerp BPA van 2000 is neergelegd en die door het GRS is onderschreven.

De Gecoro merkt nog op dat in het gewestplan Brugge–Oostkust (K.B. van 7 april 1977) het plangebied grotendeels bestemd is tot woongebied, deels tot gebied voor dagrecreatie en deels tot parkgebied, als bedoeld door het inrichtingsbesluit van 28 december 1972, althans zoals het ontwerp voorlopig is vastgesteld. Voor het meest westelijk deel van de projectzone geldt nog steeds het BPA H-09 Duinbergen–West, goedgekeurd op 11 augustus 1996 en herzien bij K.B. van 8 oktober 1985 dat de gewestplanbestemming verder uitwerkt.

De Gecoro stelt vast dat het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan o.m. volgende te nemen maatregelen en acties vastlegt :

*“Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de kwetsbare villawijken het Zoute en Duinbergen.
(...)
Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan inzake het bouwkundig erfgoed”,*

en dat in 1.2.2 ook acties worden voorgeschreven om tot een samenhangend netwerk van stedelijke groenelementen te komen, waaronder blijktens de in 1.2.1 gemaakte selecties ook de parken behoren.

Art. 2.2.13, §2 van de codex bepaalt dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt *“ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan”*.

Onder voorbehoud van wat hierna nog wordt gezegd, stelt de Gecoro vast dat het ontwerp met de voorzieningen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan spoot.

II. DE PROCEDURE

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen als bepaald door de toenmalige art. 48 en 49 van het decreet van 18 mei 1999.

De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 10 maart 2008 en er is regelmatig verslag over uitgebracht. In navolging daarvan zijn een aantal aanpassingen aangebracht.

Het ontwerp is door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 26 maart 2009.

In zitting van 29 oktober 2009 heeft de gemeenteraad beslist het voorlopig vastgesteld RUP Duinbergen-Kust, aangepast in het licht van het advies van de Gecoro van 15 september 2009, definitief vast te stellen. Dit werd, zoals voorgeschreven door art. 2.2.15., §1 VCRO, op 23 november 2009 aan de deputatie ter goedkeuring overgemaakt.

Terloops dit goedkeuringsonderzoek is gebleken dat het openbaar onderzoek, dat werd gehouden van 28 april 2009 tot 26 juni 2009, formeel niet strikt is verlopen overeenkomstig het bepaalde in art. 41, §3 van het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, zoals op dat ogenblik van toepassing. Het openbaar onderzoek had immers een aanvang genomen op 28 april 2009 en dus vooraleer de wettelijke voorziene bekendmaking was gebeurd. De bekendmaking in het Staatsblad is immers slechts gebeurd op 30 april 2009, terwijl de bekendmaking in het Nieuwsblad en het Laatste Nieuws slechts plaatsgrepen op 29 april 2009, in de Krant van West-Vlaanderen op 1 mei 2009 en in de Tam-Tam op 7 mei 2009, derhalve telkens nadat het openbaar onderzoek reeds was geopend.

Om daaraan te remediëren heeft de gemeenteraad in zitting van 28 januari 2010 beslist het vaststellingsbesluit van 29 oktober 2009 in te trekken en de procedure te overdoen vanaf het punt waar ze was mislopen, nl. vanaf het openbaar onderzoek.

Zowel het Agentschap Ruimte en Erfgoed als de deputatie hebben binnen de termijn van zestig dagen advies uitgebracht omtrent de overeenstemming van het ontwerp met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, resp. het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek zijn 40 bezwaarschriften ingediend. Er zijn geen adviezen ingediend door aangrenzende gemeenten. Omtrent het verloop tot nog toe van de procedure heeft de Gecoro, die vaststelt dat de procedure thans formeel correct is verlopen, geen opmerkingen te formuleren.

III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN

Er zijn 40 bezwaarschriften ingediend. De Gecoro heeft als allereerste decretale opdracht de ingediende bezwaren te bundelen en te coördineren. De bezwaarschriften gaan uit :

1. van dhr Simon Vereecke
2. van Elia Asset nv
3. van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Knokke-Heist
4. van het architectenburo ASK architecten
5. 25 bezwaarschriften over mogelijkheden in het J. Stübbenpark door omwonenden
6. van dhr Dimitry Bisschop
7. van dhr Stefan Cosyn, hotel Du Soleil
8. van POC partners, La Mer Invest en Ten Dycke Invest
9. van advocaat Dirk Lindemans namens 632 personen inzake De Wandelaar
10. van advocaat Dirk Lindemans namens 3 personen inzake Vedecane
11. van advocaat Van Caillie namens 10 personen inzake Port Royal/Panda
12. van advocaat Van Caillie namens eigenaars Vossenhuil 8 en 10
13. van architect Delaey omtrent pand in de Poststraat 7
14. van Hudson Finance

IV. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN

4.1. Bezwaar van dhr Simon Vereecke

De bezwaarmaker stelt twee problemen aan de orde.

a. Aspect functie- en bouwmogelijkheden voor waardevol patrimonium en beschermde monumenten

De bezwaarindiener stelt vast dat een van de doelstellingen van het GRUP het behoud is van het waardevolle erfgoed, opgenomen in de inventarissen van het onroerend erfgoed en van het Sint-Lucasarchief. Hij is echter van oordeel dat het GRUP daarin tekort schiet. Verwijzend naar art. 4.4.6 van de Vlaamse codex is hij van oordeel dat, wil men dat patrimonium vrijwaren, er ruimere voorschriften moeten worden voorzien, zowel inzake functie als inzake uitbreidingsmogelijkheden.

b. Aspect bouwmogelijkheden hotels

De bezwaarmaker is van oordeel dat inzake familiale hotels ruimere bouwmogelijkheden moeten ingeschreven worden.

De Gecoro beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt.

4.1.1. Aspect functie- en bouwmogelijkheden voor waardevol patrimonium en beschermde monumenten

4.1.1.1. Allereerst wil de Gecoro er op wijzen dat de verwijzing van de bezwaarmaker naar art. 4.4.6 van de codex niet relevant is. Deze bepaling heeft immers niets uitstaande met de opmaak en de inhoud van een planningsinstrument, maar laat toe dat de vergunningverlenende overheid voor beschermde monumenten, stads- of dorpsgezichten of landschappen in bepaalde omstandigheden kan afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, vastgesteld in het toepasselijk planningsinstrument, o.m. een GRUP. Die bepaling situeert zich dus op het niveau van het vergunningenbeleid en niet op het niveau van het planningsbeleid.

Dit terzijde gelaten, kan de Gecoro grotendeels meegaan met de opmerkingen van de bezwaarschrijver. De Elizabetlaan, de Duinbergenlaan en de Nellenslaan zijn inderdaad belangrijke assen in het plangebied waarvan de draagkracht qua functie van de gebouwen veel ruimer is dan die gelegen langs lokale wegen, paden of voetgangspaden, gelet op de vele ruimere mobiliteitsmogelijkheden zoals bereikbaarheid, parkeren en openbaar vervoer in de directe nabijheid. Voorgesteld wordt dan ook om langs deze drie belangrijke assen de kantoor-, hotel- en restaurantfunctie mogelijk te maken.

De Gecoro adviseert daarom art. 5.1.1 als volgt te herschrijven:

“Eengezinswoningen, behoudens langs de Elizabetlaan, de Duinbergenlaan en de Nellenslaan, waar eveneens kantoor-, hotel- en restaurantfuncties toegelaten zijn, voor zover ze verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Dit binnen waardevol patrimonium en beschermde monumenten”

- 4.1.1.2. De Gecoro vindt het eveneens verantwoord dat het waardevol erfgoed, ook wanneer de bestaande toestand strijdig is met de voorschriften van het onderhavig GRUP, moet kunnen worden uitgebreid. Art. 1.2.1 van het voorlopig vastgesteld GRUP laat dit thans voor zulke gebouwen niet toe. De mogelijkheid tot uitbreiding van zulke gebouwen zou nochtans een ondersteunend en stimulerend beleid t.a.v. het waardevol patrimonium toelaten.

De Gecoro adviseert daarom art. 1.3, laatste lid, als volgt te herschrijven:

“Uitbreiding van de bestaande gebouwen in functie van het hedendaagse wooncomfort is toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone, ook voor bestaande gebouwen die strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan, mits de gebouwen vergund of geacht worden vergund te zijn.”

- 4.1.1.3. Inzake de vraag van bezwaarschrijver om binnen het waardevolle patrimonium op de structurerende assen eveneens meergezinswoningen toe te laten, adviseert de Gecoro negatief gezien dit, specifiek in artikel 5: “zone voor ééngezinswoningen”, resoluut ingaat tegen de basisopties van het RUP, nl. het unifamiliaal karakter van de alleenstaande of gekoppelde woningen in die zone zoveel mogelijk te behouden.

4.1.2. Aspect bouwmogelijkheden voor hotels

Bezwaarschrijver vraagt voor de bestaande hotels eveneens ruimere bouwmogelijkheden aan te reiken. In onderhavig plangebied zijn volgende 5 hotels aanwezig:

1. hotel Bel Air, aan het Europaplein, gelegen in artikel 2 hoogbouwzone
2. hotel Du Soleil, aan het Europaplein, gelegen in artikel 3 zone voor villa-appartementen en hotels
3. Paul's hotel, langs de Elisabetlaan, gelegen in artikel 5 zone voor ééngezinswoningen
4. hotel Cottage, langs het Zomerp pad, gelegen in artikel 5 zone voor ééngezinswoningen
5. hotel Monterey, langs de Bocheldreef, gelegen in artikel 5 zone voor ééngezinswoningen

In acht genomen de opties die door het bestuur zijn neergelegd in het ontwerp “Rup hotels eerste fase”, behandeld in plenaire vergadering van 6 mei 2009 en door de Gecoro behandeld in zijn zitting van 7 april 2009 (ondertussen definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 24 maart 2010) is de Gecoro van oordeel dat op het bezwaar kan worden ingegaan.

De Gecoro adviseert vooreerst in een bijkomend art. 1.5 ‘Specifieke bepalingen omtrent hotels’ volgende bepaling toe te voegen:

“Voor de hotels geldt de dakfunctie van het duplexprincipe uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet, zodat over het gehele dakvolume hotelkamers kunnen worden ingericht.”

- Omtrent het hotel Du Soleil wordt hierna standpunt ingenomen.
- Wat hotels in de zone 5 betreft, adviseert de Gecoro in het bijkomend art. 1.5 ‘Specifieke bepalingen omtrent hotels’ volgende bepaling toe te voegen:

“Vergunde of vergund geachte hotels kunnen, ook al zijn zij thans strijdig met (bepaalde) voorschriften van het onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan, uitbreiden, mits zich te schikken naar de bepalingen van de betrokken bestemmingszone.”

- Wat betreft de hotels, gelegen in de zone 5, stelt de Gecoro vast dat er in art. 5.2.4, wat de bouwhoogte betreft, reeds een tolerantie in functie van de kwaliteit van de hoteluitbating is voorzien, waarover steeds in concreto zal moeten worden geoordeeld door de vergunningverlenende overheid.

Voorts adviseert de Gecoro voor de hotels in de zone 5 volgende aanvullende stedenbouwkundige voorschriften:

“- In art. 5.2.7, vierde lid:

“behoudens voor hotels, waarvoor de verharding tot 60% mag belopen”;

- in art. 5.2.9., toevoegen derde bolletje:

“Voor hotels kan maximum 60% van het perceel ingenomen worden door ondergrondse constructies.”

4.2. Bezwaar van Elia Asset nv

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen en de wettelijke bepalingen strikt te eerbiedigen.

De Gecoro beschouwt dit niet als een bezwaar tegen een of ander voorschrift van stedenbouwkundige aard maar als een herinnering aan de voorzorgsmaatregelen die, ingevolge de daaromtrent specifiek bestaande regelgeving, bij de uitvoering van de werken moeten worden in acht genomen. Bij elk werk in de nabijheid van de leidingen wordt trouwens aan de desbetreffende maatschappij advies gevraagd in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

4.3. Bezwaar van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Knokke-Heist

De bezwaarmaker voert aan dat de ontwerpvisievorming voor het masterplan “*Omgeving J. Stübberpark te Duinbergen*” als leidraad wordt opgenomen in het ter advies voorgelegd ontwerp-RUP. Aangevoerd wordt dat dit masterplan echter nog in volle uitwerking is en dat derhalve de besluiten en voorstellen waartoe het zal komen in botsing dreigen te komen met de voorschriften die thans voor dezelfde planonderdelen worden voorzien, wat de latere opmaak van een specifiek RUP ter uitvoering van de voorstellen van het masterplan ernstig zou hypothekeren.

De Gecoro beoordeelt het bezwaar als volgt.

Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling of kortweg AGSO van Knokke-Heist zal inderdaad instaan voor de concrete realisatie van de opties van het masterplan voor de “*pleingehelen Duinbergen*”. Hierbij is via de wedstrijdformule van de Vlaamse Bouwmeester, zijnde de “*open oproep*”, het landschapbureau West 8 als laureaat weerhouden. In zitting van 29 januari 2009 heeft de gemeenteraad en in zitting van 27 februari 2009 heeft het college van burgemeester en schepenen aan West 8 de opdracht gegund tot opmaak van het masterplan pleingehelen Duinbergen. De concrete uitwerking van dit masterplan is momenteel lopende. Doelstelling is dit masterplan eind 2009 te kunnen finaliseren. Het is derhalve aangewezen elke overlapping te voorkomen.

De Gecoro adviseert de gemeenteraad daarom:

- het “*art. 9. Jozef Stübberpark*” geheel weg te laten en de passende wijziging aan te brengen op het bestemmingsplan;

- het art. 10 te hernoemen in art. 9 en art. 11 te hernoemen in art. 10;
- de bepaling 10.2.4 (thans nog 11.2.4) geheel weg te laten en de passende wijziging aan te brengen op het bestemmingsplan (de in grijs aangeduide “pleingehelen” weglaten);
- in de toelichtingsnota het randnummer 11 op blz. 55 onder de hoofding “open oproep” geheel te schrappen.

4.4. Bezwaar van architectenburo ASK architecten

De bezwaarmaker dringt aan om voor de unieke waardevolle dubbelvilla “*Jacqueline en Yvette*”, gelegen op de hoek van de Elisabethlaan en de Zeerobbenlaan, ook de kantoorfunctie mogelijk te maken.
De Gecoro acht dit bezwaar gegrond maar zonder voorwerp, gelet op het geadviseerde sub 4.1.1.1. wat betreft art. 5.1.1.

4.5. Bezwaar van omwonenden rond het J. Stübberpark inzake modaliteiten van art 9 en art 11

Er zijn 25 gelijkaardige bezwaarschriften ingediend die zich vooral richten op de modaliteiten zoals opgenomen in artikel 9 ‘Jozef Stübberpark’ en artikel 11 ‘zone voor wegenis en pleinen’. Bezwaarmakers gaan niet akkoord dat mogelijkheden worden voorzien om bijkomende constructies ter hoogte van het bestaande restaurant café worden voorzien en dat de bestemming ruimer wordt voorzien dan enkel voor sport en ontspanning.

Dit gegeven wordt gevoed met ‘geruchten’ als zou in de ondergrond van het bestaande restaurant café een discotheek ingericht worden.

Indien deze functies zou verruimd worden, wordt in hoofdzaak geluidsoverlast gevreesd. Bezwaarschrijvers geven aan dat Duinbergen zich kenmerkt als een rustige familiebadplaats die zo dient behouden te worden. Hierbij wordt verwezen naar verbintenissen in een akte verkoop van 25.10.65 die op zijn beurt verwijst naar de verbintenissen van de ruilingsakte van 10.08.08.

Een van de bezwaarschrijver merkt bijkomend op dat hij geen voorschriften terugvindt inzake geluidshinder.

Een ander bezwaarschrijver vraagt bijkomend om op het Manitobaplein geen toeristisch recreatieve infrastructuur toe te laten.

De Gecoro is van oordeel zich inhoudelijk niet over het bezwaar te moeten uitspreken, vermits het hoe dan ook zonder voorwerp is gelet op het geadviseerde sub 4.3.

4.6. Bezwaar van dhr Dimitry Bisschop

De bezwaarmaker werpt op dat voor de zone 2 “*hoogbouwzone*” wel door verwijzing naar het bestemmingsplan het aantal bouwlagen is voorzien, maar dat geen concrete voorschriften zijn opgenomen m.b.t. de kroonlijst- en de nokhoogte.

Ofschoon in de algemene bepalingen is voorzien dat voor alles wat niet uitdrukkelijk in het onderhavig GRUP wordt geregeld verwezen wordt naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 27 april 2006 en haar latere wijzigingen, acht de Gecoro het bezwaar toch gegrond. Het

planningsinstrument wint immers in aanzienlijke mate aan leesbaarheid en klantvriendelijkheid wanneer zo weinig mogelijk kruisverwijzingen voorkomen en de kandidaat–bouwheer alle na te leven voorschriften zoveel mogelijk in één document kan aantreffen.

De Gecoro adviseert daarom aan art. 2.2.4 een tweede alinea toe te voegen als volgt:

“De maximum toegelaten kroonlijsthoogte, is X x 3 meter (X= maximum aantal bouwlagen cf bestemmingsplan), met een toegelaten tolerantie van plus-minus 1 meter. Een tolerantie van 2 meter is toegestaan indien zich op het gelijkvloers handels- en/of horecazaken bevinden.

De nokhoogte kan zich maximum 7 meter boven de kroonlijsthoogte bevinden.”

4.7. Bezwaar van dhr Stefan Cosyn, hotel Du Soleil

Dhr Stefan Cosyn is eigenaar van het hotel Du Soleil. De bezwaarschrijver vraagt ruimere bouwmogelijkheden voor zijn hotel wat het aantal bouwlagen betreft, nl. tot 6 bouwlagen. Hij verwijst hiervoor naar het gebouw voor hem.

Het gebouw van hotel Du Soleil bestaat momenteel uit 4 bouwlagen met dak. Het appartementsgebouw dat vasthangt aan het hotel (residentie Les Emeraudes waar de bezwaarschrijver eveneens eigenaar van is) bestaat uit 5 bouwlagen met dak.

De Gecoro neemt volgend standpunt in.

- a. Wat betreft de mogelijkheid om het dak volledig voor hotelkamers aan te wenden met loslating van het duplex-principe uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, wordt verwezen naar het advies sub 4.1.2. In die mate is het bezwaar zonder voorwerp.
- b. Terecht laat de bezwaarmaker gelden dat het hotel deel uitmaakt van één bouwblok dat slechts uit twee delen bestaat, nl. het hotel dat vier bouwlagen telt en de aanpalende residentie die vijf bouwlagen telt. Ter ondersteuning van de uniformiteit van het bouwblok adviseert de Gecoro ook voor het hotel vijf bouwlagen toe te laten. Dit kadert trouwens eveneens in het faciliterend en ondersteunend beleid van de gemeente inzake kleine familiale hotels, zoals dit beleid reeds is neergelegd in het ontwerp “RUP hotels eerste fase” behandeld in plenaire op 6 mei 2009 en door de Gecoro behandeld in zitting van 7 april 2009.

De vraag van de bezwaarschrijver voor een bouwhoogte van 6 bouwlagen acht de Gecoro echter niet aanvaardbaar. De verwijzing van de bezwaarschrijver naar het overliggende gebouw is niet relevant. Dit overliggende gebouw maakt immers deel uit van de kenmerkende gesloten hoogbouwzone. Het pand van bezwaarschrijver is t.a.v. deze gesloten hoogbouwzone gelegen in tweede orde en maakt reeds deel uit van een overgangszone naar het binnengebied bestaande uit residentiële ééngezinswoningen.

De Gecoro adviseert de gemeenteraad aan art. 3.2.3. het volgende toe te voegen:

“Behoudens voor het bestaande hotel, aangeduid met een • op het bestemmingsplan, dat, gelet op de hotelfunctie, qua kroonlijsthoogte en nokhoogte mag aansluiten op het aanpalend pand.”

4.8. Bezwaar van POC Partners, La Mer Invest en Ten Dycke Invest

De bezwaarschriften van POC partners, La Mer Invest en Ten Dycke Invest zijn identiek en allen ondertekend door dhr Peter Taffeiren, zodat ze gezamenlijk kunnen worden behandeld. Ze voeren een negental opmerkingen aan betreffende:

1. de titulatuur RUP Duinbergen Kust
2. de opname als plein van de driehoek Zeedijk-Anemonenlaan-Patriottenstraat
3. de verwijzing naar maximalisatiezucht door bouwpromotoren
4. de omschrijving van de eigendomstructuur van een aantal panden langs de zeedijk
5. de definiëring van de kroonlijst- en nokhoogte
6. de mezzanine bepaling voor hoekgebouwen
7. de aanduiding van perspectief beëindigingpunten op het bestemmingsplan
8. het aantal ondergrondse bouwlagen ifv renovatie pleinen
9. de kleur van artikel 11 op bestemmingsplan en legende

De Gecoro neemt omtrent al die bemerkingen volgend standpunt in.

- 4.8.1. Op het tweede titelblad staat inderdaad bij materiële vergissing "... goedkeuring van het Gemeentelijk RUP Reserve-Zegemeer". Deze materiële fout dient gecorrigeerd naar "**RUP Duinbergen Kust**". Het bezwaar is derhalve ontvankelijk en gegrond.
- 4.8.2. De vraag om de driehoek gevormd door de Zeedijk, de Anemonenlaan en de Patriottenstraat, aanpalend aan de bestaande tea-room Cape Horn, als pleinfunctie te versterken door het op te nemen binnen de pleingehelen, acht de Gecoro niet aanvaardbaar. Vooreerst is hoger geadviseerd de pleingehelen bedoeld in art. 11.2.4, uit het ontwerp-GRUP te lichten. Vervolgens maakt deze driehoek geen onderdeel uit van het masterplan dat door West 8 wordt uitgewerkt, maar is het door het (te hernoemen) art. 11.1 bestemd als "*zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, pleinen, groenzones en hun infrastructuur*", zodat niets de aanleg van een plein, al dan niet in combinatie met andere functies, in de weg staat.
- 4.8.3. De bezwaarmakers nemen aanstoot aan de vermelding op blz. 52 van de toelichtingsnota: "*Bouwpromotoren gaan veelal uit van een maximaliseren wat meestal leidt tot banaliseren*".

De Gecoro beschouwt dit niet als een effectief bezwaar, doch als een wens, wellicht omdat de bezwaarmakers zich daardoor persoonlijk en in negatieve zin aangesproken voelen. Die aanhaling beantwoordt echter aan een onmiskenbaar ervaringsgegeven, eensdeels, doch is desalniettemin zeer algemeen geformuleerd, anderdeels ("*veelal*" – "*meestal*"). Uit niets blijkt dat werd bedoeld specifiek naar de bezwaarmakers te verwijzen. Dit bezwaar is ongegrond.
- 4.8.4. De bezwaarmakers verwijzen naar een passage uit het verslag van de plenaire vergadering, opgenomen in de toelichtingsnota. Daarin staat aangegeven dat een particulier, die enkele percelen aan de Zeedijk heeft aangekocht, een idee heeft om hier een torenvolume op de plaatsen.

Bezwaarschrijvers geven aan dat deze formulering niet volledig correct is gezien de particulier, waarnaar verwezen wordt, geen volle eigenaar is van deze percelen.

De Gecoro adviseert dat bezwaar ontvankelijk doch ongegrond gezien aan dit verslag niets meer kan gewijzigd worden. Overigens kan een GRUP geen definitief bindende uitspraken doen over eigendomsstructuren, gezien dit een louter burgerrechtelijke kwestie is die niet tot de bevoegdheid van de planningsoverheid behoort.

4.8.5. Dit bezwaar is gegrond, doch zonder voorwerp gelet op het geadviseerde sub 4.6.

4.8.6. Aangevoerd wordt dat omtrent mezzanines of tussenverdiepingen geen voorschriften zijn opgenomen wat een probleem zou doen ontstaan in geval van hoekgebouwen of perspectief beëindigingspunten. Gevraagd wordt de in het bezwaarschrift opgenomen bepaling uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ook in onderhavig GRUP op te nemen.

De Gecoro verwerpt die opmerking.

