

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.135 van 22 februari 2010
in de zaak A. 160.361/X-12.220.**

In zake: Jean WALRAEDT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Patrick Lachaert
kantoor houdend te 9820 MERELBEKE
Hundelgemsesteenweg 166, bus 5-6
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente KNOKE-HEIST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Antoon Lust
kantoor houdend te 8310 BRUGGE
Baron Ruzettelaan 27
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Bronders
kantoor houdend te 8400 OOSTENDE
Archimedesstraat 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de n.v. CAPRI INVEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jo Goethals
kantoor houdend te 8850 ARDOOIE
Brugstraat 39
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 26 februari 2005, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 17 december 2004 van het college van
burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij aan de
n.v. Capri Invest de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het
bouwen van een appartementsgebouw na afbraak van het bestaande pand op een
perceel gelegen te Knokke-Heist, Engelsestraat 49, kadastraal bekend sectie F,
nr. 109.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 145.099 van 27 mei 2005 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 6 september 2005. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De tussenkomende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 2 oktober 2009.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ellen Van Bogaert, die loco advocaat Patrick Lachaert verschijnt voor de verzoeker, advocaat Elke Casteleyn, die loco advocaat Antoon Lust verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Anneleen Claes, die loco advocaat Bart Bronders verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Matthias Valkeniers, die loco advocaat Jo Goethals verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ann Van Mingeroet heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker is eigenaar van een appartement gelegen aan de Engelsestraat 53 te Knokke-Heist, met name de negende en tiende verdieping van het appartementsgebouw “Sun Life”.

4. Op 14 februari 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het gemeentebestuur van Knokke-Heist een aanvraag in voor het bouwen van een appartementsgebouw na de afbraak van het bestaande pand op een perceel gelegen aan de Engelsestraat 49 te Knokke-Heist, kadastraal bekend sectie F, nr. 109.

Overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust is het betrokken perceel gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Ten tijde van het nemen van het bestreden besluit is het betrokken perceel gelegen binnen het gebied van een ontwerp van een bijzonder plan van aanleg “Duinbergen-Kust”.

5. Van 29 april 2004 tot 28 mei 2004 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd, naar aanleiding waarvan 5 bezwaarschriften werden ingediend, waaronder één van de verzoeker.

In zijn bezwaarschrift stelt de verzoeker onder meer het volgende:

“1. de geplande nieuwbouw past niet in het straatbeeld van de Engelsestraat
Mijn appartement is een duplex van het type ‘technisch verdiep’. Bij de bouw van dit appartementsgebouw diende de gevel vanaf de zevende verdieping zijdelings in te springen teneinde een stedenbouwkundige overgang te creëren voor de latere nieuwbouw van nr. 49 en 51 die beperkt zouden blijven tot zes verdiepingen plus een technische verdieping. Deze ingreep, die ook werd toegepast bij de eerdere nieuwbouw nr. 47, heeft uiteraard het financiële kostenplaatje van de betreffende appartementen gevoelig naar bovengebracht.

De huidige bouwaanvraag voor de nieuwbouw nr. 49 houdt nu, evenmin als bij het eerste behandelde dossier, geen rekening met dit stedenbouwkundige concept gelet op de voorziene hogere bouwhoogte zijnde acht bouwlagen en één bouwlaag onderdaks. Door het niet respecteren van het straatbeeld creëert

men een corridor tussen de nieuwbouw en de aanpalende en worden de zichten in de zijgevels van de aanpalende sterk belemmerd door de hoger opgetrokken scheidingsmuur van de nieuwbouw. Het verlagen van het linkse dakvolume ten opzichte van het voorgaande dossier biedt niet de minste architecturale overgang. Het respecteren van de stedenbouwkundige voorschriften die bepalend waren bij de bouw van nr. 53 en nr. 47 kan hierbij enkel een stedenbouwkundige oplossing bieden.

De nieuwbouw resulteert niet in de beoogde kleinschalige vormgeving van het straatbeeld en heeft geen visueel aantrekkelijke articulatie door zijn strakheid en eentonigheid. Het speelse opzet van het straatbeeld heeft plaats gemaakt voor een monotone volumewerking.
(...)”.

