

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**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 KNOKE-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 K A M E R,

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;

OVERWEEGT 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 Vennootschapswetboek 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 tussenkommende 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:

“Iedere 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 Maersschalck 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 woongelegenheden “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 ontwerp-gewestplan, 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 nodeloos 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, na de Kruindreef worden geplaatst. Onbetwist is dat het bestuur niet 'op een selectieve wijze' beoordelingpunten mag kiezen uit 'goede plaatselijke ordening'.

20. Hiervoor bestaat een historische reden : de Kruindreef is vóór het interbellum aangelegd in het kader van het urbanisatieplan van architect Stübben. De Kruindreef werd geconcipieerd op een duinheuvel, en waar heden het Klaprozenpad ligt, was initieel een onbebouwde duinhelling gesitueerd (zoals blijkt uit het kadasteruittreksel 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 (...).

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 woongelegenheden. 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 ééngezinswoningen waarin bijna alle percelen van de Kruindreef zijn opgenomen). Zone 3 heeft als bebouwingsmogelijkheden één- en meergezinswoningen die tot 6 wooneenheden 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 (ééngezinswoningen), 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.

22. 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 waarbinnen een grote 'appartementsvilla' 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 verkeersdruk, 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 verkeersdruk 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 (blijkbaar storende) verkeerstoename in te perken, maar het is volstrekt onduidelijk hoe de reductie van het aantal ondergrondse parkeerplaatsen de grote verkeerstoename 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 wegnis 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 verantwoording 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 bezwaarindieners, 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 homogeen 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
- Bergdreef	nr. 12:	gebouw met 18 appartementen
- Kruindreef	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 bebouwen 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 'ééngezinswoningen'. 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 liggingsplan. 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. Nellenslaan, de Bergdreef en de Bocheldreef een duidelijke scheiding kan worden waargenomen tussen een zone met ééngezinswoningen 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 beweerd historische onderscheid tussen de Kruindreef en de Klaprozendreef 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 ééngezinstypologie 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 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 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 opportuiniteitskritiek, 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 herneemt 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.
- 4.1.1. Volgens het woordenboek Van Dale betekent ‘onmiddellijk’ ‘zonder tussenruimte aan iets palend’, ‘syn. direct’.
- 4.1.2. Alle aan het te bebouwen perceel ‘palende’ bebouwing is beschouwd als de onmiddellijke omgeving.
- 4.1.3. 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. Gemakkelijkshalve 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 bouwdoossiers 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.

- 4.1.1. 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 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 ééngezinswoningen 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 ternauwernood op de plannen aangeduid, en zeker niet op een wijze die een beoordeling van de verhouding van het aangevraagde project opzichts 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 'onmiddellijk 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 onmiddellijk 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 auditorsverslag 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 opportunitetskritiek via dewelke men allerlei beweringen 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 ordening 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 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, 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 gemachtigde ambtenaar tot haar 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 bestuursinstellingen 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 vermog 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 wettigheidscontrole 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-accenten 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 gezoned worden; gezien er momenteel geen geldend BPA is; gezien het ontwerp-BPA alleen geen rechtsgrond biedt om een bouwvergunning, die er wel mee bestaanbaar 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 overvloedige 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 vooralsnog 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 dicht 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 geoordeeld 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 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 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 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 erfdienstbaarheden 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
- Bergdreef nr. 12 : gebouw met 18 appartementen
- Kruindreef : ééngezinswoningen

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 Kruindreef, 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 handhavingsrecht (...).

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 verkeersdrukke 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 omgevormd 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 verkeersdruk (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 seizoenen 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 vakantiepubliek 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 omgevingslawaaï 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 inkijkmogelijkheid. 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 inkijk 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 inkijkmogelijkheid 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 ongeloofwaardig 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 overbodig 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 draagberries 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,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.