Immers is in de algemene bepalingen uitdrukkelijk voorzien dat voor alles wat niet in het onderhavig GRUP specifiek geregeld is, verwezen wordt naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Deze laatste wordt immers slechts door een later GRUP opgeheven voor zover zij ermee strijdig is. Voorts voorziet de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening eveneens in de mogelijkheid om zonodig op gemotiveerde wijze afwijkingen op de voorschriften ervan toe te staan, zodat een herhaling van dat voorschrift in het GRUP geen juridische meerwaarde zou hebben.

4.8.7. Wat de aanduiding betreft op het bestemmingsplan van de perspectief beëindigingspunten acht de Gecoro de opmerking gegrond. De in de legende opgenomen code (blauwe pijl) is in de uiteindelijke versie van het bestemmingsplan niet weerhouden, wat te wijten lijkt te zijn aan de omstandigheid dat de contouren van het plan verkleind zijn om geen overlapping te veroorzaken met het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Strand en Dijk. Naar aanleiding van de aanpassing van het plan zijn **de pijlaanduiding** bij materiële vergissing weggefallen.

4.8.8. De bezwaarmakers reiken aan dat binnen artikel 2 'hoogbouwzone' het aantal ondergrondse bouwlagen beperkt is tot maximum 2, behoudens voor hotels waarvoor drie ondergrondse bouwlagen toegelaten zijn mits minstens één bouwlaag voor accessoirhotelfuncties wordt aangewend.

De bezwaarschrijvers vragen deze mogelijkheid als volgt uit te breiden:

“Voor percelen onmiddellijk palend aan openbare wegenis/pleinen waar de gemeente bereid is om ondergrondse wegenis/pleinen te verkopen in het kader van de opwaardering van het openbaar domein, kunnen eveneens drie ondergrondse bouwlagen toegelaten worden.”

De bezwaarschrijvers reiken aan dat in het kader van het door hen ingediend dossier Amalda (op de kop van de Zeedijk met de Anemonenlaan) in die zin reeds besprekingen met de gemeentelijke administratie zouden hebben plaats gehad die tot een akkoord zouden hebben geleid.

Na de beraad stelt de Gecoro als adviesorgaan niet gebonden te zijn door beweerd besprekingen en/of akkoorden die n.a.v. een individuele stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met de gemeentelijke administratie zouden zijn gevoerd en/of tot stand gekomen. De Gecoro is gekant om op die plaats drie ondergrondse bouwlagen toe te laten omwille van het gevaar van een te groot impact op de grondwatertafel (problematiek van

het oppompen van zout water), des te meer gelet op de ligging in de onmiddellijke nabijheid van het Dir. Gen Willemspark met belangrijke natuurwaarden.

De Gecoro adviseert het bezwaar derhalve ongunstig.

- 4.8.9. De opmerking i.v.m. de kleur van de legende en het plan van de pleingehelen behoeft geen onderzoek ten gronde, gelet op het advies van de Gecoro sub 4.3.

4.9. Bezwaar van Mr Dirk Lindemans namens 632 personen inz. De Wandelaar

De bezwaarindieners stellen op blz. 17 van hun bezwaarschrift dat zij allen regelmatige gebruikers zijn van het park De Wandelaar, in de onmiddellijke omgeving ervan wonen of er een tweede verblijf hebben. Zij stellen: *“Kortom alle bezwaarindieners hechten een groot belang aan de planologische ontwikkelingen die De Wandelaar betreffen en die het voorwerp uitmaken van het ontworpen RUP (waarover verder meer) waartegen dit bezwaar is gericht.”*

Nu de bezwaarindieners zeer duidelijk stellen dat hun bezwaar enkel is gericht tegen wat omtrent het park De Wandelaar in het voorliggend ontwerp-GRUP is voorzien en de Gecoro bij de behandeling van het derde bezwaarschrift heeft geadviseerd de bepalingen omtrent de pleingehelen uit het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften te lichten, heeft het bezwaar geen voorwerp meer en behoeft het geen nader onderzoek.

4.10. Bezwaar van Mr Dirk Lindemans namens 3 personen inz. Vedecane

Advocaat Dirk Lindemans dient een bezwaarschrift in namens dhr en mevr Swenden – Verbruggen, eigenaars van de villa aan de Kruindreef 4, dhr en mevr Van Der Auwermeulen, eigenaars in de meergezinswoning Monte Carlo aan de Bergstraat 12 en dhr en mevr Delvoye – Vanherpe, vruchtgebruikers in de meergezinswoning Monte Carlo aan de Bergstraat 12.

Het pand van de eigenaars van de Kruindreef 4 is gelegen in een zone voor ééngezinswoningen. Het pand van de eigenaars en vruchtgebruikers van de Monte Carlo is gelegen in een zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels. Het betreft een grootschalig appartementsgebouw.

In een eerste deel worden volgende bezwaren worden aangevoerd:

1. omtrent het plan-MER en de passende beoordeling,
2. omtrent de weergave van de feitelijke en juridische toestand,
3. omtrent de beweerdde schending van het GRS,
4. omtrent de miskenning van de planologische uniformiteit van de Kruindreef,
5. omtrent het aspect mobiliteit,
6. omtrent het aspect regularisatie-oogmerk van het RUP.

In een tweede deel, IV bis, wordt verwezen naar het advies van de GECORO van 15 september 2009 en de gemeenteraadsbeslissing van 29 oktober 2009. Ofschoon noch dit advies noch die beslissing het voorwerp hebben uitgemaakt van onderhavig openbaar onderzoek, wijden de bezwaarmakers er (anticipatief) een aantal beschouwingen aan die betrekking hebben op:

7. de zonering in artikel 5 'zone voor ééngesinswoningen'
8. de ruimere bestemmingsmogelijkheden
9. de aanduiding van 'percelen die uitsluitend worden ontsloten door een pad' op het bestemmingsplan
10. de gabarrietbeperkingen
11. het opleggen van maximale vloeroppervlakte van 900 m²

Omtrent deze bezwaren en principieel onontvankelijke (want anticipatieve) beschouwingen neemt de Gecoro volgend standpunt in, wat de beschouwingen sub IVbis betreft louter volledigheidshalve.

4.10.1. Omtrent het plan-MER en de passende beoordeling

De bezwaarindieners verwijzen naar een advies van de afdeling ROHM uit een bouwaanvraagdossier van 2004, waarin staat dat de Kruindreef zou zijn gelegen in een "bufferzone" van een Habitatrictlijngebied. Zij leiden daaruit af dat alles er op wijst dat het voorliggend ontwerp-RUP ten onrechte niet gepaard is gegaan met een plan-MER. Zij verwijzen daarvoor naar art. 4.2.1. en 4.2.3. van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene beginselen inzake milieubeleid (hierna DABM). Nergens houden zij nochtans voor dat het voorliggend GRUP het kader moet vormen voor vergunningen van een of ander project dat valt onder de bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, wat trouwens ook kennelijk het geval niet is.

Art. 4.2.1. DABM bepaalt:

"Dit hoofdstuk is van toepassing op ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project.

Dit hoofdstuk is eveneens van toepassing op ieder plan of programma, waarvoor, gelet op het mogelijke effect op gebieden, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van artikel 36ter, §3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu."

Zoals reeds aangestipt, beweren de bezwaarmakers niet dat het GRUP het kader moet vormen voor vergunningen van projecten die project-MER-plichtig zijn, zodat alvast het GRUP niet onder het toepassingsgebied valt van het eerste lid van de geciteerde bepaling. Enkel dient derhalve te worden onderzocht of het mogelijks onder het toepassingsgebied valt van het tweede lid.

De bezwaarmakers verduidelijken niet welke bepaling van art. 4.2.3. DABM zij viseren. Die bepaling bevat nochtans veel paragrafen die de plicht tot opmaak van een plan-MER nader omschrijven. Het staat niet aan de Gecoro te gissen wat de bezwaarmakers mogelijks hebben kunnen bedoelen.

De Gecoro wenst wel uitdrukkelijk te verwijzen naar art. 4.2.3., §3, DABM dat bepaalt:

“Voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1., eerste lid, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen betreffende de beoordeling van de aanwezigheid van aanzienlijk milieueffecten.”

Vooreerst moet worden opgemerkt dat het begrip “bufferzone” juridisch niet gekend is in het kader van de Habitatrichtlijn noch in enige implementerende wetskrachtige norm. Het is onduidelijk wat het advies van 2004 hiermee bedoelt. Hoe dan ook is de gemeentelijke plannende overheid niet gebonden door de door de bezwaarindieners aangehaalde ongemotiveerde bewering van de afdeling ROHM uit een bouwaanvraagdossier van 2004.

Wel is het zo dat een plan-MER en/of een passende beoordeling niet alleen vereist zijn wanneer het plan binnen de perimeter van de SBZ-zone “een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken” (art. 36ter, §3, natuurbehouddecreet van 21 oktober 1997), maar eveneens wanneer de daarbuiten voorziene activiteiten of plan betekenisvolle effecten kan hebben binnen een dergelijk gebied, de zgn. externe werking.

Het habitatgebied, dat de bezwaarmakers suggereren, is het “Park 58”, dat op het plan, afgedrukt onder de legende op het bestemmingsplan, zeer duidelijk is afgebeeld. Het betreft een park, totaal extern aan het plangebied van het GRUP, dat ervan afgescheiden is door een zeer belangrijke en brede verbindingsas, nl. de Elizabetlaan en dat rondom door bestaande bebouwing is omgeven.

De vraag is derhalve of de stedenbouwkundige voorschriften van het onderhavig GRUP, in de mate dat zij afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften die tot heden golden, van die aard zijn dat zij mogelijks een betekenisvolle externe werking kunnen hebben op de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H-zone “Park 58”.

Om na te gaan of er via externe werking een betekenisvol effect kan zijn, moet worden gekeken 1) naar de concrete feitelijke omstandigheden, 2) naar de inhoud van het RUP en 3) de aard van de aanwezige kwetsbare habitats. Hierbij moet steeds worden uitgegaan van de toets van het gezond verstand (redelijkheidsbeginsel). In casu stelt de Gecoro vast:

- a) Tussen het plangebied van het RUP en het habitatgebied “Park 58” ligt de Elizabetlaan. Dit is een zeer brede infrastructuur (vier rijvakken + middenberm) en een zeer drukke weg (verbindingsweg tussen Knokke en de rest van de kust). Bovendien ligt tussen de Elizabetlaan en het habitatgebied en in de onmiddellijke omgeving ervan nog een hele bouwzone met woningen en appartementen o.m. het thans gesloopte hotel en fitnesscenter La Reserve, waar thans een nieuw hotel en meerdere omringende appartementenvilla’s worden opgetrokken (in het westen zelfs in twee bouwlijnen). Ook langs alle andere kanten is het habitatgebied onmiddellijk omgeven door woningen. Kortom, de kwestieuze SBZ-zone ligt totaal afgezonderd en afgeschermd van de projectzone van het plan. De verwijzing door de bezwaarmakers naar het arrest nr. 169.261, Van Goeye, van 21 maart 2007, is derhalve naast de kwestie, vermits het in die zaak ging om een plangebied dat gelegen was in een vogelrichtlijngebied én onmiddellijk paalde aan een habitat-richtlijngebied, casuïstiek die met de onderhavige niet te vergelijken valt.

- b) Het RUP voorziet geen bijkomende dynamiek ten opzichte van de bestaande toestand, die is bepaald door het gewestplan en het enig nog bestaande BPA Duinbergen-West van 1966. De wijzigingen die aan de bestaande bestemmingsvoorschriften worden aangebracht voor een zone die voor het overige reeds geheel is gerealiseerd, zijn te beschouwen als een “*kleine wijziging*” t.o.v. de bestaande toestand, die geen substantiële of essentiële verandering van de milieueffecten kunnen veroorzaken, als bedoeld door art. 4.2.3., §3, DABM. Het RUP doet immers niets anders dan de bestaande bouwvoorschriften beperkt wijzigen, waarbij de bouwmogelijkheden op bepaalde plaatsen zelfs worden verminderd ten opzichte van de bestaande mogelijkheden.
- c) De beschermde habitats betreffen in casu kustduinvegetaties (zuur duinbos). Volgens de biologische waarderingskaart zijn er ook waardevolle eiken- en berkenbos, grove den met laag struikgewas en populierenaanplant op droge grond. Dit type vegetatie is kwetsbaar door betreding binnen het gebied, maar is ongevoelig voor externe effecten uitsluitend veroorzaakt door gebouwen die op een zeer aanzienlijke afstand ervan worden opgetrokken of herbouwd.

Indien de feitelijke context, de inhoud van het RUP en de aard van de aanwezige habitats worden samen genomen, kan men in redelijkheid onmogelijk beweren dat er sprake is van een mogelijk negatief significant effect op het SBZ-gebied “*Park 58*”. Het RUP zal integendeel geen enkel effect hebben op:

- de oppervlakte, de ruimtelijke spreiding, de structuur en de kwaliteit van de aanwezige bomen, planten en vegetatie;
- het evenwicht tussen, de verspreiding en densiteit van de soorten en de populaties in zijn geheel;
- de vitale factoren die het functioneren van een SBZ-gebied als ecosysteem bepalen;
- de abiotische relaties die de structuur en de functie van het habitatgebied bepalen,
- het bereiken, resp. behouden van een gunstige staat van instandhouding voor het betreffende habitatgebied.

De Gecoro komt derhalve tot het voor de hand liggend besluit dat het RUP niet diende te worden onderworpen aan een passende beoordeling, en bijgevolg ook niet aan een plan-MER (art. 4.2.1., tweede lid, DABM).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de plenaire vergadering van het RUP plaats vond vóór 1 juni 2008, datum van inwerkingtreding van de plan-MER-plicht voor RUP's (zie art. 49 van het decreet van 25 mei 2007 houdende diverse bepalingen inzake leefmilieu, energie en openbare werken – B.S., 19 juni 2007).

Het bezwaar is derhalve kennelijk ongegrond.

Desalniettemin adviseert de Gecoro om het punt 3.7. van de toelichtingsnota als volgt te vervolledigen:

“3.7. Habitat- en vogelrichtlijngebieden.

Het plangebied bevat geen speciale beschermingszones, noch in het kader van de vogelrichtlijn, noch in het kader van de habitatrichtlijn.

Buiten de perimeter van het plangebied is echter het SBZ-H-gebied "Park 58" gelegen. De er herbeschermd soort is kustduinvegetatie (zuur duinbos), terwijl de biologische waarderingskaart ook wijst op waardevol eiken- en berkenbos, grove den met laag struikgewas en populierenaanplant op droge grond.

Uit art. 36ter van het natuurbehouddecreet van 21 oktober 1997 en art. 4.2.1°, tweede lid, DABM van 5 april 1995 volgt dat eveneens een passende beoordeling en een plan-MER vereist zijn wanneer sommige activiteiten en plannen buiten het SBZ-gebied mogelijk betekenisvolle effecten kunnen veroorzaken op de natuurlijke kenmerken binnen het SBZ-gebied.

Te dezen is echter die mogelijkheid volstrekt onbestaande om minstens de volgende redenen:

- *het SBZ-gebied Park 58 is op zeer ruime afstand van het plangebied gelegen en ervan gescheiden door de Elizabetlaan, een drukke verbindingsweg bestaande uit voetpaden, vier rijvakken en een middenberm en is voorts geheel omgeven en ingesloten door bestaande bebouwing;*
- *het onderhavig GRUP bevat de toekomstige stedenbouwkundige voorschriften voor een gebied dat echter reeds omzeggens geheel is gerealiseerd en die derhalve in de regel slechts toepassing zullen vinden bij verbouwingen of herbouw van bestaande gebouwen; de mogelijkheden om op de alsnog onbebouwd gebleven terreinen nieuwe gebouwen op te richten zijn zeer weinig talrijk. De nieuwe voorschriften verminderen zelfs op bepaalde plaatsen de thans bestaande bouw mogelijkheden;*
- *de beschermde habitat is van die aard dat hij omzeggens uitsluitend door betreding, plaatselijke menselijke activiteiten of heikrachtomstandigheden (abnormaal onweer) aangetast kan worden, doch geenszins door bouwen en wonen tussen het kustfront en de Elisabethlaan, waar het onderhavig plangebied zich situeert.*

De zelfs theoretische mogelijkheid van nadelige effecten, laat staan betekenisvolle nadelige effecten, is derhalve volstrekt niet voorhanden. Aan het onderhavig GRUP diende derhalve geen passende beoordeling vooraf te gaan, noch de opmaak van een plan-MER, des te meer deze laatste regelgeving ingevolge het decreet van 25 mei 2007 slechts toepasselijk is geworden in die gevallen waar de plenaire vergadering plaats vond na 1 juni 2008."

4.10.2. Omtrent de weergave van de feitelijke en juridische toestand.

Het betoog van de bezwaarmakers houdt een bladzijdenlang historisch overzicht in van de zich in het verleden – sedert de winter van 1996/1997 – voorgedane perikelen, die aanleiding hebben gegeven tot een reeks arresten van de Raad van State, waarvan het laatste pas dagtekent van 4 maart 2009, weze enkele dagen vooraleer de gemeenteraad het GRUP voorlopig heeft vastgesteld (wat verklaart waarom het arrest nr. 191.090, Terlin, d.d. 4 maart 2009 nog niet in de stukken is opgenomen). Zij verwijten aan de overheid een gedoogzaam beleid doordat alsnog geen herstellvordering werd ingeleid om bv. door het uitvoeren van de aanpassingswerken, de huidige bestaande bouwput op het perceel Kruindreef 7, ongedaan te maken, welke bouwput hic et nunc onvergund en mitsdien onwettig is.

De Gecoro stelt zich allereerst de vraag naar het belang van de bezwaarschrijvers met dit bezwaar. Immers, ook al mocht het gegrond zijn, quod non, dan nog heeft het hen alleszins geen nadeel berokkend en hen niet verhinderd een zeer uitvoerig bezwaarschrift erover in te dienen, waaruit blijkt dat zij maar al te zeer volledig op de hoogte zijn van de feitelijke en de juridische toestand van het plangebied. Het bezwaar lijkt derhalve bij gebrek aan belang onontvankelijk.

Desalniettemin en ten allen einde neemt de Gecoro ten gronde omtrent het aangehaald probleem volgend standpunt in.

Art. 2.2.2., §1, 3° van de Codex bepaalt inderdaad dat het GRUP een weergave moet bevatten “van de feitelijke en juridische toestand” van het plangebied. Dit houdt echter geenszins in dat een ontwerp-GRUP de weergave moet bevatten, op perceelsniveau, van alles wat zich in het verleden m.b.t. het perceel heeft voorgedaan. De ingeroepen bepaling legt geen geschiedschrijvingsplicht op. De decreetgever van 19 mei 1999 heeft desbetreffend geen cesuur bedoeld met het voorschrift uit art. 14, 1° van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 dat bepaalde dat een bijzonder plan van aanleg de “bestaande toestand” moest weergeven. Dit wordt in de rechtsleer uitdrukkelijk bevestigd, die schrijft:

“Alle ruimtelijke uitvoeringsplannen dienen een weergave van de “feitelijke en juridische toestand” van het te ordenen gebied te bevatten. Wat hieronder verstaan dient te worden is in het DRO niet gedefinieerd, zodat het in zijn gewone taalkundige betekenis dient te worden begrepen. Het omvat de aanduiding van de bestemming die het gebied, bestreken door het ruimtelijk uitvoeringsplan, reeds in feite en in rechte heeft verkregen. Het is derhalve de werkelijk bestaande of verwezenlijkte toestand, die o.i. in voorkomend geval ook een onwettige toestand kan zijn.

Het is o.i. redelijk aan te nemen dat de bestaande toestand die wordt aangegeven, die toestand is zoals die bestaat op het tijdstip dat het ontwerp van het uitvoeringsplan wordt opgemaakt (...) (G. Debersaques, “Ruimtelijke uitvoeringsplannen”, in *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, die Keure, 2004, blz. 236, nr. 57)

De Gecoro hoeft derhalve op dit historisch overzicht niet nader in te gaan.

Wat de weergave van de bestaande toestand betreft, stelt de Gecoro vast dat in de legende van het plan bestaande toestand een geel bolletje is aangebracht dat verwijst naar de percelen waaromtrent door de Raad van State in het verleden arresten zijn uitgesproken en waaromtrent derhalve problemen zijn gerezen. Te dezen gaat het inzonderheid over het perceel met de aanduiding (F). Onder de legende, m.n. in de *“inventaris van de Raad van State en/of vaststellingen in het plangebied”* zijn sub F/1 t.e.m. F/6 vier arresten van de Raad van State vermeld, de vaststelling van een bouw misdrijf d.d. 15 juni 1998 en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15 oktober 1999 tot het instellen van een herstellvordering bestaande in het betalen van een meerwaarde en het uitvoeren van aanpassingswerken.

Daaruit kan derhalve iedere lezer begrijpen dat de bestaande toestand op het terrein inderdaad onwettig is, vermits er melding wordt gemaakt van een bouw misdrijf en van een beslissing van het college om de toenmalige gemachtigde ambtenaar voor te stellen een vordering tot het betalen van een meerwaarde en het uitvoeren van aanpassingswerken te formuleren (wat meteen ook aantoonde dat de gemeente niet zomaar gedoogzaam heeft toegezien, doch integendeel aan de gemachtigde ambtenaar, in de eerste plaats met het handhavingsbeleid gelast, een welbepaalde herstellvordering heeft voorgesteld, vordering die het college in de rechtscontext, zoals die nog bestond op 15 oktober 1999, niet zelfstandig kon instellen, doch enkel in onderling akkoord met de toenmalige gemachtigde ambtenaar – art. 68, §1 van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996). Dat nog geen melding is gemaakt van het arrest nr. 191.090 van 4 maart 2009 dat de vergunning van 23 april 2004 heeft vernietigd, is uiteraard hieraan toe te schrijven dat dit

arrest nog niet bekend en betekend was toen de stukken ter inzage van de gemeenteraadsleden moesten worden gelegd met het oog op de zitting van 26 maart 2009 waarop de voorlopige vaststelling van het GRUP als agendapunt was geprogrammeerd.

De Gecoro stelt vast dat diezelfde inventaris in de toelichtingsnota is opgenomen op blz. 21, met toevoeging thans van het arrest nr. 188.917 van 17 december 2008 dat de beslissing van de minister d.d. 23 februari 2001 om het BPA H-09 Duinbergen-West van 11 augustus 1996 niet langer te behouden, heeft vernietigd. Wat de juridisch planologische toestand betreft, is deze in de toelichtingsnota sub 3.1. en 3.2. correct weergegeven t.e.m. het herleven van het BPA Duinbergen-West van 1966 ingevolge het arrest van de Raad van State van 17 december 2008.

De bestaande toestand is derhalve wel degelijk afdoende weergegeven, zodat het bezwaar ongegrond wordt geacht.

Desalniettemin adviseert de Gecoro de gemeenteraad, enkel teneinde nog meer duidelijkheid te verschaffen, volgende aanvullingen:

- op het plan bestaande toestand +in de memorie van toelichting onder 3.5. de rubriek F.6. + bij de bijlage als volgt aan te vullen:

“F.7. Arrest van de Raad van State nr. 191.090, Terlin, d.d. 4 maart 2009”;

- in de toelichtende nota een rubriek 3.6. toevoegen als volgt:

“Feitelijke toestand:

- het perceel (A) is thans braakliggend ingevolge de uitvoering van de niet aangevochten slopingsvergunning van het college van burgemeester en schepenen d.d. 14 januari 1997;***
- op het perceel (B) zijn de bestaande gebouwen op dit ogenblik niet meer vergund;***
- op het perceel (C) is de residentie Port Royal gebouwd, echter met toevoeging van twee verdiepingen zonder vergunning, waarvoor proces-verbaal werd opgemaakt op 24 januari 1995; een herstelmaatregel lijkt echter ingevolge de vigerende verjaringsregeling problematisch te zijn; desalniettemin betreft het een onwettig doch te gedogen gebouw, nu een ander gebouw werd opgetrokken dan werd vergund, minstens wat de twee bovenste bouwlagen betreft;***
- op het perceel (D) zijn de bestaande gebouwen op dit ogenblik niet meer vergund;***
- op het perceel (E) is het bestaande gebouw vergund (het arrest van de Raad van State is zonder voorwerp nu de bouwaanvraag is niet uitgevoerd) ;***
- op het perceel (F) zijn de bestaande gebouwen niet vergund””.***

4.10.3. Omtrent de beweerde schending van het GRS

In randnummer 42 van hun bezwaarschrift stellen de bezwaarmakers dat het GRS vooropstelt dat geen verdere uitbreiding van appartementenvilla's aanvaardbaar is, wat nu op het perceel Vedecane wel mogelijk wordt gemaakt. Ook de bezwaarschriften 11 en 12 werpen dat argument op en verwijzen daarvoor naar blz. 87 van het richtinggevend gedeelte van het GRS. De Gecoro acht dit bezwaar ongegrond.