6. Op 1 juli 2004 worden de ingediende bezwaren door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

7. Op 8 december 2004 geeft de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies over de bouwaanvraag, nadat hij eerder, op 19 augustus 2004 een ongunstig advies had gegeven. In dit advies worden de ingediende bezwaarschriften als volgt beoordeeld:

“De bezwaarschriften kunnen als volgt worden samengevat:

- het ontworpen gebouw past niet in het huidige straatbeeld (er dient aansluiting gezocht met de gebouwen op huisnr. 47 en 53 (6 bouwlagen met technisch verdiep met zijdelingse terrassen). Als gevolg daarvan wordt een onverantwoorde straatcorridor geschapen in het straatprofiel en ontstaat een beperking van zicht (+ zonlicht, schending privacy) vanuit appartementen/terrassen door de hoge scheidsmuur - bouwdiepte (17m) te veel: belemmering voor gebouwen kant Zeedijk - ontwerp-BPA Duinbergen-kust is niet van toepassing

Ons bestuur sluit zich aan met de evaluatie van het college van burgemeester en schepenen betreffende de toepassing van art. 2 2 van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 en vindt dit deel van het bezwaarschrift ontvankelijk maar ongegrond.

Tevens sluiten wij ons aan met de redenering van het college van burgemeester en schepenen die stelt dat goede plaatselijke aanleg niet gelijk staat met immobilisme en behoud van het status quo en dat stedenbouw steeds in evolutie is. Daarom sluiten wij ons aan met de gevraagde bouwdiepte op de verdiepen van 17m waarbij mag gesteld worden dat deze geen abnormale hinder betekent voor de directe omgeving”.

Met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt het volgende gesteld:

“Na overleg met de betrokkenen en een analyse van de bestaande situatie en de bestaande planologische elementen kan akkoord gegaan worden met het voorgestelde straatgabarit/bouwhoogte en bijgevolg een herziening van het oorspronkelijk ongunstig advies.

Het ontwerp voorziet meer bepaald een afbouw naar de residentie 'De Branding' gelegen Jozef Nellenslaan 47 toe. De dakaanzet gebeurt ter hoogte van het terras van dit buurgebouw. Daarbij zorgt het ontworpen dakgabarit een voor een maximale bezonning in dit dicht woongebied. De eigenaar van het betrokken buurgebouw heeft zich akkoord verklaard met dit afbouwend gabarit. De verhoogde kroonlijst en een hogere nok aan de rechterzijde (met mezzanine) van het perceel is een vertaling van de visie van het ontwerp-BPA dat dergelijke bouw mogelijkheden voorziet. De suggestie van de ontwerper om op het buurperceel het gelijkaardig gebouw op te trekken is een niet-bindende denkoefening van de ontwerper, maar kadert wel in de ruimtelijke visie die vervat zit in het ontwerp-BPA.

Onze oorspronkelijke suggestie om de kroonlijsthoogte cfr. deze van het aanpalend perceel (huisnr. 47) zijnde 19,18m (ten opzichte van peil voetpad buur huisnr. 51) aan te houden en een nokhoogte van maximaal 7m te voorzien zal geen meerwaarde betekenen voor het aanpalende gebuurgebouw. Op basis van het totaal-straatgabarit kan eveneens gesteld worden dat door deze vormgeving gezorgd wordt voor het onzichtbaar maken van de storende achtergevels van naburige gebouwen zonder noemenswaardige schending van de privacy in een dergelijk centrumgebied. Op die manier worden de typische terrasappartementen ruimtelijk geïntegreerd in het project en zorgt het project ook voor een afwerking van deze bouwblock. In de totaliteit van deze bouwblock kan men terecht spreken van een evenwichtige opbouw.