De betrokken passus in het GRS luidt in haar geheel als volgt:

“Duinbergen wordt, naast de geconcentreerde hoogbouw langsheen de Zeedijk, in hoofdzaak gekenmerkt door residentiële bebouwing met lagere dichtheid. De aantrekkelijke villawijken dienen hun groen en open karakter te behouden, o.a. door geen verdere hoogbouw toe te laten, noch andere vormen van verdichting.

Een waardevol element binnen de structuur van Duinbergen vormt hierbij het kleinschalig karaktervolle binnengebied ontworpen door urbanist Stübßen. Kenmerkende eigenschappen, zoals het fijnmazige wegennet volgens het oorspronkelijk duinenlandschap en de kleinschalige bouwvolumes, het open venster naar de Zee, dienen behouden te blijven.

Heel wat bestaande gebouwen hebben bovendien een kunsthistorische en/of stadslandschappelijke waarde. Van belang hierbij is dat eventuele herstellingen of verbouwingen volledig dienen te staan in functie van het authentiek karakter van deze bebouwing.

Het (ontwerp)BPA Duinbergen Kust is opgemaakt om de eigenheid en het specifiek karakter van de site te behouden. Dit door het opstellen van meer geëigende stedenbouwkundige voorschriften naar bestemming, gabariet en V/T bepalingen.

Eveneens belangrijk in dit gebied is dat het groenareaal beter beschermd wordt. Een inventaris van hoogstambomen is noodzakelijk. De nodige maatregelen dienen uitgewerkt om een verder verschromen tegen te gaan en nieuwe aanplantingen mogelijk te maken.

In dit verband moet er vooreerst worden op gewezen dat de overheid bij de interpretatie en toepassing van de bepalingen van een ruimtelijk structuurplan een ruime beleidsvrijheid heeft. Enkel overduidelijke, niet te miskennen schendingen van richtinggevende bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen kunnen leiden tot een onwettigheid van het RUP (R.v.St., vzw Red de Erpe- en Siesegemkouter, nr. 130.211, 9 april 2004; R.v.St., Van Keymolen, nr. 141.217, 24 februari 2005 en R.v.St., De Muynck, nr. 178.667, 18 januari 2008. Zie ook: R.v.St., Smout, nr. 186.448, 23 september 2008; R.v.St., Van Riet, nr. 186.559, 29 september 2008; R.v.St., Raldes, nr. 190.364 d.d. 12 februari 2009).

Bovendien moet de tekst van zulk beleidsplan in zijn geheel en in zijn onderlinge samenhang worden gelezen, wat de bezwaarmakers verzuimen te doen. Zo wordt in het GRS, goedgekeurd op 2 december 2004, weliswaar gesteld dat geen verdere hoogbouw meer toegelaten kan worden, doch die uitspraak moet worden gezien in het licht van het reeds van 2000 dagtekenend “(ontwerp)BPA Duinbergen-Kust (dat is opgemaakt) om de eigenheid en het specifiek karakter van de site te behouden. Dit door het opstellen van meer geëigende stedenbouwkundige voorschriften naar bestemming, gabariet en V/T bepalingen.” Het is mitsdien zonder meer duidelijk dat de auteurs van het GRS hun visie over de nederzettingsinfrastructuur van Duinbergen-Kust hebben gevormd in het licht van het in 2000 uitgewerkt en in 2004 nog lopend ontwerp van nieuw BPA Duinbergen-Kust, waarnaar in de tekst uitdrukkelijk is verwezen en waarin de krijtlijnen werden vastgelegd omtrent de verdere ontwikkeling van dat gebied met het oog op het maximaal behoud van het eigen karakter ervan, eensdeels, en de aanpassing aan de stedenbouwkundige evolutie sedertdien, anderdeels. Wat in dat ontwerp was voorzien, o.m. op het stuk van “meer geëigende stedenbouwkundige voorschriften naar bestemming, gabariet en V/T bepalingen” was voor de auteurs van het GRS de weergave van hun eigen visie omtrent de toekomstige ontwikkelingen in dat plangebied. Zoals aangestipt op blz. 11 van de toelichtende nota is de in 2000 door het bestuur vastgestelde visie “tot op heden behouden”. In dezelfde zin is op blz. 15 van de toelichtende nota gesteld:

“In dezelfde optiek werd in 2000 gestart met de opmaak van een nieuw BPA voor Duinbergen-Kust. Een belangrijke vuistregel was de differentiatie van woningtypes en het zoveel mogelijk vrijwaren van het binnengebied en de oorspronkelijke villawijken van Duinbergen. De

bedoeling was eveneens te remediëren aan wat het PRS hekelt als de schaalbreuk die is tot stand gekomen “door de realisatie van één bouwblok hoogbouw langs de dijk, met daarachter een veel lager bouwtype” (PRS, blz. 119).

Om deze door allerhande maatschappelijke evoluties opgedrongen nieuwe denkbeelden omtrent de goede plaatselijke aanleg in situ ten beste te realiseren, is geopteerd om planologisch af te stappen van het lineair bouwconcept langs de Zeedijk – wat trouwens op heel veel plaatsen reeds de realiteit is – en te voorzien in een verruimde zone 1 voor hoogbouw, maar dan met absolute onmogelijkheid om daarbuiten nog hoogbouw te realiseren. De andere deelgebieden van Duinbergen werden opgesplitst in de zones 2, 3 en 4, bestemd resp. voor meergezinswoningen met lagere bouwhoogte en beperktere V/T- norm, meergezinswoningen van geringe omvang en, uiteindelijk, eengezinswoningen. De bedoeling is zodoende een duidelijk planologisch kader te creëren van mogelijkheden en onmogelijkheden met een hoge graad van rechtszekerheid. Die optie beoogt derhalve het binnengebied van Duinbergen en zijn villawijken, zoveel mogelijk te behouden en toch aan de eis tot inbreiding en differentiatie in woningtypologie en de trend naar meer appartementenbewoning i.p.v. solitaire villa's te beantwoorden.”

De kwestieuze passus uit het GRS mag derhalve niet zo worden gelezen dat er in het plangebied geen enkele mogelijkheid tot hoogbouw – bovendien te begrijpen als hoogbouw van het type Atlantic Wall en niet als appartementenvilla's – of meergezinswoningen meer zou mogelijk zijn, maar wel dat bij de verdere uitwerking van planningsinstrumenten rekening moet worden gehouden met de visie, zoals deze reeds is neergelegd in het ontwerp-BPA 2000, waarvan de procedure is beschreven op blz. 11 van de toelichtende nota en waarvan na drie openbare onderzoeken, die telkens een aantal interessante en te weerhouden opmerkingen hadden opgeleverd, uiteindelijk is beslist over te stappen naar het nieuw RUP-instrument omdat inmiddels op 2 december 2004 het GRS was goedgekeurd.

De memorie van toelichting bij het RUP bepaalt zeer duidelijk dat de basisvisie die eraan ten grondslag ligt, nog steeds deze is van het eerste ontwerp-BPA's uit 2000. De BPA's die sinds 2000 werden opgemaakt voorzagen steeds het terrein van VEDECANE in een zone voor villa-appartementen wat, zoals reeds gezegd, niet hetzelfde is als een zone voor hoogbouw.

De Gecoro herinnert eraan dat deze beleidsvisie ook tot uiting kwam in de vergunning die het college van burgemeester en schepenen op 15 december 2006 heeft verleend aan de T.V. Orly voor het bouwen van een appartementsgebouw na sloping van o.m. een bestaande villa langs de Zeerobbenlaan, site die deel uitmaakt van het onderhavig plangebied. Voor de Raad van State wierpen de burens op dat multifamiliale hoogbouw enkel kon langs het eigenlijk kustfront (Atlantic Wall) en geenszins landinwaarts toe. De gemeente heeft verwezen naar haar beleidsvisie sedert 2000, waarvan de vergunning van 15 december 2006 de uitvoering was. De Raad van State heeft in het arrest nr. 172.403, Vanhonsebrouck, d.d. 19 juni 2007 het beroep verworpen en o.m. overwogen: “*dat uit de motivering van het college van burgemeester en schepenen van Knokke-Heist een zekere beleidskeuze blijkt om de hoogbouw te bundelen van de zeedijk tot de eerstvolgende parallelstraat, “doch met afbouw naar die straat toe”; dat deze beleidskeuze niet kennelijk onredelijk lijkt te zijn*”.

De bezwaarindieners menen derhalve ten onrechte uit de geciteerde bepalingen af te kunnen leiden dat het GRS geen enkele bijkomende meergezinswoning meer zou toelaten, althans in de zone die op de kaart van de bestaande toestand in het informatief gedeelte is aangeduid als “*villawijk*” en waar het perceel van VEDECANE is gelegen. De bezwaarindieners gaan hierbij, zoals aangegeven, uit van een verkeerde lezing van de door hen aangehaalde bepalingen van het GRS. Overigens is de bewuste kaart een louter schematische en grove aanduiding van de overwegende typologieën binnen de diverse zones. De kaarten uit het informatieve deel mogen niet worden gelezen als een gewestplan of RUP, waar gedetailleerde bestemmingszones op perceelniveau worden aangeduid. Bovendien blijkt uit een correcte lezing van de geciteerde bepalingen heel duidelijk dat de

bepalingen en kaarten over Duinbergen in het GRS – dat dateert van 2004 - moeten worden gelezen en geïnterpreteerd, zoals reeds gesteld, in het licht van de visie die, voorafgaand aan de opmaak van het GRS aan de grondslag lag van het toenmalig sinds het jaar 2000 in opmaak zijnde BPA Duinbergen-Kust.

De stelling van de bezwaarindieners ten betoge dat uit het GRS zou moeten blijken dat het perceel van VEDECANE geen bestemming als villa-appartement meer kan krijgen strookt derhalve niet met een correcte en volledige lezing van het GRS.

De bezwaarindieners lezen het GRS bovendien als ware het een bestemmingsplan. Dit is niet correct. Een ruimtelijk structuurplan is een beleidsplan dat de ruimtelijke principes bevat voor het toekomstig beleid. De precieze grenzen, bestemmingen en voorschriften dienen te worden vastgelegd in RUP's. Uit het GRS van 2 december 2004 blijkt genoegzaam dat het gewenste ruimtelijke beleid voor Duinbergen gebaseerd is op de visie die ten grondslag lag aan het ontwerp-BPA uit het jaar 2000, waarnaar letterlijk wordt verwezen. Een GRUP dat kan steunen op de algemene beginselen en het algemeen opzet van een structuurplan, is er uiteraard niet mee in strijd, maar integendeel een correcte uitvoering ervan.

De Gecoro merkt tenslotte en in dit verband nog op dat het verwonderlijk is dat de bezwaarindieners VAN DER AUWERMEULEN, VANHOUTTE, DELVOYE en VANHERPE een bezwaar in die zin indienen. Zij zijn immers zelf allen eigenaar of vruchtgebruiker van een appartement dat deel uitmaakt van het zeer grootschalige appartementsgebouw MONTE CARLO, dat is gelegen op het perceel dat rechtsreeks paalt aan het perceel van VEDECANE, en dat volgens het RUP tevens is gelegen in dezelfde zone voor kleinschalige villa-appartementen. Het betoog van deze bezwaarindieners dat het volledige gebied ten zuiden van de Nellenslaan nu en in de toekomst moet worden gebetonneerd als “*villa-wijk*”, zonder de mogelijkheid van enig bijkomend (kleinschalige) villa-appartement komt aldus weinig geloofwaardig over.

4.10.4. Omtrent de miskennis van de planologische uniformiteit van de Kruindreef

De bezwaarmakers voeren aan dat de voor het perceel Kruindreef 5 voorziene bouwmogelijkheden in strijd zijn met het planologisch uniform uitzicht van de Kruindreef. Een meergezinswoning zou met dat uniform voorkomen strijdig zijn. Zij verwijzen daarvoor o.m. naar het arrest nr. 66.216 van de Raad van State van 13 mei 1997 waarin sprake is van een hiërarchisch geheel.

a. Wat vooreerst dit jurisprudentieel argument betreft, is de Gecoro van mening dat aan dat arrest ten onrechte een soort gezag van gewijsde wordt toegeschreven betreffende het bebouwingskarakter van de Kruindreef en haar onmiddellijke omgeving, nl. unifamiliaal en niet multi-familiaal. Het arrest beslist echter daarover niets, wat trouwens niet tot de bevoegdheid van de Raad van State zou behoren, vermits dit een appreciatie is die aan de overheid toekomt. Het arrest heeft enkel aangenomen dat de verzoekers in die procedure een wijziging van wat zij omschrijven als de villa-typologie van het kleinschalig karakter van de buurt als een nadeel konden aanvoelen dat voldoende ernstig was om de schorsing te rechtvaardigen. Maar het arrest heeft nergens beslist dat, wat de verzoekers toen als door hen aangevoeld nadeel hebben omschreven, een juridische toestand zou inhouden die onveranderlijk in de toekomst moet gehandhaafd blijven, m.a.w. dat een bestaande unifamiliale villa na sloping niet mag vervangen worden door een multifamiliaal gebouw of dat toekomstige planningsinitiatieven die dat mogelijk maken uitgesloten zijn ! Integendeel, sinds lang herinnert de Raad van State in zijn rechtspraak aan de evidente regel, stellende “*dat de eisen welke een behoorlijke plaatselijke aanleg stelt naargelang van de omstandigheden kunnen evolueren; dat de bevoegde overheid bij het afgeven en weigeren van bouwvergunningen met die evolutie rekening mag en moet houden*” (R.v.St., nr. 21.882, Horticulture Flandria, 12 januari 1982). Idem dito bij het opmaken en vaststellen van een planningsinstrument.

De bezwaarmakers verwijzen wat dat aspect betreft ook nog naar de rechtspraak van Raad van State die stelt dat, zo er geen verkavelingsvergunning, BPA of RUP bestaat, de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig het voormalig art. 43, §1 van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1966 en art. 19, derde lid van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 allereerst moet uitgaan van de meest onmiddellijke omgeving, genomen in de letterlijke zin van dat woord. Maar de ingeroepen rechtspraak is uitsluitend toepasselijk op het individueel vergunningenniveau, terwijl te dezen de opmaak en de goedkeuring van een planningsinstrument aan de orde is, waarin de overheid opties moet nemen omtrent de bestemming van haar grondgebied en de ervoor geldende stedenbouwkundige voorschriften voor de toekomst. Zij is daarbij geenszins gebonden door opties, neergelegd in individuele vergunningen uit het verleden en/of door de bestaande toestand (R.v.St., nr. 97.346, Van Rillaer, 2 juli 2001). Overigens is deze rechtspraak sedert 1 september 2009 ook op het vergunningenniveau niet langer onverkort toepasselijk gelet op het bepaalde in art. 4.3.1., §2, van de Vlaamse Codex omtrent de te hanteren beoordelingscriteria bij het onderzoek van individuele vergunningaanvragen, bij de behandeling waarvan thans ook de *“beleidsmatig gewenste ontwikkelingen m.b.t. de aandachtspunten, vermeld in 1°”* betrokken moeten worden, evenzeer als *“de in de omgeving bestaande toestand”*, wat kennelijk een ruimere dan de onmiddellijke omgeving is. Zij is alleszins niet onverkort van toepassing bij de opmaak van een RUP. Integendeel, een RUP is geen bevestiging van bestaande toestanden, maar is een instrument om de ruimtelijke ordening voor de toekomst vast te stellen (R.v.St., n.v. Condor Oil, nr. 78.448, 28 januari 1999; R.v.St. De Backer, c.s., nr. 89.729, 20 september 2000; R.v.St., Van Linden en Keirens, nr. 163.267, 6 oktober 2006; R.v.St., Braet, nr. 164.193, 27 oktober 2006; R.v.St., nr. 166.546, 11 januari 2007; R.v.St. Iweins de Wavrans, nr. 167.898, 15 februari 2007; R.v.St. nr. 171.615, 29 mei 2007; R.v.St., De Muynck, nr. 178.667, 18 januari 2008; R.v.St., vzw Mechelse Waterski Klub, nr. 187.196, 20 oktober 2008). Uit de geciteerde rechtspraak kan dus niet zomaar worden afgeleid dat de beleidsvrijheid van de overheid om een andere toekomstige ordening voor de betreffende zone vast te leggen zou zijn beknot, voor zover de overheid bij haar keuzes de grenzen van de redelijkheid niet te buiten gaat.

b. Vervolgens merkt de Gecoro op dat de ruimtelijke afweging van het onderhavig perceel Vedecane t.a.v. zijn onmiddellijke omgeving niet kan en mag beperkt worden tot de 4 alleenstaande villa's in de Kruindreef, die overigens niet kunnen worden losgezien van de beide koppelvilla's aan de hoek van de Kruindreef en de Poststraat, doch dat de beleidsoptie die ervan uitgaat dat de percelen nr. 5 en nr. 7 ruimtelijk aansluiten bij de achterliggende percelen geheel redelijk is en door de Gecoro onderschreven wordt. De specifieke ligging van het perceel in de Kruindreef, op ongeveer 21 meter hoogte boven de zeespiegel, op (nagenoeg) het hoogste punt in de omgeving, maakt immers dat zij ook visueel en functioneel aansluit bij de bebouwing langsheen het Klapprozenpad, de Bocheldreef en de Bergdreef. Bovengenoemde straten worden gekenmerkt door een meer diverse bebouwingstypologie, die zich niet beperkt tot louter alleenstaande bebouwing van het laagbouwtype. Zo bevinden zich ter hoogte van het Klapprozenpad en de Bergdreef enkele meergezinswoningen die qua bouwtypologie en verschijningsvorm grootschaliger zijn dan de bouw mogelijkheden op het betrokken perceel (ondermeer het gebouw van bezwaarschrijver van de Monte Carlo).

Het verengen van de potentie van het perceel tot unifamiliale villabouw, zoals beoogd wordt door de bezwaarschrijvers, miskent de typografie van zijn ligging aan ontegensprekelijk bepalende grootschalige bouwmassa's, gelegen tegenaan de achterste perceelsgrens van betrokken perceel. Het is dan ook in die context dat de Kruindreef in onderhavig RUP als infrastructurele scheidslijn is genomen bij het afbakenen van bestemmingen als grotere gehelen op het niveau van het plangebied van onderhavig RUP. Zie ook de motivatie tot de opbouw van de onderscheiden bestemmingszones in hoofdstuk 7 van de toelichtingsnota betreffende de planopbouw, die als volgt kan worden samengevat:

- *bestemmingzone 1* : tegenaan de Zeedijk de 'hoogbouw-zone'; het betreft een uitgesproken toeristisch gebied gekenmerkt door hoogbouwappartementen in grote verdichting en met een mix aan functies (wonen, handel, kantoren ...);
- *bestemmingszone 2* : deze 'meergezinswoningzone' sluit aan bij bovenmelde zone, maar hier wordt de die zone afgezwakt. De nokhoogte kan slechts 14 meter bedragen en een V/T norm (beperkter dan vroeger) is opgelegd samen met een gabarietbepaling;

- *bestemmingszone 3* : deze 'meergezinswoningzone van geringere omvang' vormt de overgang tussen bovenvermelde zone 2 naar de kwetsbare zone 4. Hier worden de bepalingen van zone 2 overgenomen maar strikter bepaald. Het aantal woonegelegenheden wordt beperkt tot maximum 6 en de kroonlijst- en nokhoogte worden beperkt t.o.v. zone 2;
- *bestemmingszone 4* : t.o.v. voorgaande BPA's wordt deze zone opmerkelijk uitgebreid. Deze kwetsbare zone is aangeduid als 'zone voor ééngezinswoningen';

De GECORO verwerpt dan ook de opmerking dat de Kruindreef ten onrechte als infrastructurele scheidslijn of cesuur is genomen. Destemmer nu er moet worden aan toegevoegd dat het initiële BPA Duinbergen–Center (KB 13.10.1964) in het gebied rond de Kruindreef, Bergdreef en Nellenslaan een zone voorzag voor alleenstaande gebouwen van hoogstens 4 woonegelegenheden. Gezien het perceel van Vedecane in het BPA Duinbergen–Center ingetekend was als twee percelen, houdt dit in dat conform de modaliteiten van het toenmalige BPA Duinbergen–Center hierop 2 multifamiliale woningen van ieder vier woonegelegenheden konden worden opgericht!



Uittreksel BPA Duinbergen–Center

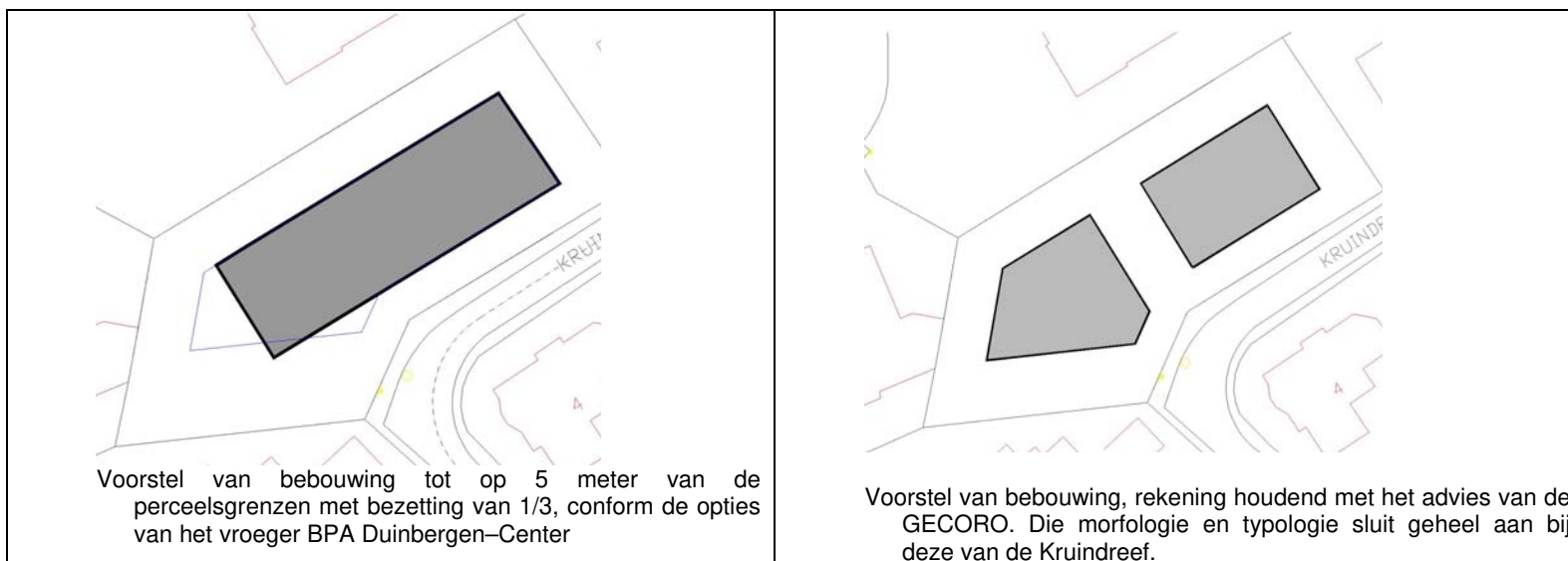
Op het BPA Duinbergen–Center is betrokken perceel gesplitst ingetekend. Op het linker perceel staat een gebouw tot op de rechter perceelsgrens ingetekend.

De beleids optie die ervan is uitgegaan dat de percelen nrs. 5 en 7 ruimtelijk aansluiten bij de achterliggende percelen, is mitsdien volstrekt redelijk verantwoord. Die percelen kunnen best fysisch figureren als een overgang tussen de zone voor kleinschalige villa–appartementen en de zone voor ééngezinswoningen. Ze zijn terecht opgenomen in de zone 3.

Terloops moet de GECORO de bezwaarschrijvers tegenspreken waar zij aanvoeren dat in het pand, Kruindreef 7, geen meergezinswoning kan ingericht worden gezien dit aangeduid is als waardevol. Het is integendeel perfect mogelijk een pand, aangeduid als waardevol, tot meergezinswoning in te richten die tegemoet komt aan de hedendaagse wooncomforteisen. Het interieur van dit pand is immers niet als monument "*beschermd*". Functionele aanpassingen en uitbreiding in functie van hedendaags wooncomfort kunnen wel voor zover het karakter van het pand behouden blijft. En dat sluit wel degelijk de mogelijkheid in de woning om te vormen tot multifamiliale woning, waarbij uiteraard het aantal woonegelegenheden afhankelijk is van de omvang van het terrein.

- c. Desalniettemin is de GECORO van oordeel dat voor alle panden, die gelegen zijn langs een openbare weg type pad en die uitsluitend door paden worden ontsloten, best een aantal beperkingen worden opgelegd zowel wat de inplanting betreft als wat bezetting betreft. De GECORO maakt daarbij een afweging t.a.v. de meer directe bebouwing:
- *inplanting*: het onderhavig RUP voorziet een veralgemeende absolute bouwvrije afstand van minimum 3 meter ten opzichte van alle perceelsgrenzen en de rooilijn. In het BPA Duinbergen–Center werd een bouwvrije zone voorzien van minimum 5 meter. Wat specifiek het perceel Vedecane betreft, stond het perceel in dat BPA ingetekend als bestaande uit twee percelen, waarbij op één perceel reeds een halfopen bebouwing aanwezig was. Zo men er twee gekoppelde woningen mocht op bouwen, zou dit een gevelbreedte opleveren van ca 20 meter. Dit acht de GECORO te zwaar. Daarom wordt voorgesteld deze gevellenge te breken en de verplichting in te schrijven twee afzonderlijke volumes in te planten, gescheiden door een bouwvrije zone van minimum 6 meter (zie tekening hieronder). Voorgesteld wordt om de afstand tot de perceelsgrenzen op te trekken tot minimum 5 meter, zoals in het bezwaarschrift voorgesteld, en op 3 meter te behouden ten aanzien van de rooilijn (gelet op inplanting van de aanpalende bebouwing). In deze bouwvrije zones kunnen geen gesloten noch open uitbouwconstructies worden voorzien.
 - *bouwhoogte*: bepalingen die twee bouwlagen met dak voorzien met een kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter zijn de gangbare normen in het plangebied en conform de oorspronkelijke villa's. Deze normen zijn ook eigen in residentiële villawijken met ééngezinwoningen en eveneens van toepassing op de zone voor ééngezinwoningen (artikel 5 van onderhavig RUP).
 - *V/T*: de bezwaarschrijvers merken terecht op dat de V/T van 1.3 te ruim is. Dit vertaalt zich in een vloeroppervlakte van 1114 m², hetgeen bij een hypothese van 6 woongelegenheden zou leiden tot appartementen van gemiddeld 185 m², wat de GECORO buitensporig acht. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat het terrein oorspronkelijk uit twee percelen bestond en de samenvoeging ervan tot dit gevolg leidt. De GECORO stelt dan ook voor de V/T bepalingen niet toe te passen maar wel een bezettingsnorm (max bebouwingspercentage) conform de opties van het vroeger BPA Duinbergen–Center, zijnde maximum 1/3 van het perceel, en dit voor alle percelen die langs paden zijn gelegen en uitsluitend door deze paden ontsloten worden (in totaal een 10 tal percelen in het plangebied).
 - *ondergrondse constructies*: de ondergrondse constructies dienen zich op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en de rooilijn te bevinden, dit in tegenstelling tot de bestaande uitgevoerde constructies, zoals thans reeds is voorzien in het voorschrift 4.2.9.

Toelichting



De GECORO stelt dan ook de gemeenteraad volgende aanvullingen en wijzigingen aan het ontwerp voor:

- art. 4.2.2. als volgt te herschrijven:

“Inplanting

- *percelen palend aan de openbare weg en type lokale weg: een bouwvrije afstand van minimum 3 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen en de rooilijn, behoudens ... (het laatste zinsdeel kan behouden blijven)*
- *percelen palend aan de openbare weg en type paden en welke uitsluitend door deze paden worden ontsloten: een bouwvrije afstand van minimum 5 meter t.o.v. alle perceelsgrenzen en 3 meter t.o.v. de rooilijnen, behoudens ... (kan verder behouden blijven)”*

- aan art. 4.2.7 volgende bepaling toe te voegen:

“Deze V/T bepalingen zijn niet van toepassing voor de percelen palend aan de openbare weg en type paden en welke uitsluitend door paden worden ontsloten. Volgende bebouwingspercentages zijn van toepassing:

- *maximaal 1/3;*
- *de grondoppervlakte is beperkt tot maximum 150 m² per bouwvolume;*
- *dat, zo de perceelsoppervlakte meer dan één gebouw met grondoppervlakte van 150 m² mogelijk maakt, alsdan de realiseerbare volumes een tussenafstand van minimum zes meter dienen te hebben.”*

De titel 4.2.7 dient aangevuld te worden met “en bebouwingspercentages”.

Hiermee wordt volledig tegemoet gekomen aan de bezwaren van de bezwaarindieners, die uitdrukkelijk gericht zijn tegen de mogelijke grootschaligheid van de bebouwing op het perceel van VEDECANE en tegen het mogelijke verlies van zicht op het landschap. Aangezien de voorgestelde voorschriften vanuit ruimtelijk oogpunt (volumes, afmetingen, inplanting, ...) identiek zijn als de voorschriften voor ééngezinswoningen (en zelfs strenger voor wat de bezettingsgraad betreft – 1/3 met een maximum van 150 m² i.p.v. 40% met een maximum van 250 m² – en ook strenger qua inplanting, nl. 5 meter) vervallen hun bezwaren. Het enige verschil blijft de mogelijkheid om de woningen in beperkte mate in te richten als meergezinswoning, bij wijze van overgang tussen de achterliggende meergezinswoningen en de zone voor ééngezinswoningen. Ruimtelijk maakt dit evenwel geen verschil, en de beperkte mogelijkheid om drie woongelegenheden te voorzien per woning (in totaal gaat het om maximum 6 woongelegenheden voor de huisnummers 5 en 7 samen) overstijgt geenszins – binnen de marges van de redelijkheid – de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. De GECORO stelt trouwens vast dat niet zozeer het principe van meergezinswoning, dan wel de mogelijke grootschaligheid voorwerp is van de bezwaren.

4.10.5. Wat het aspect mobiliteit betreft stelt de GECORO dat, zo de mobiliteit in het algemeen ongetwijfeld een deelaspect is van de goede ruimtelijke ordening, in concreto dient te worden aangestipt dat de bezwaarmakers niet verder komen dan tot een algemeen en door geen enkel concreet element ondersteunde of waarschijnlijk gemaakte bewering. Het is volstrekt onaannemelijk dat de door het ontwerp-RUP voorziene ruimere bouwmogelijkheden langs de Kruindreef een buitensporige verkeerslast met zich mee zullen brengen in vergelijking met de verkeersdruk die in vergelijkbare gebieden en omgevingen bestaat, zeker na aanpassing van de voorschriften zoals geadviseerd in randnummer 4.10.4.

4.10.6. De bewering dat het RUP uitsluitend een regularisatie-oogmerk zou hebben, verwerpt de GECORO categoriek.

Uit wat in de toelichtingsnota is opgenomen blijkt integendeel dat de gemeente reeds sedert het jaar 2000 voor dit complex plangebied een enig planningsinstrument tracht uit te werken dat ten enenmale aan eenieder de grootst mogelijke rechtszekerheid moet bieden en waarbij de doelstelling, zoals geformuleerd op blz. 13 en 45 (planopbouw) van de toelichtende nota, centraal staat.

De omstandigheid dat er zich in het plangebied onvergunde werken of handelingen bevinden, kan de overheid niet beletten een planningsinstrument voor dat gebied uit te werken, ook al laat dit toe aan de bestaande onvergunde situatie te verhelpen. Aldus overwoog de Raad van State in het arrest nr. 164.193 van 27 oktober 2006: *“dat artikel 4 DRO op het eerste gezicht op zich niet inhoudt dat, wanneer de bevoegde overheid beslist aan een planningsgebied voortaan een andere bestemming te geven, zij bij het maken van de keuzes terzake “uiteraard rekening moet (...) houden met de vergunningssituatie van (de) bestaande toestand”;* *dat het te dezen volstaat dat de overheid de voorziene bestemmingen en voorschriften heeft vastgesteld met een voldoende kennis van zaken, en daarbij is uitgegaan van een volledig en degelijk inzicht in de kenmerken van het plangebied, waaronder een correcte opname en weergave van de bestaande toestand; dat de bestaande toestand niet beperkt is tot de vergunde constructies; dat plannen van aanleg immers toekomstgericht zijn en derhalve bestemmingen kunnen vaststellen die niet noodzakelijk rekening houden met het al dan niet vergunde karakter van de constructies die in de feiten deel uitmaken van de bestaande toestand (...)*”

Gelet op het bepaalde in art. 4.1.41, §5 en art. 7.7.4 van de Vlaamse Codex R.O. is het zeer onzeker geworden of de gevolgen van de bouw misdrijven die in het plangebied in het verleden zijn begaan, nog wel herstelbaar zijn en in welke mate, zodat de bezwaarindieners er zelf belang bij hebben dat een planningsinstrument tot stand komt dat ook voor die percelen in de toekomst een urbanistisch project mogelijk maakt dat beantwoordt aan de opties van het plan en de goede ruimtelijke ordening baat zonder de draagkracht ervan op kennelijk onredelijke wijze te bezwaren.

Wat concreet het perceel Vedecane betreft, komt hoe dan ook het bezwaar over de grootschaligheid te vervallen, aangezien wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige voorschriften aan te passen wat betreft de toegelaten volumes en inplanting van woningen gelegen langs de paden binnen de zone voor kleinschalige villa-appartementen. Het resultaat hiervan is dat ook op het perceel van VEDECANE niet langer één grootschalig gebouw zal kunnen worden opgericht met 6 appartementen, maar hoogstens twee gebouwen, met dezelfde volumes en afmetingen als de woningen in de zones voor ééngezinwoningen, waarin telkens ten hoogste 3 appartementen zullen kunnen worden gerealiseerd. De GECORO merkt nog op dat ook de ondergrondse constructies op het perceel van VEDECANE niet worden “geregulariseerd” door het RUP, aangezien het RUP voorschrijft dat ondergrondse constructies slechts op een afstand van 1 m van de perceelsgrens kunnen worden gerealiseerd, terwijl de bestaande ondergrondse constructie tot op de perceelsgrens is gebouwd.

Er kan aldus – zeker na de aanpassingen – onmogelijk worden gesteld dat het RUP als enige doel heeft de uitgevoerde werken en de bouwplannen van VEDECANE toe te laten.

- 4.10.7. De vraag tot opname van het perceel Vedecane in de zone 5 ‘zone voor ééngezinwoningen’ wordt door de GECORO negatief geadviseerd om de redenen uiteengezet in 4.10.4.a. en b. De opbouw van de bestemmingszones in geleidelijke gradatie van de hoogbouwzone aan de zeedijk naar de villawijken is steeds een belangrijk uitgangspunt geweest en in de loop der laatste jaren in het vergunningenbeleid herhaaldelijk toegepast. Daarbij is het consequenter om in een zone voor villa appartementen van geringere omvang bouwbeperkingen op te leggen, dan in een zone voor ééngezinwoningen uitzonderingsmaatregelen in te schrijven die met de grondbestemming conflicteren. Dit is geen probleem van rechtszekerheid maar van planologische logica.
- 4.10.8. De vraag om de ruimere functiemogelijkheden te beperken acht de GECORO terecht, dit verwijzend naar de functiemogelijkheden zoals opgenomen in artikel 5 ‘zone voor ééngezinwoningen’. In artikel 5 wordt voorgesteld enkel restaurant-, kantoor en hotelfuncties toe te laten langs de assen (zie bezwaarschrift 4.1).

De GECORO stelt dan ook de gemeenteraad voor artikel 4.1 als volgt aan te vullen : voor ‘percelen die uitsluitend worden ontsloten door een pad wordt de bestemming beperkt tot enkel één- en meergezinwoningen.

- 4.10.9. De GECORO acht de vraag om de ‘percelen die uitsluitend worden ontsloten door een pad’ in het artikel 4 ‘zone voor villa appartementen van geringe omvang en hotels’ aan te duiden op het bestemmingsplan niet zinvol gezien de formulering ‘percelen die uitsluitend worden ontsloten door een pad’ geen ruimte laat voor interpretatie.
- 4.10.10. De GECORO adviseert de opmerking om de gabarietbeperkingen van art 4.2.4 op percelen die uitsluitend worden ontsloten door een pad te behouden gunstig. Deze opmerking is terecht teneinde een beperking in uitbouwen te kunnen garanderen. **Voorgesteld wordt derhalve het stedenbouwkundig voorschrift aan te passen.**
- 4.10.11. Het opleggen van een maximale vloeroppervlakte van 900 m² vindt de GECORO inconsequent en ongegrond. Enerzijds omdat in 4.10.10 is ingegaan op de suggestie om de gabarietbeperking van toepassing te houden op de kwestieuze percelen. Anderzijds omdat door deze beperking in een zone van meergezinwoningen de bebouwingsmogelijkheden geringer zouden zijn dan in de aanliggende zone 5 ‘zone voor ééngezinwoningen’.

4.11 Bezwaar van advocaat Van Caillie inzake Port Royal/Panda

Advocaat Van Caillie schrijft op te treden als raadsman van de consorten Domken en Dubois, eigenaars van de villa Marie-Madeleine, Vossenhul 10, en van de consorten Pols en Kalfhoff, eigenaars van de villa Sunny Hill, Vossenhul 8. Het is de Gecoro onduidelijk wat deze eigenaars langs de Vossenhul te maken hebben met het dossier Port Royal. Vermits echter de bijlage als opschrift draagt “*bezwaarschrift Port Royal (...)*” en ondertekend is “*voor VME Port Royal en voor de mede-eigenaars individueel*”, zal de Gecoro het beschouwen als een bezwaarschrift dat effectief van de mede-eigenaars van de Port Royal uitgaat, al wordt daaromtrent geen bijzondere volmacht voorgelegd.

Het bezwaarschrift richt zich volledig naar de bouwmogelijkheden op de Kwade Helling, specifiek naar het perceel gelegen net achter het perceel van Port Royal. De Port Royal zelf is een grootschalig gebouw langs de Duinbergenlaan, waarvan de GECORO in randnummer 4.10.2. reeds heeft vastgesteld dat het wegens zijn strijdigheid met de destijds afgeleverde vergunning zoniet geheel, dan toch alleszins deels als een onvergund en dus een louter te gedogen gebouw is te aanzien.

In het bezwaarschrift meent de GECORO volgende items terug te vinden:

1. aspect historiek
2. aspect bouwmogelijkheden van het vigerende BPA Duinbergen West versus de mogelijkheden zoals voorzien in het ontwerp RUP Duinbergen Kust,
3. aspect bescherming van de wijk door het BPA Duinbergen-West, zonder interruptie
4. aspect openbare en uitgeruste weg,
5. aspect perceelstructuur,
6. aspect strijdigheid met gemeentelijk ruimtelijk structuurplan,
7. aspect document ter inzage versus definitief vastgesteld RUP
8. aspect relatie RUP met gemeentelijke bouwverordening
9. aspect art 5.1.2 inzake nevenbestemming vrije beroepen
10. aspect erfdienstbaarheden
11. aspect regularisatie van voldongen feiten
12. aspect privacy

De GECORO neemt omtrent al die bezwaren het volgend standpunt in.

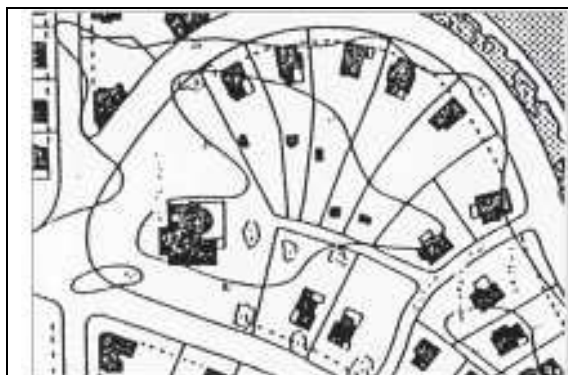
- 4.11.1. Het betoog van de bezwaarmakers houdt een bladzijdelang overzicht in van de evolutie die zich in het verleden “*tussen 1901, toen het project Duinbergen van start ging*” volgens hen in het plangebied heeft voorgedaan en de diverse procedures die in het verleden rondom projecten langs de Kwade Helling zijn gevoerd.

Gelet op het bepaalde in art. 2.2.2, §1 van de codex, waarin is bepaald wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten, is dat verhaal irrelevant en terzake niet dienend. Die decretale bepaling legt geen geschiedschrijvingsplicht op. In het ter advies voorgelegd ontwerp is enkel een zeer korte historische schets opgenomen met als enig doel een beter inzicht te verschaffen omtrent de visie die aan het ontwerp ten grondslag ligt en die reeds in essentie werd neergelegd in een eerste ontwerp van globaal BPA anno 2000. De GECORO hoeft dan ook op die geschiedschrijving niet nader in te gaan. Zoals ook reeds uitvoerig aangegeven in randnummer 4.10.2, moet een ruimtelijk uitvoeringsplan enkel de bestaande juridische en feitelijke

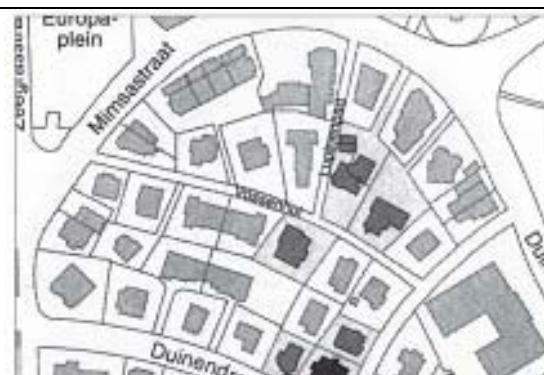
toestand weergeven en niet wat zich in het verleden, globaal of op perceelsniveau, heeft voorgedaan. De GECORO acht dan ook dit “bezwaar” ongegrond.

De GECORO wenst desalniettemin, samenvattend, er op te wijzen dat in de toelichtingsnota enkel is aangegeven dat t.a.v. de oorspronkelijke plannen op het plangebied een steeds verder gaande verdichting heeft plaatsgevonden met bebouwing uit verschillende stijlperiodes, zoals Anglo-Normandische villa's, modernistische villa's en witte villa's in Vlaamse hoevestijl en in verschillende typologieën, zijnde zowel de klassieke bouwvolumes van de ééngezinsvilla's (welke veelal door meerdere gezinnen als vakantiewoning worden gebruikt) als meer grootschalige villa-appartementen. Daarbij is het duidelijk dat het eigendom van bezwaarschrijvers zelf deel uitmaakt van één van de grootschalige appartementsblokken die in de tweede helft van de 20^e eeuw zijn gerealiseerd – dan nog deels in strijd met de vergunning, nl. wat de twee bovenste verdiepingen betreft –, en mitsdien een goed voorbeeld is van de nefaste ‘maximalisatie en schaalvergroting’ waarnaar bezwaarschrijvers zo graag verwijzen in hun betoog.

Hierna volgt een beeld op hetzelfde onderdeel van het plangebied, waaruit duidelijk blijkt dat de oorspronkelijke 10 kavels, zoals voorzien in het masterplan van Stübben, er in de loop van de jaren 38 geworden zijn, bestaande uit zowel alleenstaande villa's, gekoppelde villa's als appartementsgebouwen.



De 10 kavels voor villa's op het oorspronkelijke plan van Stübben, uit eerste helft van 20^e eeuw. Hier is geen sprake van 'kleinheid van percelen' waarnaar bezwaarschrijvers verwijzen.



De 38 kavels bestaande uit een mix aan typologieën en bestemmingen uit de tweede helft van de 20^e eeuw. Dit ter hoogte van hetzelfde plangebied.

4.11.2. Wat betreft de bouwmogelijkheden van het sedert het annulatiearrest van 17 december 2008 opnieuw vigerende BPA Duinbergen–West van 1966 versus de mogelijkheden die het onderhavig ontwerp biedt, formuleert de GECORO volgende opmerkingen.

- a. Allereerst wenst de GECORO in het algemeen op te merken dat noch het standstillbeginsel noch het integratiebeginsel, waaraan de bezwaarmakers hun betoog dat alles bij het oude

moet blijven zichtbaar juridisch willen verbinden, eraan in de weg staan dat de overheid, bevoegd voor het vaststellen van een RUP, over een ruime appreciatiebevoegdheid beschikt en dat die beginselen, noch enig ander beginsel of wetskrachtige norm, inhouden dat de bestemmingsvoorschriften, die zijn voorzien in een plan van aanleg, nooit kunnen worden gewijzigd. Zo staat in beginsel niets eraan in de weg dat zelfs de bestemming natuurgebied naar aanleiding van de vaststelling van een RUP kan worden gewijzigd in deze van industrieterrein (R.v.St., nr. 130.211, VZW Red de Erpe- en Siezegemkouter, 9 april 2004). In de mate dat de bezwaarmakers willen doen aannemen dat niet

mag worden getornd aan de voorschriften van het BPA Duinbergen–West van 1966, falen zij derhalve in rechte. Zo is de overheid bij het aannemen en vaststellen van een RUP ook geenszins gebonden door wat in eerdere door het college van burgemeester en schepenen verleende bouwvergunningen is beslist (R.v.St., nr. 97.346, Van Rillaer, 2 juli 2001). Art. 1.1.4 van de codex houdt op het eerste gezicht op zich ook niet in dat wanneer de bevoegde overheid beslist aan een planningsgebied voortaan een andere bestemming te geven, zij bij het maken van de keuzes ter zake uiteraard rekening moet (...) houden met de vergunningssituatie van (de) bestaande toestand (R.v.St., nr. 164.193, Braet, 27 oktober 2006).

Een RUP heeft geenszins de bedoeling de bestaande toestand te consolideren. Het komt de overheid toe te beslissen welke (andere) bestemming zij aan haar grondgebied geeft en/of welke (andere) stedenbouwkundige voorschriften zij wenst in te voeren. Die bevoegdheid heeft enkel de kennelijke onredelijkheid als grens. Alzo heeft de goede ruimtelijke ordening van de plaats geen uitstaans noch met de wordingsgeschiedenis van de site, noch met de inspanningen of toekomstplannen van de achtereenvolgende eigenaars. Deze gegevens en omstandigheden zijn vreemd aan de doelstellingen van de Stedenbouwwet zoals zij in artikel 1 (thans artikel 1.1.4 van de codex) worden omschreven en mogen derhalve als zodanig niet voorzitten bij de vaststelling van de bestemming van het gewestplan (R.v.St., Van Schoote en Van Schoote, nr. 57.850, 26 januari 1996).

- b. Overigens voorzien de bepalingen van het opnieuw vigerend BPA Duinbergen–West veel ruimere bouwmogelijkheden dan de bezwaarmakers willen doen aannemen, inzonderheid wat de Kwade Helling betreft. Die voorschriften zijn de volgende:
- *inplanting*: het hoogste peil gelijkvloers werd bepaald op max. 1,50 m boven het peil voetpad. Waar het peil voetpad diende genomen te worden, werd niet bepaald.
 - *bestemming*: hierin zijn geen beperkingen opgenomen naar het aantal woongelegenheden toe. Als bestemming voor art 2 'zone voor losse bebouwing' wordt 'het oprichten van *alleenstaande of gekoppelde gebouwen met residentiële bestemming, alsook familiepensions en hotels*' toegelaten. De begrippen 'alleenstaande of gekoppelde gebouwen' zijn nooit geïnterpreteerd als zijnde 'ééngezinswoningen'. De bezwaarschrijvers gaan dan ook van de verkeerde veronderstelling uit als zou dat voorschrift inhouden dat hier enkel 'ééngezinswoning' is toegelaten. De 'residentiële bestemming' slaat enkel op de functie, nl. wonen, met uitsluiting van handel, kantoren, enz. Talrijke vergunde bouwdoSSIERS, bijvoorbeeld het pand Duinbergenlaan 91 - oprichten flatgebouw na afbraak ruïne - vergund op 08.02.1979 (nr 31/79/H) getuigen daarvan;
 - *bouwhoogte en dak*: de vorm der daken is vrij. Er is geen beperking ingeschreven naar nokhoogte toe.



Uittekst uit het vigerende BPA Duinbergen West

Terzijde kan opgemerkt worden dat de Port Royal zelf een grootschalig gebouw is, bestaande uit meer dan 2 bouwlagen en een dak. In het dak zelf zijn woongelegenheden (zonder vergunning) ondergebracht en het gebouw zelf is tot tegen de zijdelingse percelen opgericht en dus niet overeenkomstig de inplantingsvoorschriften van het BPA Duinbergen–West. De bezwaarschrijvers van de Port Royal moeten zich er van bewust zijn dat hun gebouw beslist geen voorbeeldfunctie heeft en strijdig is met zowel de vergunning als met de bepalingen van het vigerende BPA en derhalve, minstens wat die aspecten betreft, juridisch slechts als een gedoogd gebouw kan worden aangezien. Toch vrij eigenaardig dat juist zij voor andere naastliggende percelen dan heel strikte voorwaarden willen doen opleggen en het bestendig hebben over verloedering van de wijk door “*appartering*”.

Terecht is derhalve in de toelichtingsnota verwezen naar de reeds bestaande grootschalige bouwvolumes langs de Duinbergenlaan/Kwade Helling en dus ook naar de Residentie Katleen. De omstandigheid dat de bezwaarmakers beweren – doch niet bewijzen – dat de vergunning voor dit gebouw onwettig zou zijn, is niet relevant vermits de planningsoverheid met de bestaande toestand moet/mag rekening houden en ingevolge art. 159 van de grondwet niet bevoegd is om over de opgeworpen illegaliteit van een vergunning een uitspraak te doen.

- c. Het onderhavig RUP daarentegen bevat eenduidige en strikte stedenbouwkundige voorschriften die geenszins de voormelde bouw mogelijkheden substantieel verruimen. Integendeel. De bewuste percelen langs de Kwade Helling zijn opgenomen in artikel 4 “*zone voor villa–appartementen van geringere omvang en hotels*” waarmee een overgangszone wordt gecreëerd tussen de uitgesproken zone voor meergezinswoningen, aangegeven in artikel 3, en de kwetsbare gebieden, aangegeven in artikel 5.

In het betrokken artikel 4 zijn bovendien ondermeer volgende bepalingen opgenomen:

- er kunnen slechts maximum 6 woonegelegenheden voorzien worden met een minimum bruto oppervlakte van 70 m² per woonelegenheden, waar het BPA Duinbergen-West in principe een beperking in het aantal woonegelegenheden voorziet;
 - *functies binnen het dakvolume* : het ontwerp RUP stipuleert duidelijk dat in het dakvolume woonverblijven volgens het duplex-systeem mogen ingericht worden. Een en ander kadert in een globale gemeentelijke visie inzake dakvolume reglementering die ook is opgenomen in het BPA Lippenslaan (MB 16/06/99) en BPA Wijk Stadhuis (MB 06/07/00). Deze beleidsoptie wordt trouwens reeds sinds 1992 d.m.v. een gemeentelijke bouwverordening constant toegepast. Opgemerkt dient te worden dat er in het verleden altijd van uitgegaan is dat wonen in het dak kan (zie de bestaande toestand), hetgeen bevestigd werd in het BPA Duinbergen-Center (K.B. 13 oktober 1964), waarin staat dat in de bedaking woonlokalen mogelijk zijn en later in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;
 - *peil gelijkvloers*: het peil gelijkvloers wordt eenduidig bepaald met als duidelijk referentiepunt het laagste hoekpunt van het perceel. Een bijkomend algemeen basisprincipe houdt in dat het reliëf in bouwvrije stroken dient aan te sluiten op het reliëf van de aanpalende percelen waarbij het oorspronkelijke glooiende reliëf op het terrein zelf dient hersteld te worden. Verder zijn geen woonfuncties onder het peil gelijkvloers toegelaten.
 - *bouwhoogte*: de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6.00 meter t.a.v. het peil gelijkvloers; de nokhoogte bedraagt maximum 11.00 meter (hetgeen zelfs een beperking inhoudt t.a.v. voorgaande versies van ontwerp BPA's).
 - *bouwvrije afstanden*: hieraan worden gabarietbeperkingen gekoppeld: vertrekkend van een loodlijn op 3.00 meter van de perceelgrens met een hoogte van 4.00 meter vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers en van hieruit vertrekkend van een lijn onder 60°. Naast bovenvermelde voorschriften zijn bijkomend de V/T bepalingen van toepassing welke gelet op de striktere definitie een verdere beperking inhouden.
 - *V/T bepaling*: het is inderdaad zo de V/T coëfficiënt beperkt is toegenomen, maar daartegenover staat dat de definiëring van de V en de T strikter is, zodat de V/T norm bijgevolg niet verruimd is:
 - V (m²) is strikter: alle vloeren worden meegerekend, ongeacht de functie, in tegenstelling tot vroeger (voorgaande BPA's) waarbij gangen, vloeren, liften en slechts alles onder een hoogte van 2,10 meter niet werden meegerekend. Dus: V of de teller wordt groter.
 - T (m²) is strikter: enkel de perceelsoppervlakte of het deel van het perceel in betrokken zone wordt meegerekend, in tegenstelling tot vroeger (voorgaande BPA's) waarbij ½ van het voorliggende openbare weg werd meegerekend, wat aansloot bij een toenmalige ministeriële omzendbrief. Dus T of de noemer wordt kleiner.
- d. Desalniettemin en aanhakend bij wat werd overwogen in randnummer 4.10.4 – c en achtslaande op de omstandigheid dat het perceel Panda, gelegen achter de Port Royal, een in de hoogte gelegen achterliggend perceel is, oordeelt de GECORO dat het aangewezen is een minimale bouwvrije afstand t.a.v. de perceelsgrenzen op te leggen van 5 meter en mitsdien dit voorschrift uit het vigerend BPA Duinbergen–West te handhaven. Uiteraard blijft ook de algemene regel dat de ondergrondse constructies op 1 meter afstand van de perceelsgrenzen moeten blijven, gehandhaafd.

De GECORO stelt dan ook de gemeenteraad volgende aanvullingen en wijzigingen aan het ontwerp voor:

- **art. 4.2.2. als volgt te herschrijven:**
 - ***“Inplanting***
 - ***percelen palend aan de openbare wegenis type lokale weg: een bouwvrije afstand van minimum 3 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen en de rooilijn, behoudens ... (het laatste zinsdeel kan behouden blijven)***

- **percelen palend aan de openbare wegenis type paden en welke uitsluitend door deze paden worden ontsloten: een bouwvrije afstand van minimum 5 meter t.o.v. alle perceelsgrenzen en 3 meter t.o.v. de rooilijnen, behoudens ... (kan verder behouden blijven)”**
- **aan art. 4.2.7 volgende bepaling toe te voegen:**
“Deze V/T bepalingen zijn niet van toepassing voor de percelen palend aan de openbare wegenis type paden en welke uitsluitend door paden worden ontsloten. Volgende bebouwingspercentages zijn van toepassing:
 - **maximaal 1/3;**
 - **de grondoppervlakte is beperkt tot maximum 150 m² per bouwvolume;**
 - **dat, zo de perceelsoppervlakte meer dan één gebouw met grondoppervlakte van 150 m² mogelijk maakt, alsdan de realiseerbare volumes een tussenafstand van minimum zes meter dienen te hebben.”**

De titel 4.2.7 dient aangevuld te worden met **“en bebouwingspercentages”**.

Dit advies wordt hierna als volgt gevisualiseerd.



De aldus geadviseerde bebouwing past inzake typologie en morfologie geheel in de omgeving zodat er geen sprake kan zijn van kennelijk overdreven buurthinder, dewelke de maat van de gewone buurtongemakken zou overschrijden. Integendeel stelt de GECORO vast dat de ongemakken geen andere zullen zijn dan deze die in vergelijkbare woonzones de regel zijn.

4.11.3. De bezwaarmaker stelt dat het BPA Duinbergen West steeds “zonder” interruptie toepasselijk is gebleven.

Die opmerking is volstrekt onjuist.

Immers bij beslissing van de gemeenteraad van 25 mei 2000 werd de opheffing gevraagd van de uit de jaren '60 dagtekenende drie aansluitende BPA's van Duinbergen, o.m. het BPA Duinbergen-West, waarop de Vlaamse regering is ingegaan bij besluit van 28 februari 2001 (B.S., 26 april 2001). Weliswaar is dit besluit bij arrest van de Raad van State van 17 december 2008 vernietigd, maar dit belet niet dat gedurende het ganse verloop van de procedure geen toepassing werd noch kon worden gemaakt van het BPA Duinbergen-West en dat, zoals blijkt uit de toelichtingsnota, pagina 11 "*Voorgeschiedenis*" en pagina 18 (nr. 3.2.), al die jaren het ontwerp BPA Duinbergen-Kust als basis werd gebruikt voor de toetsing van lopende bouwdoSSIERS.

Overigens laat het BPA Duinbergen West meer toe dan onderhavig RUP, zoals reeds uitvoerig toegelicht sub 4.11.2.b., zodat de stelling dat het BPA Duinbergen-West een veel betere basis vormt om de eigenheid van het karakter van Duinbergen te behouden, absoluut oncorrect is. In art. 4.11.2b wordt duidelijk aangegeven dat het BPA Duinbergen West veel meer bouwmogelijkheden en veel ruimere bestemmingen/functies toelaat dan onderhavig RUP. Het is dankzij het toetsingskader van het ontwerp BPA Duinbergen-Kust dat het bestuur vanaf 2001 tot op heden de kwetsbare villawijken heeft kunnen vrijwaren van buitensporige meergezinswoningen en talrijke waardevolle bebouwing heeft kunnen vrijwaren van sloop.

4.11.4. De bezwaarmakers merken nog op dat de Kwade Helling geen openbare weg zou zijn.

De Gecoro acht dit bezwaar ongegrond.

Vooreerst komt de vraag of een project gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg slechts aan de orde bij het verlenen van individuele bouwvergunningen en dus niet op het niveau van de opmaak van een RUP, dat geen bevrozing is van de bestaande toestand, doch integendeel toekomstgerichte maatregelen van aanleg en bestemmingen bepaalt die bij het verlenen van vergunningen zullen moeten in acht genomen worden.

Daarbij dient er nog aan herinnerd dat bij de opmaak van bestemmingsplannen, ofschoon ze ingevolge de art. 2.2.3., §1 en 2.6.1., §1 van de Codex eigendomsbeperkingen en zelfs bouwverbod kunnen inhouden, louter privaatrechtelijke kwesties en/of privaatrechtelijke relaties tussen eigenaars en burens onaangeroerd moeten blijven wegens onbevoegdheid van de planningsoverheid.

Vervolgens staat een voldoende uitgeruste weg niet gelijk met een openbare weg, in de zin van deel uitmakend van het openbaar domein.

Overigens lijkt de Kwade Helling wel aan de voorwaarden van art. 4.3.5., §1 en §2 van de Codex te voldoen nu het eigendomsstatuut daartoe niet relevant is en als enige vereiste geldt dat de weg open staat voor het verkeer in het algemeen en niet uitsluitend voor één categorie personen, ook al leidt de weg slechts naar één woning (Cass., 1 oktober 1974 AC 1975, 153), wat te dezen het geval is. Daartoe moet de weg niet toegankelijk zijn voor alle aard van voertuigenverkeer, d.w.z. voor alle mogelijke typen van voertuigen (Cass., 20 december 1995, R.W., 1996/97, 256). Zelfs de enkele omstandigheid dat het uiterlijk aspect van de weg de indruk geeft of kan geven dat hij alleen maar dient voor een bepaalde categorie van personen of voertuigen, doet daaraan geen afbreuk (Cass. 7 januari 1992 A.C., 1991/92, 400). Die rechtspraak van het Hof van Cassatie is sinds vele jaren stevig gevestigd. Te dezen gaat het onmiskenbaar om een openbare weg in voormelde zin zodat eenieder die er zich op bevindt, onderworpen is aan de wegverkeerswet en het verkeersreglement. Weliswaar heeft de Kwade Helling een vrij steile helling, maar dit is ook zo voor het Krokussenpad, Vossenhul en is kenmerkend voor dit deel van Duinbergen.

- 4.11.5. De bezwaarmakers maken op blz. 14 en 15 opmerkingen m.b.t. de perceelstructuur van de villa Joly, gelegen aan de overzijde van de Kwade Helling. Hun verwijt komt erop neer dat het bestemmingsplan ten onrechte van de percelen 220 en 219 één perceel 220A gemaakt heeft en dat daarvoor enkel naar het kadastraal plan wordt verwezen.

De Gecoro acht dit verwijt onterecht.

Het ontwerp is inderdaad uitgegaan van de bestaande kadastrale toestand, wat bezwaarlijk anders kan. De misvatting in hoofde van de bezwaarmakers dat het om twee percelen zou gaan, is wellicht hieraan toe te schrijven dat de bestaande villa volledig langs één kant van het perceel is gelegen terwijl de andere kant als tuin is ingericht en het gebouw zodoende niet centraal werd opgetrokken zoals doorgaans wel het geval is. De verwijzing naar het bestemmingsplan van 1966 is uiteraard niet relevant nu de overheid bij de opmaak van een nieuw RUP uiteraard niet gebonden is door de voorzieningen van een vroeger bestemmingsplan.

Overigens ontberen de mede-eigenaars van Port Royal elk persoonlijk belang bij die opmerking.

- 4.11.6. Aspect strijdigheid met gemeentelijk ruimtelijke structuurplan.

Op blz. 10 voeren de bezwaarmakers nog aan dat het ontwerp strijdig is met de richtinggevende bepalingen van het GRS betreffende het plangebied.

Dit bezwaar is identiek aan het bezwaar dat ook in het tiende bezwaarschrift aan de orde is gesteld. De Gecoro heeft daaromtrent uitvoerig standpunt ingenomen in randnummer 4.10.3. van onderhavig advies, standpunt dat hier als herhaald en bevestigd dient te worden aangezien.

Het bezwaar is derhalve ongegrond.

- 4.11.7. De bezwaarschrijver vraagt zich af waarom het document dat ter inzage heeft gelegen, niet het document is dat door de gemeenteraad definitief is vastgesteld op 29 oktober 2009.

Die bedenking kan bezwaarlijk als een bezwaar worden aangezien en lijkt daarom onontvankelijk.

Het antwoord op de vraag ligt overigens voor de hand. In zitting van 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad, om de reden hoger uiteengezet sub II "*de procedure*", de definitieve vaststelling van het GRUP Duinbergen-Kust ingetrokken en bevolen dat de procedure zou worden hernomen vanaf het punt waar ze is misgelopen, nl. vanaf het openbaar onderzoek dat laattijdig was bekend gemaakt. Door die intrekking is het eerder definitief vastgesteld GRUP uit het rechtsverkeer verdwenen en moet het voor onbestaande worden gehouden. Bovendien dient blijkens art. 2.2.14. VCRO het door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek te worden onderworpen, te dezen derhalve het ontwerp dat voorlopig is vastgesteld geworden op 26 maart 2009.

- 4.11.8. De bezwaarschrijvers stellen zich op blz. 16 de vraag of het wel kan dat voor aangelegenheden die in “voorgaande plannen of ontwerpen” geregeld werden, thans verwezen wordt naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De bezwaarmakers stellen niet dat dit niet kan en dat het ontwerp, door dat wel te doen, een onwettigheid inhoudt. Zij beperken zich andermaal tot een loutere retorische vraagstelling waarop zij het antwoord van het bestuur blijkaar wensen te vernemen.

Vermits het niet gaat om een eigenlijk bezwaar, is de vraagstelling onontvankelijk.

Overigens en volledigheidshalve weze eraan herinnerd dat blijkens art. 1.1.3. VCRO de ruimtelijke ordening wordt vastgelegd, niet alleen in structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar ook in verordeningen. Art. 2.3.3. VCRO bepaalt dat de voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van bestaande stedenbouwkundige verordeningen enkel opheffen voor zover deze strijdig zijn met het later ruimtelijk uitvoeringsplan. De verordeningen zijn dus in beginsel ondergeschikt aan de ruimtelijke uitvoeringsplannen (M. Boes, “Stedenbouw en ruimtelijke ordening in het Vlaamse gewest”, Notarieel bestuursrecht I, Larcier, 2006, blz. 24). Als een RUP echter bepaalde voorschriften van stedenbouwkundige aard niet bevat, die wél voorkomen in de reeds bestaande stedenbouwkundige verordening, kan er uiteraard van strijdigheid of conflict geen sprake zijn en is een bepaling als deze opgenomen in art. 1.2.4., nl. “voor alles wat hier niet specifiek verwezen is (lees: geregeld is), wordt verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening en eventuele latere wijzigingen” geheel legitiem.

- 4.11.9 De bezwaarmakers stellen op blz. 9 dat men de zone 5 voor “*ééngezinswonignen*” evengoed “*vrije beroepszone*” had kunnen noemen omdat het bestemmingsvoorschrift 5.1.2. als nevenbestemming vrije beroepen mogelijk maakt mits de oppervlakte maximaal 50 % bedraagt van de totale vloeroppervlakte.

De Gecoro acht dit bezwaar gegrond en is zelfs van oordeel dat het aangewezen is de mogelijkheid tot een nevenbestemming geheel te schrappen, gezien ook vrije beroepen in een zone van een familiale badplaats die in beginsel voorbehouden is voor unifamiliale bewoning, niet op hun plaats zijn.

De GECORO stelt dan ook de gemeenteraad voor: schrappen van artikel 5.1.2 en vervangen van het nr. 5.1.3. door 5.1.2.

- 4.11.10. Aspect erfdienstbaarheden en oppervlakte van het perceel Leysterdael.

De bezwaarmakers verwijzen naar in verkoopsakten opgenomen erfdienstbaarheden, o.m. op blz. 2.

Het volstaat daaromtrent op te merken dat de bezwaarmakers zodoende louter privaatrechtelijke discussies aan de orde stellen waaromtrent de planningsoverheid ingevolge art. 144 van de grondwet onbevoegd is een uitspraak te doen.

Hier geldt dezelfde redenering als wanneer zulke bezwaren worden geuit n.a.v. een individuele vergunningsaanvraag. In navolging van een vaste rechtspraak van zowel het Hof van cassatie als de Raad van State (Cass., 23 april 1970, A.C., 1970, 783; Cass., 6 november 1997, A.C., 1997, 1092; R.v.St., nr. 74.404, Gryson, 29 juni 1999) bepaalt thans art. 4.2.22., §1 van de Codex zeer uitdrukkelijk: “*Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten*”.

In die mate is het bezwaar ongegrond.

- 4.11.11. Op blz. 13 stellen de bezwaarmakers dat het een open vraag blijft waarom de Kwade Helling in de zone “*villa-appartementen van geringe omvang en hotels*” is ondergebracht, waar dit niet voor sommige andere “*paadjes en straatjes*” het geval is, terwijl zij op blz. 5 gewagen van voldongen feiten vanwege de nv Panda “*onder dekking van een stedenbouwkundige vergunning*”.

De bezwaarmakers lijken zodoende te willen suggereren dat het voorliggend ontwerp uiteindelijk uitsluitend een regularisatieoogmerk heeft, terwijl er volgens hen geen redenen zijn om wijzigingen aan te brengen aan het BPA Duinbergen-West van 1966.

De bewering dat het GRUP uitsluitend een regularisatieoogmerk zou hebben, verwerpt de Gecoro categoriek.

Ook hier verwijst de Gecoro naar wat daaromtrent is overwogen in randnummer 4.10.6., wat hier als herhaald en bevestigd dient te worden aangezien.

Wat in concreto het perceel Panda betreft, herinnert de Gecoro eraan dat ook het nog vigerend BPA Duinbergen-West van 1966 aldaar alleenstaande of gekoppelde multifamiliale gebouwen toelaat, mits ze uitsluitend voor residentiële doeleinden worden aangewend, behoudens ook voor familiepensions en hotels. Nu de Gecoro adviseert de afstand tot de perceelsgrenzen op 5 meter vast te stellen, terwijl ook de ondergrondse constructies op 1 meter afstand moeten blijven, zodat uit de combinatie van alle voorschriften een regularisatie van wat in het verleden vergund is geweest niet eens meer mogelijk is, kan er bezwaarlijk van machtsafwendings of puur regularisatieoogmerk sprake zijn.

- 4.11.12. Terloops blz. 13 van het bezwaarschrift stellen de bezwaarmakers dat de door hen gelaakte appartementering ook oorzaak zal zijn van allerlei andere kwalen zoals verstedelijking, beschaduwings, privacy-aspecten en verkeerslast.

Zij gaan daar in concreto niet dieper op in en verantwoorden die blote beweringen niet, zodat de Gecoro de vraag stelt of die beweerdde gevolgen van de gewraakte appartementering als een afzonderlijk bezwaar kunnen worden aangezien.

Wat er ook van weze, kan de Gecoro het met die blote beweringen geenszins eens zijn.

In strijd met wat de bezwaarmakers vaagweg insinueren zullen de door het ontworpen RUP toegelaten bouw mogelijkheden geenszins – en zeker niet wanneer de gemeenteraad het hierbij door de Gecoro geformuleerd advies volgt – voor gevolg hebben dat hen meerdere ongemakken worden opgelegd dan in vergelijkbare woonzones het geval is. Van kennelijk overdreven hinder die de maat van de gewone buurtongemakken overschrijdt, zal geen sprake zijn. Zoals de Raad van State in herinnering bracht in het arrest nr. 95.761, Gevaert, d.d. 29 mei 2001, moet bij het beoordelen van al of niet overdreven beschaduwings, zichtbeperking, inblikmogelijkheid, ... uiteraard rekening gehouden worden met de omstandigheid dat “*wonen in een binnenstad zoals in casu uiteraard wel met zich meebrengt dat gebouwen dicht bij elkaar worden opgetrokken*”. Zoals vastgesteld in het arrest nr. 44.948 van 18 november 1993 kan de enkele omstandigheid van “*bebouwing in de nabijheid of het feit dat erf of tuin vanuit die bebouwing kan worden bekeken(niet worden) aangemerkt als een aantasting van het privéleven in de zin van art. 8 van het verdrag*” (bedoeld wordt het Europees verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en van de burger). Het arrest stelt bovendien vast “*dat verzoekers eveneens zijn voorbijgegaan aan de vraag of de inmenging in hun privéleven – zo die er is – niet is ingegeven door de zorg van de eigendomsrechten van de tussenkommende partij te eerbiedigen, wat even zo goed door het E.V.R.M. is opgelegd*”. En in het arrest nr. 47.470 van 16 mei 1994 oordeelde de Raad van State “*dat gedeeltelijk verlies van zonlicht en uitzicht inherent is aan een sterk verstedelijkt gebied*”.

Geen enkele wet, ook niet art. 544 van het burgerlijk wetboek, creëert een onbeperkt recht op vergezicht. Integendeel, het eigendomsrecht is niet absoluut. De enkele omstandigheid dat het gebouw Port Royal er al 40 jaar staat – deels onvergund, en dus strijdig met de wetgeving van openbare orde – , verschaft de mede-eigenaars niet blijvend hetzelfde onbeperkt recht van uitzicht op de omgeving, als ware ze hun eigendom. De omstandigheid dat zij bij het bouwen of aankopen gehandeld hebben in de hoop en het vertrouwen dat de toestand onveranderd zou blijven, kan geen aanspraak op blijvend overheidsimmobilisme gronden, zeker nu zulk vertrouwen niet door de overheid is geschapen geworden.

Dat het verkeer langs de Kwade Helling, waar thans nauwelijks enig verkeer is, abnormale proporties zal aannemen en tot overlast aanleiding zal geven, is een loutere bewering die op niets is gesteund.

4.12. Bezwaar van advocaat Van Caillie namens eigenaars Vossenhul 8 en 10

Advocaat Van Caillie treedt op namens de consorten Domken en Dubois, eigenaars van de villa Marie-Madeleine, Vossenhul 10 en de consorten Pols en Kalfhoff, eigenaars van de villa Sunny Hill, Vossenhul 8. Het bezwaarschrift richt zich volledig op de bouwmogelijkheden van het huidige braakliggende perceel tegenover hun villa's, gelegen langs de Duinbergenlaan en opgenomen in artikel 4 "*villa appartementen van geringe omvang en hotels*".