Hier dient trouwens nog vermeld dat wij ons aansluiten met de redenering van het college van burgemeester en schepenen die stelt dat goede plaatselijke aanleg niet gelijk staat met immobilisme en behoud van het status quo en dat stedenbouw steeds in evolutie is. Daarom sluiten wij ons aan met de gevraagde bouwdiepte op de verdiepen van 17m waarbij mag gesteld worden dat deze geen abnormale hinder betekent voor de directe omgeving".

8. Op 17 december 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist de bestreden vergunning. Deze beslissing wordt gemotiveerd als volgt:

"Overwegende dat ons bestuur zich heeft vergewist van de plaatselijke toestand en zich achter het project kan scharen (voornamelijk m.b.t. bouwhoogte, bouwdiepte, architecturaal voorkomen).

Overwegende dat het ontwerp de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt.

Overwegende dat het college van Burgemeester en Schepenen zich aansluit bij de argumentatie ontwikkeld door de gemachtigde ambtenaar in zijn advies.

Gelet op het decreet van 8 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8;

Overwegende dat er door het Vlaamse Gewest uitdrukkelijk op gewezen werd dat er op basis van de voorliggende eerste afbakening van de risicozones geen nauwkeurige begrenzing tot op perceelsniveau verantwoord kan worden

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied gelegen is, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Het project beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp B.P.A. H-21 'Duinbergen-Kust', met als voornaamste stedenbouwkundige voorschriften:

- Bouwdiepte voor het gelijkvloers en de verdiepingen is toegelaten tot op 17 m.

- Voorziene bestemming is woonzone op terreinbezetting van 100%
- Toegelaten bouwhoogte in de Engelsestraat is 7 bouwlagen.
- Hoogte 7 bouwlagen x 3 m= 21 m min of plus 1 meter
- Maximum toegelaten hoogte 22,00 m
- Het peil van de inkomdeur moet minimum 0,10 m zijn boven het gemiddelde van het voorliggend voetpad.
- Het dakvolume is in hellende dakvorm waaronder een duplex systeem kan ondergebracht worden.
- Maximale nokhoogte is 7 meter boven het basispeil van het dakvolume.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten maar dienen strikt binnen het toegelaten dakvolume te blijven.
- De hellende dakvlakken dienen in hoofdzaak afgewerkt te worden met matte rode pannen of tegelpannen.
- Garagepoort is toegelaten in de Engelsestraat wanneer deze plaats biedt aan minimum 3 wagens.
- Uitbouwen aan voorgevel tot 80 cm en achtergevel 120 cm zijn toegelaten tot op 80 cm van zijdelingse perceelsgrens. Aan de achterzijde is op het dak van het gelijkvloers een open terras toegelaten tot 3 meter en maximaal tot op 2 m van de achterperceelsgrens.

Het ontwerp voorziet een appartement met gelijkvloers en kelders gebouwd tot op de volledige diepte van het perceel.

- De verdiepingen worden uitgebouwd tot op een diepte van 17,00 m

Volume voor de werken: 2802 m³

Volume na de werken : 8797 m³.

- Bouwhoogte:

Kroonlijst is voorzien op 21,91 m

- Op de zesde verdieping is een mezzanine voorzien, vide is conform de voorschriften.
- Brandkoepel en liftschachtdeksel vallen buiten de gabaritregel maar zijn toegelaten.
- Uit plan 1/6 blijkt duidelijk dat op de achterperceelsgrens de hoogte van de koermuur beperkt is tot 6,64 m boven het pas van de koer achterburen (zijnde woongebouw kant Zeedijk).
- Dakvorm:
overwegend hellend met dakinsnijdingen en dakaccenten, conform de voorschriften.
- Materialen:
Geveldelen worden opgetrokken in metselwerk in baksteen van de streek, gele kleur.
Terrassen (balkons) in prefab beton (silex).
Dak afgewerkt in stormpan rood genuanceerd.
Regenwaterafvoeren in koper.
(...)”.

IV. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

9. In een enig middel wordt de schending aangevoerd van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen

(hierna: het inrichtingsbesluit), van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel.