In het bezwaarschrift, dat meerdere aspecten van het bezwaarschrift, behandeld in 4.11, overneemt, meent de Gecoro de volgende items terug te vinden:

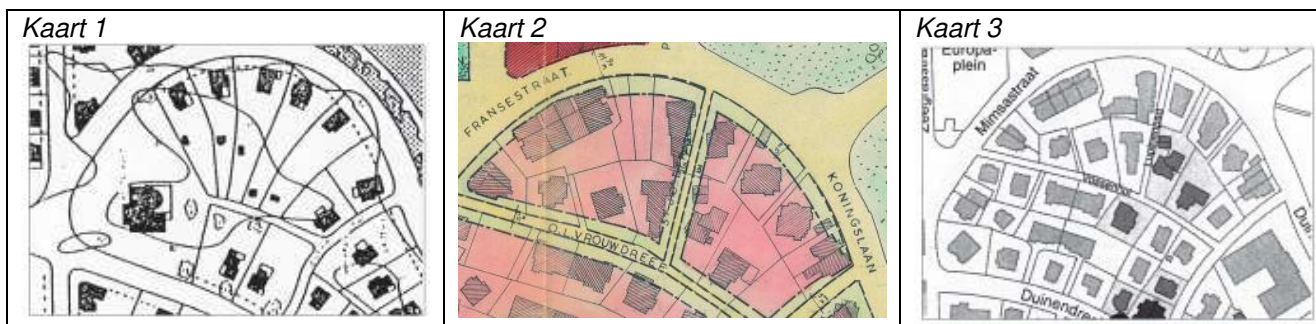
1. aspect historiek
2. aspect bouwmogelijkheden van het vigerende BPA Duinbergen West versus de mogelijkheden zoals voorzien in het ontwerp RUP Duinbergen Kust,
3. aspect bescherming van de wijk door het BPA Duinbergen-West, zonder interruptie
4. aspect perceelstructuur,
5. aspect strijdigheid met gemeentelijk ruimtelijk structuurplan,
6. aspect document ter inzage versus definitief vastgesteld RUP
7. aspect relatie RUP met gemeentelijke bouwverordening
8. aspect art 5.1.2 inzake nevenbestemming vrije beroepen
9. aspect erfdiensbaarheden

De Gecoro neemt omtrent al die beschouwingen en opmerkingen het volgende standpunt in.

- 4.12.1. De Gecoro acht om de redenen uiteengezet in randnummer 4.11.1., en die hier als herhaald en bevestigd moeten worden aangezien, de geuite bedenkingen en beschouwingen niet ter zake dienend, zonder voorwerp en ongegrond.

Enkel aanvullend en op basis van de hierna weergegeven drie kaarten ter hoogte van de betrokken gronden, merkt de Gecoro nog het volgende op:

- *kaart 1* : op de historische kaart 1, welke het best het oorspronkelijke masterplan van Stübben weergeeft, stond er geen bebouwing ter hoogte van de Vosselhul 8 en Vosselhul 10; er stond wel reeds bebouwing langs de Duinbergenlaan. De gronden van de bezwaarschrijvers zijn bijgevolg in een latere fase verkaveld geworden, waarbij reeds bebouwing aanwezig was ter hoogte van de Duinbergenlaan.
- *kaart 2* : deze kaart is een uittreksel van het vigerende BPA Duinbergen– West, waarbij betrokken perceel nog in drie was verdeeld en waarop op het rechter perceel nog bestaande bebouwing aanwezig was.
- *kaart 3* : toont op betrokken perceel twee gebouwen waarvan de volumes tot tegen de achterste perceelsgrenzen stonden opgericht.



Blijkens al deze kaarten uit verschillende tijdsperiodes stond dus op betrokken perceel steeds bebouwing. Betrokken perceel is gelegen in woongebied conform het gewestplan Brugge-Oostkust zodat over het feit dat hierop kan gebouwd worden, niet kan gediscussieerd worden.

Weze volledigheidshalve aangestipt dat, wat de ganse van historiek vanaf 1901 ook moge geweest zijn, zoals reeds vastgesteld in randnummer 4.10.2., de huidige toestand van het perceel, nl. onbebouwd na afbraak van de beide villa's Le Manoir en San Calixto, niet onrechtmatig is, vermits die slooping het voorwerp is geweest van een door het college van burgemeester en schepenen op 14 januari 1997 afgeleverde en niet bestreden stedenbouwkundige vergunning.

- 4.12.2. Wat betreft de bouwmogelijkheden van het nog vigerend BPA Duinbergen-West versus de mogelijkheden die het onderhavig ontwerp biedt, verwijst de Gecoro naar haar overwegingen en vaststellingen in randnummer 4.11.2., a, b en c, die mutatis mutandis op dezelfde wijze op het gewraakte perceel van Duinbergen Invest toepasselijk zijn.

Weze daaraan enkel nog toegevoegd dat het perceel zich van de percelen, behandeld in de bezwaarschriften 10 en 11, op volgende essentiële punten onderscheidt:

- het perceel is gelegen t.a.v. de Duinbergenlaan welke een hoofdas is binnen het plangebied;
- het perceel is niet gelegen in een achterliggende positie;
- het perceel is niet gelegen op een duintop, maar aan de voet van een voormalige duin. Dit in tegenstelling tot de gronden gelegen Vossenhul 8 en 10 welke gelegen zijn op de duintop (de naam Vossenhul is tevens een toponiem – zie naambord – voor hoogste punt van de duin);

- het perceel staat in direct verband met de openheid van het J. Stübbenpark;
- het perceel is gelegen tegenover een gesloten bouwblok met bouwhoogte van 7 bouwlagen;

De bebouwing welke mogelijk is ingevolge de bepalingen van het ontwerp-RUP, past inzake typologie en morfologie derhalve perfect in zijn omgeving. Zelfs beter dan de inplanting van de oorspronkelijke bebouwing (zie kaart 3 sub 4.12.1 waarbij de bestaande bebouwing tot tegen de perceelsgrenzen van bezwaarschrijver was opgericht).

De voorziene bouwhoogte in onderhavig ontwerp-RUP is volledig bepaald in analogie met de bouwhoogtes zoals door Stübben toegepast, zijnde twee bouwlagen met dak met een nokhoogte van 11 meter. Het beeld van de villa op pagina 40 van de toelichtingsnota is hiervan een goed bewijs (ook hier zijn in het dak twee lagen ondergebracht).

Desalniettemin en teneinde het solitair karakter van het toekomstig bouwvolume te ondersteunen en de openheid t.a.v. het J. Stübbenpark te maximaliseren, is de Gecoro van oordeel dat het aangewezen is een absolute bouwvrije zone t.a.v. de perceelsgrenzen te handhaven van 5 meter. Onder 'absolute bouwvrije zone' wordt begrepen dat in deze zone geen gesloten noch open (in de vorm van bijvoorbeeld uitspringende terrassen) uitbouwen kunnen voorzien worden.

De Gecoro adviseert de gemeenteraad dan ook volgende aanvulling en wijziging aan het ontwerp:

- **op het bestemmingsplan het betrokken perceel aan te duiden met een ■;**
- **aan art. 4.2.2. een tweede alinea toe te voegen als volgt:**
“Voor het perceel, aangeduid met een ■, geldt een absolute bouwvrije afstand t.a.v. de rooilijn en de perceelsgrenzen van minimum 5 meter”.

4.12.3. De bezwaarmaker stelt dat het BPA Duinbergen West, zonder interruptie, de bescherming van de wijk heeft bewerkstelligd

Deze opmerking is identiek aan deze in het bezwaarschrift Port Royal en is weerlegd sub 4.11.3., waarnaar hier wordt verwezen.

4.12.4. De bezwaarmakers voeren nog aan dat het perceel van Duinbergen Invest stedenbouwkundig verdeeld dient te blijven en dat appartementenvilla's uitgesloten moeten worden.

Wat het eerste aspect betreft, dient eraan te worden herinnerd dat de planningsoverheid enkel kan afgaan op de bestaande kadastrale informatie en elke bevoegdheid mist om uitspraken te doen over de al dan niet verdeling van percelen binnen het plangebied, wat een privaatrechtelijke aangelegenheid is.

En om de redenen reeds uitvoerig toegelicht bij de behandeling van het bezwaarschrift 10 en 11 verwerpt de Gecoro de opmerking dat appartementenvilla's op de percelen moeten worden uitgesloten. Dit is substantieel strijdig met de opties van het plan.

4.12.5. Aspect strijdigheid met gemeentelijk ruimtelijke structuurplan.

Terloops lijken de bezwaarmakers impliciet aan te voeren dat het ontwerp strijdig is met de richtinggevende bepalingen van het GRS betreffende het plangebied.

Dit bezwaar is identiek aan het bezwaar dat ook in het tiende bezwaarschrift aan de orde is gesteld. De Gecoro heeft daaromtrent uitvoerig standpunt ingenomen in randnummer 4.10.3. van onderhavig advies, standpunt dat hier als herhaald en bevestigd dient te worden aangezien. Het bezwaar is derhalve ongegrond.

4.12.6. De bezwaarschrijver vraagt zich af waarom het document dat ter inzage heeft gelegen, niet het document is dat voor de gemeenteraad definitief is vastgesteld op 29 oktober 2009. Die opmerking is reeds beantwoord sub 4.11.7., waarnaar verwezen.

4.12.7. Ook deze bezwaarmakers stellen zich de vraag of het wel kan dat voor aangelegenheden die in de voorgaande plannen expliciet geregeld werden, thans enkel wordt verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Die vraag – die niet eens met een eigenlijk bezwaar kan worden gelijk gesteld – is reeds beantwoord sub 4.10.8., zodat ernaar wordt verwezen.

4.12.8. De bezwaarschrijvers stellen op blz. 9 dat de zone 5 evengoed kan worden vervangen door “vrije beroepszone”.

Om de reden uiteengezet sub 4.11.9. acht de Gecoro die opmerking gegrond. Er wordt naar verwezen.

4.12.9. Ook deze bezwaarmakers verwijzen herhaaldelijk, o.m. op blz. 2 en 3, naar erfdiensbaarheidsbedingen die in allerhande vroegere verkoopsakten zijn opgenomen, zoals bij monde van dezelfde raadsman ook werd gedaan in het elfde bezwaarschrift. De Gecoro heeft in randnummer 4.11.10. dit bezwaar ongegrond bevonden. Er zijn geen redenen om daar thans anders over te oordelen. De Gecoro bevestigt en herhaalt het aldaar ingenomen standpunt en verwijst ernaar. De opmerking is ongegrond.

4.13. Bezwaar van architect Delaey

Conservatiearchitect Delaey heeft aan het gemeentebestuur de vraag gesteld om het pand gelegen op het hoekperceel tussen de Poststraat en het Heuvelpad te mogen inrichten met minimum twee volwaardige ééngezinswoningen.

Het pand is beschermd als monument en fungeerde tot voor kort als een pension waarin een veertiental kamers waren ingebouwd. Het gebouw heeft een vloeroppervlakte van 510 m².

Het pand is gelegen in onderhavig RUP in de bestemmingszone van ééngezinswoningen. Bezwaarschrijver vraagt van het pand een dubbelwoning te mogen maken, gezien :

- de onbruikbaarheid van het gebouw als ééngezinswoning door zijn omvang.
- de verplichting tot instandhouding ervan gezien de klassering als beschermd monument.
- de economische onhaalbaarheid van de bestemming ééngezinswoning.

- de aard van het gebouw, dat zich perfect leent om in twee volwaardige ééngezinswoningen te worden ingedeeld.

Bij de behandeling van het bezwaarschrift 4 adviseert de gecoro onder 4.1.1.1 om in waardevol patrimonium en beschermde monumenten gelegen langs de Elisabethlaan, Duinbergenlaan en Nellenslaan eveneens kantoor-, hotel- en restaurantfuncties toe te laten, voor zover deze verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Onder 4.1.1.3 adviseert de Gecoro om binnen het waardevol patrimonium geen meergezinswoningen toe te laten omdat dit resoluut zou ingaan tegen de basisopties van het plan.

De Gecoro ziet geen enkele reden om in het onderhavig geval van dit principe af te wijken. Het openzetten van mogelijkheden tot opsplitsen van ééngezinswoningen zou een precedent inhouden dat niet alleen niet verenigbaar is met de basisuitgangspunten van onderhavig RUP, maar bovendien niet te verzoenen valt met het gelijkheidsbeginsel

De Gecoro kan zich wel terugvinden in de idee om de Poststraat mee te nemen met de in 4.1.1.1 genoemde assen, die ruimere functies verdragen. De Poststraat is immers ter hoogte van het gesloten bouwblokje een ontubbeling van de Nellenslaan.

De GECORO adviseert daarom, aansluitend bij het standpunt van 4.1.1.1, de Poststraat aan de aldaar opgesomde drie belangrijke assen toe te voegen. Daarnaast adviseert de gecoro de bestemmingen ter hoogte van deze assen zoals opgesomd in 4.1.1.1 te verruimen met seniorie. Dit binnen waardevol patrimonium en beschermde monumenten.

4.14. Bezwaar van Hudson Finance

Dhr Robert Van den broeck, gedelegeerd bestuurder van Hudson Finance nv is eigenaar/bewoner van een appartement in de Sea-Gull, gelegen aan de Zeedijk 476. Het pand situeert zich in het bouwblok gevormd door de Meerlaan, Jozef Nellenslaan, Zeerobbenlaan en Zeedijk.

De volgende items komen aan bod :

1. aspect bouwhoogte langs de Jozef Nellenslaan
2. aspect bouwhoogte op de hoek van de Jozef Nellenslaan met de Meerlaan
2. aspect lawaai- en geluidshinder op de binnenkoeren met bestaande garages

De Gecoro neemt omtrent al die beschouwingen en opmerkingen het volgende standpunt in.

4.14.1. De motivatie om het bouwblok in een gesloten bebouwingsstructuur op te nemen vindt zijn oorzaak in de bestaande toestand en opties uit het verleden (zie ook toelichtingsnota hoofdstuk 8, inzonderheid blz. 52). Uit een analyse van de bestaande toestand blijkt dat de bouwhoogte van de bebouwing langs de Jozef Nellenslaan momenteel bestaat uit 5 bouwlagen ofwel met reeds gerealiseerde hellende bedaking, ofwel met technisch verdiep. Onderhavig RUP houdt deze bouwhoogtes aan en voorziet de mogelijkheid tot afwerking met een dakvolume. De Gecoro ziet geen reden om daarvan in de toekomst af te wijken. Het bezwaar is derhalve ongegrond.

4.14.2. Bezwaarschrijver vraagt echter ook de bouwhoogte op de hoek Jozef Nellenslaan met de Meerlaan te beperken tot maximum 5 bouwlagen. Na plaatsbezoek blijkt het bestaande gebouw op de hoek met de Jozef Nellenslaan met de Meerlaan een trapsgewijze afbouw te kennen naar de

Nellenslaan toe. Bezwaarschrijver kan gevolgd worden om de 5 bouwlagen, zoals voorzien langs de Nellenslaan, door te trekken tot aan de Meerlaan, gezien de lagere stedenbouwkundige structuur langs de horizontale J. Nellenslaan hier primeert. Daarnaast acht de gecoro het wenselijk dat bij een bouwhoogteverschil van meer dan 2 bouwlagen, in casu van 7 bouwlagen naar 5 bouwlagen, een stedenbouwkundige overgang wordt gecreëerd met een volwaardige gevel welke niet kan bestaan uit een blinde wachtgevel.

De GECORO stelt dan ook de gemeenteraad volgende aanvullingen en wijzigingen aan het ontwerp voor:

- **aanvullen van artikel 2.2.4 ‘bouwhoogte’ met : Indien het perceel paalt aan een perceel waarmee een bouwhoogteverschil bestaat van 2 bouwlagen, dient op het perceel met de hoogst toegelaten bouwhoogte een volwaardige gevel en stedenbouwkundige verantwoorde overgang gecreëerd te worden.**
- **Doortrekken van 5 bouwlagen aanduiding op het bestemmingsplan ter hoogte van de hoek J. Nellenslaan met de Meerlaan.**

4.14.3. Het aspect van de lawaaihinder op de binnenkoeren, die in hoofdzaak bestaat uit garages, heeft in het kader van het RUP geen relevantie. Wel is het zo dat bij nieuwbouw de garages maximaal ondergronds worden voorzien met toegang tot de ondergrondse garages via bestaande wegenis en op eigen perceel. Het bezwaar is derhalve ongegrond.

V. ONDERZOEK VAN DE ADVIEZEN

Artikel 2.2.14., §5 van de Codex bepaalt dat het advies van de Gecoro “*de integrale adviezen van de deputatie en het Agentschap*” bevat.

a. Het advies van de deputatie van 15 april 2010 luidt als volgt:

“Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Duinbergen-Kust. Dit RUP werd op 26/03/2009 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loop van 26/02/2010 tot 26/04/2010.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

Gemeente Knokke-Heist – gemeentelijk RUP ‘Duinbergen-Kust’, ontwerp dd. 26/03/2009, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande uit een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het ontwerp gemeentelijk RUP betreft een plan voor het meest karaktervolle gebied van Duinbergen met als hoofddoelstelling de eigenheid en het karakter van deze omgeving te behouden.

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP’s. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichthoudende overheid wordt het RUP tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens

wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14.§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Gezien het RUP voorlopig werd vastgesteld voor de inwerkingtreding van de VCRO, wordt het voorliggende gemeentelijk RUP getoetst aan de toen geldende juridische vereisten.

Globaal voldoet voorliggend ontwerp RUP aan deze juridische vormvereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Relevante beleidselementen

Volgende beleidsdoelstellingen uit het PRS-WV zijn relevant voor het voorliggend gemeentelijk RUP:

- Het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen.
- Nieuwe kleinhandel prioritair verweven in de nederzettingsstructuur.
- De bestaande kleinhandel (en horeca) behouden.

Het plangebied maakt deel uit van de kustruimte. Volgend beleid staat hier voorop:

- Zee-strand-duinen: toeristisch-recreatieve activiteiten met natuurlijke structuur verweven.
- Het 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten ondersteunen.
- Open-ruimteverbindingen als garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur vrijwaren.
- Luchthaven en zeehavens versterken als economische poorten op het Vlaamse niveau.
- Economische ontwikkelingen buiten de poorten enten op toerisme en recreatie.
- De Koninklijke Baan: verbindend snoer tussen en door de kralen versterken als beeldbepalend element.
- De verkeersafwikkeling (bereikbaarheid/ontsluiting/parkeren) optimaliseren.

In het plangebied of in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied zijn volgende selecties relevant:

- Knokke-Heist als onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk van de kust.
- Het stedelijk gebied Knokke-Heist als toeristisch-recreatief knooppunt.
- De Koninklijke Baan als toeristisch-recreatief lijnelement.
- De N34 als secundaire weg 2.
- Verstedelijkte gebieden van het stedelijk netwerk “de kust” als stadslandschap.
- Duinen Knokke-Heist als open-ruimteverbinding.

Toetsing

Er werden geen tegenstrijdigheden met het PRS-WV vastgesteld.

Overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Strand en dijk Knokke-Heist

De noordelijke grens van het plangebied valt samen met de zuidelijke grens van het PRUP Strand en dijk Knokke-Heist. Er werden dan ook geen tegenstrijdigheden met het PRUP Strand en dijk Knokke-Heist vastgesteld.

Overeenstemming met het voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist

Volgens het voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist zal het plangebied tot het stedelijk gebied behoren.

Er werden geen tegenstrijdigheden met het PRUP vastgesteld.

Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

Ingevolge artikel 2.2.132 VCRO worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Knokke-Heist is goedgekeurd op 12/2/2004.

Relevante beleidselementen

Het gemeentelijk RUP geeft mede uitvoering aan volgende bindende acties uit het GRS Knokke-Heist:

- “Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de bestaande dorpskernen en perifere enclaves, nl. ter hoogte van Westkapelle-dorp, Oosthoek (Knokke), Knokke dorp, Ramskapelle, Heist dorp en Duinbergen dorp.”

- “Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de kwetsbare villawijken het Zoute en Duinbergen.”

Volgende doelstellingen uit het richtinggevend gedeelte zijn relevant voor het voorliggend gemeentelijk RUP:

- Behoud van het specifiek karakter van Duinbergen.
- Versterking van de stedelijke as Duinbergenlaan als bindend element.

Toetsing

Er werden geen tegenstrijdigheden met het GRS Knokke-Heist vastgesteld.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Bestemmingsplan

In de legende is sprake van ‘straatassen’. Deze zijn echter niet op het plan en in de voorschriften terug te vinden.

Stedenbouwkundige voorschriften

Het is vanuit juridisch oogpunt niet aangewezen om in verordenende voorschriften te verwijzen naar andere wetgeving, zoals de gemeentelijke bouwverordening (art 1.2.4. p 92) Hiernaar kan eventueel wel toelichtend verwezen worden.

De bepaling in de derde paragraaf van de linkerkolom van art. 5.2.7. (p. 104) is niet leesbaar. Er wordt dan ook gevraagd om deze bepaling aan te passen.

Het voorschrift “*Kleinere percelen: percelen tot maximum 500 m²*” dat nu de toelichtende rechterkolom staat (art. 5.2.9. p. 105), hoort thuis in de verordenende linkerkolom. Wat in de toelichtende rechterkolom staat, kan juridisch namelijk niet afgedwongen worden.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 mei 2008 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken:

http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL_RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

Besluit

Het ontwerp gemeentelijk RUP Duinbergen-Kust, wordt **gunstig** geadviseerd. Wel wordt aandacht gevraagd voor de inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP en de opmerkingen inzake de digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Hoogachtend,”

b. Het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed d.d. 16 april 2010 luidt als volgt:

“Agentschap Ruimte en Erfgoed

Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Duinbergen-Kust’ van de gemeente Knokke-Heist

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het Agentschap Ruimte en Erfgoed aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14.§5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Her PRS werd goedgekeurd op 6/03/2002. Bijgevolg beslist de Deputatie over (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk RUP. Het GRS werd goedgekeurd op 02/12/2004.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (K.B. 07/04/77) volgende bestemmingen: woongebied, gebied voor dagrecreatie, parkgebied.

2. samenvatting van het dossier

Het RUP heeft tot doel de eigenheid en karakter van deze site zo veel mogelijk te behouden, doch de nodige aanpassingen door te voeren in functie van de huidige noden en ruimtelijke concepten.

3. beknopte historiek

Op 10/03/08 wad een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft zijn opmerkingen mondeling toegelicht tijdens de plenaire vergadering, er werd geen schriftelijk advies uitgebracht.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werden enkele aanpassingen aan het voorontwerp doorgevoerd. Op 26/03/09 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het eerste openbaar onderzoek liep van 28/04/2009 tot en met 26/06/2009. Het plan werd definitief vastgesteld op 29/10/2009. Deze beslissing werd evenwel op 28/01/2010 ingetrokken. Nu loopt een nieuw openbaar onderzoek van 26/02/2010 tot en met 24/04/2010.

4. verenigbaarheid met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Knokke-Heist maakt deel uit van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau De Kust en werd geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Voorliggend plangebied is gelegen binnen het voorstel tot afbakening.

De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristische recreatieve ontwikkeling. Wonen, werken., voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkeling dienen gebundeld te worden in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist.

Voorliggend RUP kadert binnen het beleid op gewestelijk niveau.

5. toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Volgens het GRS is het plangebied gelegen binnen de entiteit Duinbergen-Albertstrand. Binnen deze entiteit wordt het behoud van het specifiek karakter van Duinbergen vooropgesteld evenals de versterking van de stedelijke as Duinbergenlaan als bindend element. Deze differentiatie van de Duinbergenlaan ten opzichte van andere lokale wegenis en de versterking van deze as kent weinig vertaling in de voorschriften. Ook de link tussen noordelijk en zuidelijk deel (verzachten overgang) wordt niet gegarandeerd binnen de planopties.

Vanuit de gewenste nederzettingsstructuur wordt het behoud en de opwaardering van de waardevolle historische bebouwing vooropgesteld. Deze beleidsvisie vindt doorwerking in voorliggend RUP. Ook de beperking van de hoogbouwzone vindt zijn vertaling binnen voorliggend RUP en zijn voorschriften. De herinrichting van pleingehelen in functie van 'het verblijven' (velen staan thans in functie van parkeren) zal een versterking betekenen van de open ruimte binnen het kustfront conform de beleidsvisie uit het GRS. Voor de groene herinrichting van verbindingstraten (vb. Leeuwerikenlaan) tussen de groenelementen (waardoor een versterking van de open ruimtes binnen het kustfront bewerkstelligd wordt) worden evenwel weinig garanties ingeschreven in de voorschriften.

6. algemene conclusie

*Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft voldoende uitvoering aan het GRS. Het wordt **gunstig** geadviseerd mits voldoende aandacht besteed wordt aan bovenstaande opmerkingen."*

Naar luid van art. 2.2.14., §4, tweede en derde lid, van de Codex blijft de advisering door de deputatie, resp. het agentschap beperkt tot de overeenstemming van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het provinciaal ruimtelijk structuurplan, resp. de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Dit belet nochtans niet dat die overheden hun advies laten gepaard gaan met nuttige wijzigingen of suggesties, die de gemeenteraad naar eigen oordeel opneemt of niet.

In dit licht adviseert de Gecoro wat volgt.

1. Het advies van de deputatie

- 1.1. Terecht merkt de deputatie op dat op het bestemmingsplan in de legende verkeerdelijk de titulatuur "straatassen" staat aangegeven. De Gecoro adviseert dan ook deze materiële vergissing recht te zetten en die term te schrappen.

- 1.2. De Gecoro is het niet eens met de zienswijze van de deputatie dat het tegenaangewezen zou zijn in de verordenende bepalingen een verwijzing op te nemen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De betrokken verwijzing is opgevat als een escape-clause. Er wordt immers duidelijk gezegd dat er naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening enkel wordt verwezen m.b.t. relevante urbanistische voorschriften die niet in het GRUP expliciet worden geregeld. Die handelwijze sluit vooreerst elke discussie uit over het simultaan naast mekaar bestaan van beide verordeningsinstrumenten. De stedenbouwkundige verordening behoudt haar verordenend karakter ook voor het plangebied, behoudens voor zover er in het GRUP specifiek wordt van afgeweken. Zodoende weet de lezer duidelijk waar hij aan toe is. Ook in wetten, decreten en ordonnanties wordt vaak de techniek toegepast te stellen dat voor alles wat in die wet, dat decreet of die verordening niet is geregeld, verwezen wordt bv. naar de gemeenrechtelijke bepalingen van het burgerlijk wetboek. Wanneer de regelgever een geheel nieuwe tekst wenst uit te werken, staat niets eraan in de weg dat hij daarbij verwijst naar reeds elders vastgestelde en bestaande regels, wanneer en in de mate hij deze laatste toepasselijk wil maken op de aangelegenheid die hij wenst te regelen (H. Coremens en M. Van Damme, *“Beginselen van wetgevingstechniek en behoorlijke regelgeving”*, Administratieve rechtsbibliotheek, reeks 11, die Keure, 1994, nr. 168). Zie ook de motivering sub 4.11.8.
- 1.3. De deputatie geeft aan dat de derde paragraaf van de bepaling van art 5.2.7 niet leesbaar is. Het betreft volgende bepaling :
‘Voor de bebouwing noodzakelijk te rooien bomen, dienen minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden, uiterlijk in het eerste plantseizoen na dat volgt op de opleving van de werken.’
De gecoro adviseert inderdaad deze zin te herschrijven, dit als volgt :
‘Voor ieder te rooien boom, dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden. Deze aanplanting dient ten laatste in het eerst volgende plantseizoen, volgend op de opleving van de bouwwerken, te gebeuren.’
- 1.4. De opmerking van de deputatie m.b.t. art. 5.2.9. is gegrond.
De Gecoro stelt de gemeenteraad voor:
- **de kwestieuze tekst in de rechter kolom weg te laten;**
 - **het verordeningsvoorschrift als volgt te herschrijven:**
“Een tolerantie is toegelaten voor percelen tot maximaal 500 m² met dien verstande dat, zo het om garages gaat, maximum plaats voor drie wagens mag worden voorzien”.
- 1.5. De gecoro adviseert de gemeenteraad om de digitale documenten volgens de richtlijn van 1 mei 2008, voortvloeiend uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen, over te maken.

2. Het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed

- 2.1. Het Agentschap stelt vast dat geen voorschriften voorzien zijn om de Duinbergenlaan als belangrijke as te versterken en te differentiëren. Die vaststelling is correct, doch de Gecoro is van oordeel dat het onderhavig GRUP actueel niet het geschikte instrument is om zeer gedetailleerde voorschriften op te nemen die moeten worden in acht genomen bij de latere heraanleg van de Duinbergenlaan. Zoals bij de bespreking van het derde bezwaarschrift reeds is toegelicht, is het studie bureau West 8 gelast met de opmaak van een masterplan voor de pleingehelen Duinbergen, waarin ook de Duinbergenlaan begrepen is. De afloop van die studie moet worden afgewacht vooraleer een definitief zicht te krijgen op hoe de

Duinbergenlaan er in de toekomst best uitziet. Niets belet dat die concrete maatregelen worden vastgelegd op het niveau van de te verlenen stedenbouwkundige vergunningen.

Art. 2.2.2., §1, 2° van de Codex vereist immers niet dat de inrichtingsvoorschriften bijzonder gedetailleerd zijn. Wat de wegenis betreft is de detailleringsgraad van de in een RUP op te nemen voorschrift eerder gering en volstaat het dat het type en het aantal wegen wordt voorzien. Het is niet eens nodig dat hun precieze locatie wordt vastgelegd; deze mag op indicatieve wijze worden weergegeven (R.v.St., nr. 189.560, Debelva, d.d. 19 januari 2009). Te dezen voorzien de voorschriften de substantieelste vereisten waaraan een openbare weg van het type lokale weg moet voldoen, nl. minimum 4 meter breed zijn, voorzien zijn van aparte voetpaden en langsparkeren mogelijk maken. Dit volstaat en laat toe dat na de afwerking van het masterplan de erin gedane suggesties opgenomen worden in de alsdan voor de heraanleg te verlenen stedenbouwkundige vergunningen.

- 2.2. De opmerking m.b.t. de pleingehelen heeft geen voorwerp meer, gezien de desbetreffende voorschriften uit het ontwerp geschrapt worden (zie bezwaarschrift 3).

VI. EIGEN ADVISERING

De Gecoro adviseert de gemeenteraad ambtshalve navolgende tekstwijzigingen of tekstweglatingen aan te brengen zowel in de verordenende als in de toelichtende bepalingen :

1. Op blz. 11, eerste alinea, na *“als referentiekader gebruikt”* toevoegen: ***“in de mate van het juridisch mogelijke ingevolge de diverse arresten van de Raad van State”***.
2. Op blz. 12, eerste alinea, aan de verwijzing naar het GRS toevoegen: ***“dat inmiddels definitief was goedgekeurd door de deputatie op 2 december 2004”***.
3. De doelomschrijving op blz. 13, tweede en derde alinea, wordt best als volgt samengevoegd en herschreven:
“Hoofddoel van het RUP is het karakter en de eigenheid van de site zoveel mogelijk te handhaven (wegenispatroon, reliëf, architecturale waardevolle elementen, opbouw morfologie en typologie), doch met aanpassing aan de geëvolueerde noden en concepten op het stuk van stedenbouw en ruimtegebruik, o.m. veroorzaakt door de nood aan meer gebiedsspecifiek optreden, toenemende functiewijziging en nieuwe ruimtevragen, eensdeels, en zodoende aan het bestuur een geactualiseerd juridisch bindend toetsingskader ter beschikking te stellen dat rechtszekerheid biedt en de mogelijkheid inhoudt om een aantal ontstane negatieve trends af te remmen of om te buigen, anderdeels.”
4. Na deze doelstellingsomschrijving een volgende alinea toevoegen:
“Deze doelstelling is de resultante van een historische evolutie, die hierna in het kort wordt weergegeven.”

5. Op blz. 13 de eerste zin van de zesde alinea als volgt aanvullen: “... **heeft het bestuur sedert 1980 ingespeeld op die evolutie door een beleid te voeren van**” enz.
6. Op blz. 14, in de laatste alinea toevoegen: “**Om deze ... , is reeds in het eerste ontwerp-BPA van 2000 geopteerd om ... eengezinswoningen. Die visie is nadien door het GRS, goedgekeurd op 2 december 2004, geconsolideerd (zie blz. 87 van het richtinggevend gedeelte). Het onderhavig RUP bouwt daar geheel op voort. De bedoeling is ...**”.
7. Op blz. 17 sub 3.1.:
 - in de eerste alinea, het tweede en derde bolletje
 - en de tweede en de derde alinea, volledig schrappen.
8. Op blz. 22, sub 3.6., de tekst in de eerste alinea: “*Een stedenbouwkundige aanvraag ... Dienst Monumenten en Landschappen*” volledig schrappen.
9. De ganse tekst en het plan op blz. 34 weglaten.
10. Blz. 35:
 - Na weergave van die tekst, volgende toevoeging doen:

“De auteurs van het GRS hebben zodoende de visie van het ontwerp-BPA Duinbergen-Kust van 2000 geheel onderschreven, ook wat betreft de middelen om die visie te realiseren, nl. gebiedsspecifieke bestemmingsvoorschriften, gabariet en V/T-bepalingen.”
 - De tekst “versterking van de stedelijke as Duinbergenlaan (...)” t.e.m. de toegevoegde kaart wordt, gelet op het advies sub IV.2.1., best weggelaten.
11. In 6.4., laatste alinea, de woorden geactualiseerde inventarisatie aanvullen met “**van 10/03/’08, zie bladzijde 76 en 77 in bijlage**”.
12. In het licht van het advies sub VI.3. supra adviseert de Gecoro de eerste alinea van blz. 45 onder “*planopbouw*” als volgt te heromschrijven:

“Het doel van het RUP bestaat erin, eensdeels, het karakter en de eigenheid van de site zoveel mogelijk te handhaven (wegenispatroon, reliëf, architecturale waardevolle elementen, opbouw morfologie en typologie), doch met aanpassing aan de geëvolueerde noden en concepten op het stuk van stedenbouw en ruimtegebruik, o.m. veroorzaakt door de nood aan meer gebiedsspecifiek optreden, toenemende functiewijziging en nieuwe ruimtevragen en zulks door het uitwerken van geëigende en aangepaste voorschriften en, anderdeels, in de intekening van de onderscheiden bestemmingszones een duidelijke logica aan te houden welke in grote lijnen als volgt is opgebouwd, dit vertrekkende van de Zeedijk naar de Elisabethlaan toe.”
13. Op blz. 49, randnummer 8, laatste alinea, volgende aanvulling doen:

“Onderhavig RUP Duinbergen-Kust is, uitgaande van de opties reeds neergelegd in het ontwerp-BPA van 2000 en bevestigd door het GRS, duidelijk opgemaakt (...).”
14. Op blz. 53 in randnummer 9:
 - het vijfde bolletje, toevoegen: “**(...). De perceelsgeleding in Duinbergen is echter veel kleinschaliger (...)**”;
 - aan het zesde bolletje toevoegen: “**Zie trouwens art. 4.4.1., tweede lid, 1° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 B.S., 20 september 2009.**”

15. Op blz. 56, betreffende de ruimtebalans:
 - Sub 12.1., eerste bolletje, weglaten: “dagrecreatie en parkgebied”.
 - De ruimtebalans moet, gelet op het wegvallen van art. 9, herberekend worden en de art. 10 en 11 dienen hernummerd te worden in 9 en 10.
16. Art. 1.1.6. komt voor onder de begrippen of definities. Nochtans is de bepaling: “*De woonfunctie, inclusief inkom, is hier niet toegelaten*” een bestemmingsvoorschrift. Het staat daar dus niet op zijn plaats, maar moet telkens toegevoegd worden aan de rubrieken 2.2.5., 3.2.9., 4.2.9. en 5.2.9. De tekst in de rechter kolom moet weggelaten worden.
17. In art. 1.2.1 wordt de tekst rechts beter weggelaten. Hij is inmiddels verouderd en heeft geen enkele toelichtende meerwaarde vermits in het verordenend voorschrift reeds het woord “*decretaal*” voorkomt.
18. In art. 1.2.2. worden de laatste woorden: “*van de omgeving*” best weggelaten.
19. Art. 1.2.4., eerste deel, vervangen: “**Voor alles wat in onderhavige GRUP niet specifiek geregeld is (...).**”
20. In de rechter kolom van 1.3. de verwijzing tussen haakjes vervangen door: “**Art. 4.4.21., eerste alinea, Vlaamse Codex ruimtelijke ordening 15 mei 2009.**”
21. In art. 2.2.4., tweede alinea, wordt voor de leesbaarheid het woord “*na*” beter vervangen door “**voorbij**”.
22. De tekst in de rechter kolom naast 5.1.1. wordt vervangen door : “**De Elisabethlaan, de Duinbergenlaan, de Nellenslaan en de Poststraat zijn belangrijke assen in het plangebied waarvan de draagkracht qua functie van de gebouwen veel ruimer is dan die gelegen langs lokale wegen, paden of voetgangerspaden.**” Dit teneinde de kantoor- hotel- en restaurantfunctie ter hoogte van de Elisabethlaan, Duinbergenlaan, Nellenslaan en Postlaan te kunnen verantwoorden.
23. De Gecoro wenst ook nog op volgende schoonheidsfoutjes te wijzen:
 - blz. 29, laatste lijn: “*voorstel*” i.p.v. voortel;
 - art. 1.3., derde alinea: “*is*” i.p.v. zijn;
 - art. 5.1.3., rechter kolom: “*bedoeld*” weglaten;
24. De arresten dienen op een uniforme manier te worden weergegeven op het plan bestaande toestand. De contouren van de constructies ter hoogte van het arrest voor de Raad van State, aangeduid op het plan bestaande toestand door de letter D, dienen bijgevolg te worden weggelaten.
25. Doordat de contouren van het plangebied zijn gewijzigd, dienen volgende kaarten in de toelichtingsnota te worden vervangen door kaartmateriaal met de correcte planafbakening :
 - p. 16 : uittreksel uit de stratenatlas
 - p. 17 : uittreksel uit het gewestplan Brugge – Oostkust

- p. 58 : overstromingsgevoelige gebieden
- p. 59 : grondwaterstromingsgevoelige gebieden
- p. 60 : infiltratiegevoelige gebieden
- p. 61 : erosiegevoelige gebieden – hellingenkaart
- p. 133 : plan bestaande toestand
- p. 137 : bestemmingsplan

26. Updaten van het procesverloop met :

- Gecoro : 20 februari 2008
- Plenaire vergadering : 10 maart 2008
- Gemeenteraad : voorlopige vaststelling : eind maart 2009
- Openbaar onderzoek : 28/04/2009 – 26/06/2009
- Gecoro : 15/09/2009
- Gemeenteraad : definitieve vaststelling : 29/10/2009
- Gemeenteraad : intrekking vaststellingsbesluit, opstarten nieuw openbaar onderzoek : 28/01/2010
- Openbaar onderzoek : 26/02/2010 – 26/04/2010
- Goedkeuring door Deputatie

27. Het updaten van het voorblad en voetnoot

III. PLAN BESTAANDE TOESTAND



IV. BESTEMMINGSPLAN

V. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. BEGRIPPEN, ALGEMENE – EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 1.1 Begrippen	
1.1.1 Eéngesinswoning : woning geschikt voor de huisvesting van een op zichzelf staand afzonderlijk gezin of huishouden.	
1.1.2 Tuinzone : de oppervlakte van het perceel die overblijft na aftrek van de effectieve opgaande bebouwing.	
1.1.3 Waardevol patrimonium : bebouwing aangeduid met een asterix op het bestemmingsplan.	
1.1.4 Vloerindex bepaling (V/T) <ul style="list-style-type: none">• V (m²) : de som van alle afgesloten gelijkvloerse en er boven gelegen afgesloten vloerlagen, buitenmuurs gerekend, met inbegrip van kokers, liftschachten, trappenhuisen en vide ruimtes.• T (m²) : oppervlakte van het bouwperceel gelegen in de betrokken bestemmingszone.	Vloerlagen = woonlagen, bouwlagen
1.1.5 Perspectief beëindigingspunt : hoekpercelen langs het kustfront met pijl aangeduid op het bestemmingsplan.	
1.1.6 Ondergrondse constructies : dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf.	
Artikel 1.2 Algemene bepalingen	
1.2.1 Gebouwen, inbegrepen meergezinswoningen, die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften maar die decretaal vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd, verbouwd en herbouwd, doch binnen het bestaande volume en met maximum hetzelfde aantal woongelegenheden en bouwlagen.	
1.2.2 Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van de betreffende bestemmingszone en mits hun conceptie en hun functie niet fundamenteel onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.	
1.2.3 Het grondwater dat dient opgepompt te worden tijdens de bouwwerken moet opnieuw in de bodem geïnfiltrated worden, behoudens bij kleine werken of werken	Kleinere werken of werken met beperkte bouwdiepte : bijvoorbeeld zwembaden, uitbreiding bestaand kelder ...

<p>met beperkte bouwdiepte waarvan wordt aangetoond dat reïnfiltratie redelijkerwijs niet mogelijk is.</p> <p>1.2.4 Voor alles wat in onderhavig Grup niet specifiek geregeld is, wordt verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening en eventuele latere wijzigingen.</p>	<p>De gemeentelijke bouwverordening is vastgesteld in de gemeenteraad van 27 april 2006.</p>
--	--

Artikel 1.3 Specifieke bepalingen omtrent het geselecteerde waardevol patrimonium en beschermde monumenten	
<p>Deze gebouwen kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone.</p> <p>Renovatie of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze gebouwen.</p> <p>Uitbreiding van de bestaande gebouwen i.f.v. hedendaags wooncomfort is toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone, ook voor bestaande gebouwen die strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan, mits de gebouwen vergund of geacht worden vergund te zijn.</p>	<p>De geselecteerde bebouwing heeft een kunsthistorische en stadlandschappelijke waarde. Overmacht : structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand of storm (art. 4.4.21., eerste alinea, Vlaamse Codex ruimtelijke ordening 15 mei 2009).</p> <p>De aanhaking bij het authentiek karakter van de kwestieuze gebouwen houdt ondermeer in dat voor de meest waardevolle geveldelen zoveel mogelijk dient te worden terug gegaan naar de oorspronkelijke toestand.</p>

Artikel 1.4 Vernietiging van verkavelingvergunningen	
<p>Volgende verkavelingsvergunningen worden, voor zover ze niet reeds vervallen zijn, vernietigd bij de definitieve vaststelling van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nr. V.66/191.139, Willaert – Van renterghem (103) - Nr. V.68/191.148, Duinbergenlaan : Mosset Albert (147) - Nr. V.72/092.160, Krekelpad, Van Hoenackerpad : Marien – Becquart (182) - Nr. V.525.1064, Elisabetlaan, Nellenslaan : Chielens, Verhelst, Van Nuffel (321) - Nr. V.5.00/31043/1157.1, Elisabetlaan, Duinbergenlaan : familie Vandekerckhove (530) - Nr.V.5.00/31043/1173.1, Oudjespad : Guell bvba (534) 	

Artikel 1.5 Specifieke bepalingen omtrent hotels	
<p>Voor de hotels geldt de dakfunctie van het duplexprincipe uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet, zodat over het gehele dakvolume hotelkamers kunnen worden ingericht.</p> <p>Vergunde of vergund geachte hotels kunnen, ook al zijn zij thans strijdig met (bepaalde) voorschriften van het onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan, uitbreiden, mits zich te schikken naar de bepalingen van de betrokken bestemmingszone.</p>	

Artikel 2. HOOGBOUWZONE	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften	
Eén- en meergezinswoningen, horeca, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten en detailhandel. Deze niet woonfuncties mogen voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.	
Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften	
<p>2.2.1 Oppervlaktebepalingen : de nuttige vloeroppervlakte van de woongelegenheden dient gemiddeld minimum 70 m² te bedragen met een minimum van 60 m² per woongelegenheden. Hiervan kan afgeweken worden in geval van herbouw na ruiling, mits de omvang van betrokken woongelegenheden minimaal behouden blijft en mits decretaal vergund of vergund geacht.</p> <p>2.2.2 Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Afstand tot de rooilijn</u> : uiterste grens (zie bestemmingsplan) • <u>Afstand tot de zijperceelsgrens</u> : ofwel 0.00 meter (bij gekoppelde bebouwing) ofwel minimum 3 meter voor zover men aansluit bij de zone bepaald in artikel 4. <p>2.2.3 Bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Gelijkvloers</u> : <ul style="list-style-type: none"> ○ Indien woonfunctie : ofwel maximum 20 meter langs de Zeedijk, ofwel maximum 17 meter langs de andere straten. ○ Andere bestemmingen : vrij, mits verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. • <u>Verdiepingen</u> : maximum 20 meter langs de Zeedijk en maximum 17 meter langs de andere straten. <p>2.2.4 Bouwhoogte : maximum aantal bouwlagen : zie bestemmingsplan. Bij bebouwing op het gelijkvloers voorbij de toegelaten bouwdiepte op de verdieping wordt de bouwhoogte als volgt bepaald : maximum 3.50 meter op de perceelsgrenzen. Indien alle bestaande gemeenschappelijke muren hoger zijn, mag deze hoogte opgetrokken worden tot de hoogte van de gemeenschappelijke muren, evenwel met een maximum hoogte van 5 meter.</p> <p>De maximum toegelaten kroonlijsthoogte, is X x 3 meter (X= maximum aantal bouwlagen cf bestemmingsplan), met een toegelaten tolerantie van plus-minus 1 meter. Een tolerantie van 2 meter is toegestaan indien zich op het gelijkvloers handels- en/of horecazaken bevinden.</p>	Eigenaars van bestaande appartementen met een kleinere oppervlakte kunnen bij herbouw in ruil over een nieuw appartement beschikken met minimum dezelfde oppervlakte.

<p>De nokhoogte kan zich maximum 7 meter boven de kroonlijsthoogte bevinden.</p> <p>Indien het perceel paalt aan een perceel waarmee een bouwhoogteverschil bestaat van 2 bouwlagen, dient op het perceel met de hoogst toegelaten bouwhoogte een volwaardige gevel en stedenbouwkundige verantwoorde overgang gecreëerd te worden.</p> <p><u>Aanduiding perspectief beëindigingpunten</u> : hier kan een bijkomende bouwlaag worden toegelaten, dit als hoekaccent.</p> <p>2.2.5 Ondergrondse constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 ondergrondse bouwlagen, behoudens voor hotels waarvoor drie ondergrondse bouwlagen toegelaten zijn mits minstens één bouwlaag voor accessoirhotelfuncties wordt aangewend. Voor percelen die onmiddellijk palen aan openbare wegen of pleinen en waarvan de gemeente beslist tot verkoop van de ondergrond met het oog op de opwaardering van het openbaar domein, kunnen eveneens drie ondergrondse bouwlagen worden toegelaten. Onder het openbaar domein zijn eveneens drie bouwlagen toegelaten. • Ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf. • De woonfunctie, inclusief inkom, is hier niet toegelaten. 	<p>Het betreft hoekpercelen die omwille van hun ligging beeldbepalend zijn aan het kustfront.</p> <p>Accessoirhotelfuncties : zoals zwembaden, fitnessruimte, congresfaciliteiten en vergaderzalen.</p>
---	---

Artikel 3. ZONE VOOR VILLA APPARTEMENTEN EN HOTELS	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 3.1 Bestemmingsvoorschriften	
Eén- en meergezinswoningen, hotels, restaurants, vrije beroepen, kantoren, diensten en detailhandel. Deze niet woonfuncties mogen voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.	De café functie wordt bijgevolg niet toegelaten.
Artikel 3.2 Inrichtingsvoorschriften	
<p>3.2.1 Oppervlaktebepalingen : de nuttige oppervlakte van de woongelegenheden dient gemiddeld minimum 75 m² te bedragen met een minimum van 65 m² per woongelegenheden.</p> <p>3.2.2 Inplanting : er geldt een bouwvrije afstand van minimum 3 meter ten opzichte van alle perceelsgrenzen en rooilijn, behoudens bij halfopen en gesloten bebouwing ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens.</p> <p>3.2.3 Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Kroonlijsthoogte</u> : de maximum kroonlijsthoogte mag nooit meer dan 9 meter bedragen. • <u>Nokhoogte</u> : maximum 14 meter. <p>Behoudens voor het bestaande hotel, aangeduid met een ● op het bestemmingsplan, dat, gelet op de hotelfunctie, qua kroonlijsthoogte en nokhoogte mag aansluiten op het aanpalend pand.</p> <p>3.2.4 Gabarietbepalingen Alle constructieonderdelen dienen binnen volgende gabarietbepaling te vallen : vertrekkend van een loodlijn op 3 meter van de perceelsgrens en/of de rooilijn met een hoogte van 4 meter vanaf het peil gelijkvloers en van hieruit vertrekkend onder een lijn van 60°.</p> <p>Buiten de gabarietbepaling zijn, in ondergeschikte orde, toegelaten : sierelementen, louter architecturale accenten, topgevels, een torenvolume en dakkapellen.</p> <p>3.2.5 Dakvorm en dakfunctie Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 30° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte</p>	<p>bouwvrije afstand : dit voorschrift houdt dus in dat in de bouwvrije zone geen uitbouwen toegelaten zijn, open noch gesloten.</p> <p>De daken en het dakenspel staan in relatie tot het concept van geheel het gebouw. Het dakenspel dient aan te sluiten bij de wijk, die afwisselend en speels is.</p>

volumes.

In het dak is de woonfunctie toegelaten.

3.2.6 Specifieke perceelsbepalingen : wijziging van de perceelsstructuur

Samenvoeging van de perceelsstructuren wordt toegestaan in de volgende gevallen

- Samenvoegen van percelen om de tuin te vergroten.
- Het samenvoegen van percelen van bestaande gekoppelde woningen.

Splitsing van percelen om meerdere woongelegenheden of hotels te creëren is niet toegelaten. Het splitsingsverbod geldt niet voor eigenaars die kunnen bewijzen dat ten tijde van hun akte van verwerving de kadastrale toestand anders was.

De perceelstructuur zoals aangeduid op het kadasterplan (bijgewerkt tot 01.01.2007) en op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding van het RUP goedgekeurde van toepassing zijnde verkavelingen zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen.

3.2.7 Vloerindex bepaling (V/T)

T (m2)	V/T
0 tot en met 349	1.00
350 tot en met 359	1.02
360 tot en met 369	1.04
370 tot en met 379	1.06
380 tot en met 389	1.08
390 tot en met 399	1.10
400 tot en met 409	1.12
410 tot en met 419	1.14
420 tot en met 429	1.16
430 tot en met 439	1.18
440 tot en met 449	1.20
450 tot en met 459	1.22
460 tot en met 469	1.24
470 tot en met 479	1.26
480 tot en met 489	1.28
490 en meer	1.30

3.2.8 Terreinaanleg en afsluitingen

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Het geeft duidelijk aan dat bij de heraanleg het duinlandschap gerespecteerd wordt.

Het duinenlandschap bedoelt te verwijzen naar het specifiek aanwezig reliëfrijk landschap, restant van het voormalig duingebied.

<p>Wijzigingen in het duinlandschap kunnen enkel wanneer wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen en mits het oorspronkelijke glooiende reliëf op het terrein zelf wordt hersteld.</p> <p>Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook. De verharding van inkompaden, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen. Zwembaden moeten op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen ingeplant worden.</p> <p>Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen en conceptie in relatie tot de architectuur van de villa staan.</p> <p>3.2.9 Ondergrondse constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 ondergrondse bouwlagen, behoudens voor hotels waarvoor drie ondergrondse bouwlagen toegelaten zijn mits minstens één bouwlaag voor accessoirhotelfuncties wordt aangewend. • Op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en van de rooilijn. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens bij gekoppelde woningen, indien op het aanpalende perceel reeds tot op de perceelsgrens is gebouwd met de ondergrondse constructie of indien een totaalproject wordt gerealiseerd over meer dan één perceel. • Ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf. • De woonfunctie, inclusief inkom, is hier niet toegelaten. 	<p>De 30% verharding is inclusief inkompaden, verharding i.f.v. garage toeritten, grotere voorzieningen zoals een zwembad ...</p> <p>Accessoirhotelfuncties : zoals zwembaden, fitnessruimte, congresfaciliteiten en vergaderzalen.</p> <p>Bij gekoppelde woningen wordt de perceelsgrens ter hoogte van de mandelige muur van het hoofdgebouw bedoeld.</p>
Artikel 3.3 Architecturaal voorkomen en materialen	
<p>3.3.1 De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden.</p> <p>3.3.2 Gevels : metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en gebroken wit te schilderen, te bepleisteren of te kaleien binnen de twee jaar na voltooiing van de ruwbouw. Andere materialen zijn ondergeschikt toegelaten. Het sokkelvolume (gelijkvloerse bouwlaag) kan uitgevoerd worden in baksteen of breuksteen.</p> <p>3.3.3 Dakbedekking De hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt ofwel met riet ofwel met roodbruine gebakken aarden pannen. Andere materialen kunnen in ondergeschikt</p>	<p>Gekoppelde villa's kunnen zich volledig symmetrisch, in spiegelbeeld of asymmetrisch tegenover elkaar verhouden. Bij verbouwingen aan de ene villa dient het geheel gerespecteerd te worden en dient gestreefd naar architecturale eenheid.</p> <p>Gebroken wit : wit in al z'n nuances bijvoorbeeld zandkleur. Andere materialen : bijvoorbeeld houten vakwerkconstructies,</p>

<p>belang worden toegepast.</p> <p>3.3.4 De bepalingen 3.3.2 en 3.3.3 zijn niet van toepassing indien gebouwd wordt overeenkomstig het oorspronkelijke concept.</p>	
--	--

Artikel 4. ZONE VOOR VILLA APPARTEMENTEN VAN GERINGE OMVANG EN HOTELS	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<p>Artikel 4.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Eén- en meergezinswoningen, hotels, restaurants, vrije beroepen, kantoren, diensten en detailhandel. Deze niet woonfuncties mogen voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Voor percelen die uitsluitend worden ontsloten door een pad wordt de bestemming beperkt tot enkel één- en meergezinswoningen.</p> <p>Bij meergezinswoningen wordt het aantal woonegelegenheden beperkt tot maximum 6 woonegelegenheden.</p>	<p>De café functie wordt bijgevolg niet toegelaten.</p>
<p>Artikel 4.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>4.2.1 Oppervlaktebepalingen : de nuttige oppervlakte van de woonegelegenheden dient gemiddeld minimum 80 m² te bedragen met een minimum van 70 m² per woonelegenheden.</p> <p>4.2.2 Inplanting :</p> <ul style="list-style-type: none"> • percelen palend aan de openbare wege is type lokale weg: een bouwvrije afstand van minimum 3 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen en de rooilijn, behoudens bij half open en gesloten bebouwing ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens. • percelen palend aan de openbare wege is type paden en welke uitsluitend door deze paden worden ontsloten: een bouwvrije afstand van minimum 5 meter t.o.v. alle perceelsgrenzen en 3 meter t.o.v. de rooilijnen, behoudens bij halfopen en gesloten bebouwing ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens • Voor het perceel, aangeduid met een ■, geldt een bouwvrije afstand t.a.v. de rooilijn en de perceelsgrenzen van minimum 5 meter. <p>4.2.3 Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Kroonlijsthoogte</u> : maximum 6 meter. • <u>Nokhoogte</u> : maximum 11 meter. <p>4.2.4 Gabarietbeperkingen</p> <p>Alle constructieonderdelen dienen binnen volgende gabarietbeperking te vallen : vertrekkend van een loodlijn op 3 meter van de perceelsgrens en rooilijn met een hoogte van 4 meter vanaf het peil gelijkvloers en van hieruit vertrekkend onder een lijn van 60°.</p> <p>Buiten de gabarietbeperking zijn, in ondergeschikte orde, toegelaten :</p>	<p>bouwvrije afstand : dit voorschrift houdt dus in dat in de bouwvrije zone geen uitbouwen toegelaten zijn, open noch gesloten.</p>

sierelementen, louter architecturale accenten, topgevels, een torenvolume en dakkapellen.

4.2.5 Dakvorm en dakfunctie

Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 30° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes.

In het dak is de woonfunctie toegelaten.

4.2.6 Specifieke perceelsbepalingen : wijziging van de perceelsstructuur

Samenvoeging van de perceelsstructuren wordt toegestaan in de volgende gevallen

- Samenvoegen van percelen om de tuin te vergroten.
- Het samenvoegen van percelen van bestaande gekoppelde woningen.

Splitsing van percelen om meerdere woongelegenheden of hotels te creëren is niet toegelaten. Het splitsingsverbod geldt niet voor eigenaars die kunnen bewijzen dat ten tijde van hun akte van verwerving de kadastrale toestand anders was.

De perceelstructuur zoals aangeduid op het kadasterplan (bijgewerkt tot 01.01.2007) en op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding van het RUP goedgekeurde van toepassing zijnde verkavelingen zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen.

4.2.7 Vloerindex bepaling (V/T) en bebouwingspercentages

T (m2)	V/T
0 tot en met 349	1.00
350 tot en met 359	1.02
360 tot en met 369	1.04
370 tot en met 379	1.06
380 tot en met 389	1.08
390 tot en met 399	1.10
400 tot en met 409	1.12
410 tot en met 419	1.14
420 tot en met 429	1.16
430 tot en met 439	1.18
440 tot en met 449	1.20
450 tot en met 459	1.22
460 tot en met 469	1.24
470 tot en met 479	1.26
480 tot en met 489	1.28

De daken en het dakenspel staan in relatie tot het concept van geheel het gebouw. Het dakenspel dient aan te sluiten bij de wijk, die afwisselend en speels is.

490 en meer

1.30

Deze V/T bepalingen zijn niet van toepassing voor de percelen palend aan de openbare wegenis type paden en welke uitsluitend door paden worden ontsloten. Volgende bebouwingspercentages zijn van toepassing:

- maximaal 1/3;
- de grondoppervlakte is beperkt tot maximum 150 m² per bouwvolume;
- dat, zo de perceelsoppervlakte meer dan één gebouw met grondoppervlakte van 150 m² mogelijk maakt, alsdan de realiseerbare volumes een tussenafstand van minimum zes meter dienen te hebben.

4.2.8 Terreinaanleg en afsluitingen

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Het geeft duidelijk aan dat bij de heraanleg het duinlandschap gerespecteerd wordt.

Wijzigingen in het duinlandschap kunnen enkel wanneer wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen en mits het oorspronkelijke glooiende reliëf op het terrein zelf wordt hersteld.

Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook.

De verharding van inkompaden, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen. Zwembaden moeten op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen ingeplant worden.

Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen en conceptie in relatie tot de architectuur van de villa staan.

4.2.9 Ondergrondse constructies

- Maximum 2 ondergrondse bouwlagen, behoudens voor hotels waarvoor drie ondergrondse bouwlagen toegelaten zijn mits minstens één bouwlaag voor accessoirhotelfuncties wordt aangewend.
- Op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en van de rooilijn. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens bij gekoppelde woningen, indien op het aanpalende perceel reeds tot op de perceelsgrens is gebouwd met de ondergrondse constructie of indien een totaalproject wordt gerealiseerd over meer dan één perceel.
- Ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.
- De woonfunctie, inclusief inkom, is hier niet toegelaten.

Het duinenlandschap bedoelt te verwijzen naar het specifiek aanwezig reliëfrijke landschap, restant van het voormalig duingebied.

De 30% verharding is inclusief inkompaden, verharding i.f.v. garage toeritten, grotere voorzieningen zoals een zwembad ...

Accessoirhotelfuncties : zoals zwembaden, fitnessruimte, congresfaciliteiten en vergaderzalen.

Bij gekoppelde woningen wordt de perceelsgrens ter hoogte van de mandelige muur van het hoofdgebouw bedoeld.

Artikel 4.3 Architecturaal voorkomen en materialen

4.3.1 De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.

Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden.

4.3.2 Gevels : metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en gebroken wit te schilderen, te bepleisteren of te kaleien binnen de twee jaar na voltooiing van de ruwbouw. Andere materialen zijn ondergeschikt toegelaten.

Het sokkelvolume (gelijkvloerse bouwlaag) kan uitgevoerd worden in baksteen of breuksteen.

4.3.3 Dakbedekking

De hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt ofwel met riet ofwel met roodbruine gebakken aarden pannen. Andere materialen kunnen in ondergeschikt belang worden toegepast.

4.3.4 De bepalingen 4.3.2 en 4.3.3 zijn niet van toepassing indien gebouwd wordt overeenkomstig het oorspronkelijke concept.

Gekoppelde villa's kunnen zich volledig symmetrisch, in spiegelbeeld of asymmetrisch tegenover elkaar verhouden. Bij verbouwingen aan de ene villa dient het geheel gerespecteerd te worden en dient gestreefd naar architecturale eenheid.

Gebroken wit : wit in al z'n nuances bijvoorbeeld zandkleur.

Andere materialen : bijvoorbeeld houten vakwerkconstructies,

Artikel 5. ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 5.1 Bestemmingsvoorschriften	
<p>5.1.1 Hoofdbestemming Eengezinswoningen, behoudens langs de Elisabetlaan, de Duinbergenlaan, de Poststraat en de Nellenslaan, waar eveneens kantoor-, hotel- seniorie en restaurant functie toegelaten zijn, voor zover ze verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening zijn. Dit binnen waardevol patrimonium en beschermde monumenten.</p> <p>5.1.2 In de bestaande hoofdzakelijk vergund of vergund geachte meergezinswoningen kan binnen het bestaand volume een hotelfunctie ondergebracht worden. Enkel ondergeschikte functionele uitbreidingen in functie van de hoteluitbating zijn toegelaten.</p>	<p>De Elisabetlaan, de Poststraat, de Duinbergenlaan en de Nellenslaan zijn belangrijke assen in het plangebied waarvan de draagkracht qua functie van de gebouwen veel ruimer is dan die gelegen langs lokale wegen, paden of voetgangerspaden.</p> <p>Als ondergeschikte functionele uitbreidingen kunnen worden aangezien : dakkapellen, erkeruitbouwen, terrassen en andere ondergeschikte architecturale of technische uitbouwen.</p>
Artikel 5.2 Inrichtingsvoorschriften	
<p>5.2.1 Inplanting : er geldt een bouwvrije afstand van minimum 3 meter ten opzichte van alle perceelsgrenzen en rooilijn, behoudens bij halfopen en gesloten bebouwing ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens.</p> <p>5.2.2 Bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor open bebouwing : maximum 40% met een maximum van 250 m² per woning, behoudens de bestaande toestand. • Voor halfopen en gesloten bebouwing : maximum 50% met een maximum van 250 m² per woning, behoudens de bestaande toestand. <p>Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen. Het is niet van toepassing bij een bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte toestand.</p> <p>5.2.3 Bouwdiepte : vrij Voor gekoppelde bebouwing dient echter met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden.</p> <p>5.2.4 Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteit voor de hotel- en restaurant functie, op grond van door de bouwheer aangevoerde motieven, kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.</p>	<p>bouwvrije afstand : dit voorschrift houdt dus in dat in de bouwvrije zone geen uitbouwen toegelaten zijn, open noch gesloten.</p> <p>Zo is het denkbaar dat om redenen van woonkwaliteit of gelet op de bestaande toestand de plafondhoogte van het gelijkvloers op 3,5 meter moet worden genomen waardoor de maximale kroonlijsthoogte uitzonderlijk verhoudingsgewijs groter wordt.</p>

<p>5.2.5 Dakvorm en dakfunctie Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 30° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. In het dak is de woonfunctie toegelaten.</p> <p>5.2.6 Specifieke perceelsbepalingen : wijziging van de perceelsstructuur Samenvoeging van de perceelsstructuren wordt toegestaan in de volgende gevallen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samenvoegen van percelen om de tuin te vergroten. • Het samenvoegen van percelen van bestaande gekoppelde woningen met als nabestemming deze van ééngezinswoning. <p>Splitsing van percelen om meerdere woongelegenheden te creëren is niet toegelaten. Het splitsingsverbod geldt niet voor eigenaars die kunnen bewijzen dat ten tijde van hun akte van verwerving de kadastrale toestand anders was.</p> <p>De perceelstructuur zoals aangeduid op het kadasterplan (bijgewerkt tot 01.01.2007) en op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding van het RUP goedgekeurde van toepassing zijnde verkavelingen zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen.</p> <p>5.2.7 Terreinaanleg en afsluitingen Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Het geeft duidelijk aan dat bij de heraanleg het duinlandschap gerespecteerd wordt.</p> <p>Wijzigingen in het duinlandschap kunnen enkel wanneer wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen en mits het oorspronkelijke glooiende reliëf op het terrein zelf wordt hersteld.</p> <p>Voor ieder te rooien boom, dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden. Deze aanplanting dient ten laatste in het eerst volgende plantseizoen, volgend op de opleving van de bouwwerken, te gebeuren.</p> <p>Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook, behoudens voor hotels, waarvoor de verharding tot 60% mag belopen. Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zijn toegelaten tot op minimum 2 meter van de perceelsgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding. De verharding van inkompaden, tennisterreinen, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen.</p> <p>De hoogte van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn (behoudens penanten en</p>	<p>De daken en het dakenspel staan in relatie tot het concept van geheel het gebouw. Het dakenspel dient aan te sluiten bij de wijk, die afwisselend en speels is.</p> <p>Het duinenlandschap bedoelt te verwijzen naar het specifiek aanwezig reliëfrijke landschap, restant van het voormalig duingebied.</p> <p>De 30% verharding is inclusief inkompaden, verharding i.f.v. garage toeritten, grotere voorzieningen zoals een zwembad ... Grotere voorzieningen eigen aan een tuin : zoal een zwembad, tennisterrein en bijhorende infrastructuur</p>
--	--

<p>afsluitpoorten of deuren) wordt beperkt tot maximaal 0.80 meter. Achter deze afsluitingen dient streekeigen laag- en hoogstammige beplanting te worden voorzien.</p> <p>Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen en conceptie in relatie tot de architectuur van de villa staan.</p> <p>5.2.8 Garages – bijgebouwen Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw er één architecturaal geheel mee te vormen.</p> <p>Afzonderlijke kleinere bijgebouwen van maximum 3m x 3m zijn toegelaten tot op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen.</p> <p>5.2.9 Ondergrondse constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum 1 ondergrondse bouwlaag; • maximum 30% van het perceel kan door ondergrondse constructies worden ingenomen,. Een tolerantie is toegelaten voor percelen tot maximaal 500 m² met dien verstande dat, zo het om garages gaat, maximum plaats voor drie wagens mag worden voorzien. • Voor hotels kan maximum 60% van het perceel ingenomen worden door ondergrondse constructies. • bij nieuwbouw dient de ondergrondse constructies zich in hoofdzaak onder de bovengrondse bebouwing te bevinden. • een afstand van minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en de rooilijn moet bewaard worden, behoudens wanneer het om gekoppelde woningen gaat, in welk geval tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens mag worden gebouwd. • ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf. • De woonfunctie, inclusief inkom, is hier niet toegelaten. 	<p>Schakelbouw : hetzij met bouwvolumes of met muurwanden</p>
Artikel 5.3 Architecturaal voorkomen en materialen	
<p>5.3.1 De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Bij uitbreiding van het waardevolle patrimonium dient specifieke aandacht besteed te worden aan de integratie van de ingreep in de bestaande bebouwing.</p> <p>Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden.</p> <p>5.3.2 Gevels : metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en gebroken wit te schilderen, te bepleisteren of te kaleien binnen de twee jaar na voltooiing van de ruwbouw. Andere materialen zijn ongeschikt toegelaten.</p>	<p>Gekoppelde villa's kunnen zich volledig symmetrisch, in spiegelbeeld of asymmetrisch tegenover elkaar verhouden. Bij verbouwingen aan de ene villa dient het geheel gerespecteerd te worden en dient gestreefd te worden naar architecturale eenheid.</p> <p>Gebroken wit : wit in al z'n nuances bijvoorbeeld zandkleur. Andere materialen : bijvoorbeeld houten vakwerkconstructies,</p>

Het sokkelvolume (gelijkvloerse bouwlaag) kan uitgevoerd worden in baksteen of breuksteen.

5.3.3 Dakbedekking : de hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt ofwel met riet ofwel met roodbruine gebakken aarden pannen. Andere materialen kunnen in ondergeschikt belang worden toegepast.

5.3.4 De bepalingen 5.3.2 en 5.3.2 zijn niet van toepassing indien gebouwd wordt overeenkomstig het oorspronkelijke concept.

Artikel 6. GESLOTEN BEBOUWINGSZONE	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 6.1 Bestemmingsvoorschriften	
Eén- en meergezinswoningen, hotels, restaurants, vrije beroepen, kantoren, diensten en detailhandel. Deze niet woonfuncties mogen voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.	De café functie wordt bijgevolg niet toegelaten.
Artikel 6.2 Inrichtingsvoorschriften	
6.2.1 Oppervlaktebepalingen : de nuttige oppervlakte van de woongelegenheden dient gemiddeld minimum 60 m ² te bedragen met een minimum van 50 m ² per woongelegenheden.	
6.2.2 Inplanting <ul style="list-style-type: none"> • <u>Afstand tot de rooilijn</u> : uiterste grens (zie bestemmingsplan) • <u>Afstand tot de zijperceelsgrens</u> : 0.00 meter. 	
6.2.3 Bouwhoogte : <ul style="list-style-type: none"> • <u>Kroonlijsthoogte</u> : de maximum kroonlijsthoogte mag nooit meer dan 9 meter bedragen • <u>Nokhoogte</u> : maximum 14 meter. 	Topgevels vallen niet onder de bepalingen van kroonlijsthoogte.
6.2.4 Bouwdiepte <ul style="list-style-type: none"> • <u>Gelijkvloers</u> : vrij, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. • <u>Verdieping</u> : maximum 12 meter. 	

Artikel 7. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 7.1 Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften	
De gronden zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsdoeleinden.	Het betreft thans volgende gebouwen :
Herstellingen, herbouw, verbouwingen en uitbreidingen zijn toegelaten voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.	<ul style="list-style-type: none"> • Het cultusgebouw ter hoogte van de Duinendreef. • Het schoolgebouw ter hoogte van het Kinderpad.

Artikel 8. ZONE VOOR SERVICEFLATS	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 8.1 Bestemmingsvoorschriften	
Zone in functie van huisvesting kaderend binnen de verzorgingssector en serviceflats in het bijzonder.	
Artikel 8.2 Inrichtingsvoorschriften	
8.2.1 Inplanting <ul style="list-style-type: none"> • <u>Afstand tot de rooilijn en zijperceelsgrenzen</u> : minimum 6 meter. 8.2.2 Bebouwingspercentage : maximum 40%. 8.2.3 Bouwhoogte <ul style="list-style-type: none"> • <u>Kroonlijsthoogte</u> : maximum 7 meter. • <u>Nokhoogte</u> : maximum 12 meter. 8.2.4 Terreinaanleg : een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Ten minste 30% van de gronden dienen uitgerust met groen- en rustvoorzieningen.	Het betreft een bestaande serviceflat.

Artikel 9. BOUWVRIJE ZONE**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**

Deze zone is bestemd tot :

- ofwel een doorlopend voetpad, in aansluiting met het openbaar domein.
- ofwel een groenaanleg onder de vorm van streekeigen beplanting, behoudens in functie van noodzakelijke toegangen. Deze groenaanleg is verplicht ter hoogte van de J. Nellenslaan.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten.

TOELICHTING EN VISIE

Artikel 10. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN PLEINEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<p>Artikel 10.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, pleinen, groenzones en hun infrastructuur. Ondergrondse constructies in functie van garages, bergingen, horeca en toeristisch recreatieve infrastructuur zijn toegelaten.</p> <p>Deze voorzieningen dienen zich te integreren in het aanwezige landschappelijke en kleinschalige ruimtelijk kader.</p>	<p>Hun infrastructuur : zoals ondergrondse- en bovengrondse nutleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutgebouwtjes.</p>
<p>Artikel 10.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>10.2.1 Openbare wegenis type lokale weg : volgende uitvoeringsprincipes dienen gerespecteerd te worden (behoudens de bestaande toestand) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • rijbaanbreedte : minimum 4 meter, behoudens op de kruispunten • aparte voetpaden en langsparkeren <p>10.2.2 Openbare wegenis type paden : volgende uitvoeringsprincipes dienen gerespecteerd te worden (behoudens de bestaande toestand) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • padbreedte : maximum 4 meter, behoudens op de kruispunten • gebruik van kleinschalige waterdoorlatende materialen • boomaanplantingen <p>10.2.3 Openbare wegenis i.f.v. voetgangers en fietsers Deze wegenis is bestemd voor fietsers en voetgangers , waarbij geen gemotoriseerd verkeer is toegelaten.</p>	<p>Gelet op hun specifiek karakter en functie worden deelzones met specifieke bepalingen onderscheiden.</p>