De verzoeker betoogt dat het bestreden besluit er ten onrechte van uitgaat dat de op te richten meergezinswoning verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Uit de omzendbrief van 8 juli 1997 blijkt dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving nauwkeurig en concreet moet worden gecontroleerd op basis van een omstandige analyse van de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag van het gebouw op de levensomstandigheden in de wijk. De meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving bestaan uit zes verdiepingen en een technische verdieping en worden gekenmerkt door een terugspringende terrasbouw zonder zadeldak. De vergunde meergezinswoning omvat acht verdiepingen en een technische verdieping, alsook een zadeldak zonder enige terugspringende terrasbouw. Omdat de technische verdieping aan de zijde van het appartement van de verzoeker twee bouwlagen omvat zonder terugspringende terrasbouw, wordt een scheidingsmuur gecreëerd die niet alleen het levenscomfort van de verzoeker zwaar vermindert, maar ook een vloek voor de ruimtelijke omgeving vormt. De technische verdieping ontnemt het uitzicht en de bezonning op het terras van de verzoeker en vormt een breuk in het straatbeeld. Om die reden gaf de gemachtigde ambtenaar ook een ongunstig advies, dat nadien merkwaardig genoeg werd omgebogen naar een gunstig advies. Vast staat dat de overheid niet in redelijkheid kon besluiten tot de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de onmiddellijke omgeving.

Het redelijkheidsbeginsel is geschonden omdat de overheid de economische belangen van de bouwheer heeft laten voorgaan op de belangen van de buurtbewoners. De verzoeker mocht er op vertrouwen dat de overheid niet zo lichtzinnig zou omspringen met het woongebied en dat geen meergezinswoningen zouden worden vergund die hoger zijn dan de meergezinswoning waarin de verzoeker zijn appartement heeft, zodat ook het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden. Ten slotte is ook het evenredigheidsbeginsel miskend, nu de grootte van het project en van het betrokken perceel, alsook de ligging midden in een dichtbevolkt residentieel woongebied de vergunningverlenende overheid er toe had moeten aanzetten des te meer rekening te houden met de plaatselijke aanleg.

Beoordeling

10. Artikel 5, 1.0 van het inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“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”.

Uit deze bepaling blijkt dat in woongebieden, althans vanuit het oogpunt van de bestemming, de voor woning bestemde gebouwen zonder beperking toegelaten zijn. Aldus kan in een woongebied op grond van de betrokken bepaling de stedenbouwkundige vergunning voor dergelijke gebouwen niet worden geweigerd op grond van de bestemming van het gebied of op grond van de niet-verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Aangezien de door de verzoeker aangehaalde bepaling niet de draagwijdte heeft die hij er in zijn middel aan geeft, kan de schending ervan niet met goed gevolg worden aangevoerd.

11. De argumentatie van de verzoeker dat het bestreden besluit de afwijking toestaat van een typisch element in het straatbeeld door een gebouw te vergunnen zonder terugspringende terrasbouw en met een zadeldak, volstaat niet om aan te tonen dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de bouwaanvraag op kennelijk onredelijke of onevenredige wijze te werk zou zijn gegaan. In het betrokken woongebied kan geen aanspraak worden gemaakt op het ongewijzigd blijven van uitzicht en bezonning en komt de door de verzoeker aangevoerde aantasting ervan door het vergunde gebouw niet als kennelijk onredelijk over. Zijn oordeel dat het vergunde project “een vloek is op de ruimtelijke ordening” getuigt van een andere zienswijze dan die van de vergunningverlenende overheid, waaruit evenwel nog niet tot een schending van het redelijkheidsbeginsel of het evenredigheidsbeginsel kan worden besloten.

Uit het zorgvuldigheidsbeginsel kan niet worden afgeleid dat de verzoeker redelijkerwijze mocht verwachten dat in de onmiddellijke omgeving geen gebouwen vergund zouden worden die hoger zijn dan het gebouw waarin hij een appartement bezit. Evenmin blijkt dat het vergunnen van de afbraak van een bestaand pand met het oog op de oprichting van een nieuw appartementsgebouw zou neerkomen op het lichtzinnig omspringen met woongebied.

12. Het enige middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoeker wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig februari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens