

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

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

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

tegen :

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

tussenkommende partij :

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

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

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

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

Gezien de nota van de verwerende partij;

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

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

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

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

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

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

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

dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

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

Overwegende dat de tussenkomen partij die stelling bijvalt;

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

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

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

Overwegende dat het eerste middel, eerste onderdeel, is afgeleid uit de schending van het bijzonder plan van aanleg H 21 Duinbergen-Kust, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Executieve van 27 februari 1991, doordat de bestreden beslissing de bouwvergunning verleent voor een gebouw met 8 appartementen en 20 ondergrondse parkeerplaatsen, terwijl de zone 3 waarin het perceel is opgenomen een "alleenstaande of gekoppelde woonzone met geconcentreerd karakter" is en

meergezinswoningen enkel mogen worden toegelaten in de "zone 2 : meergezinswoningzone"; dat verzoekers het onderdeel o.m. als volgt toelichten :

"(...)

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

(...)" ;

Overwegende dat de verwerende partij o.m. antwoordt :

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

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

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

Merk op dat deze definitie wezenlijk verschilt van de definitie van woongelegenheid in zone 4, alwaar een woongelegenheid wordt gedefinieerd als 'woning of woongelegenheid die zo is opgevat en ingericht dat ze geschikt is voor huisvesting van één enkel gezin, alwaar alle mogelijke handelsactiviteiten zijn uitgesloten'.

(...)

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

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

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

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

(...)

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

(...)"

Overwegende dat de tussenkomende partij van haar kant doet gelden :

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

(...)

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

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

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

(...)

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

(...)"

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

"1.1. Bestemming

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

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

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

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

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

- kleinschaligheidsaspekt :

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

- te beperken repetitiviteits-aspekt :

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

- dakkleinschaligheid :

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

- geconcentreerd karakter van de zone :

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

1.2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

Bouwvrije afstanden tot perceelgrenzen of rooi-lijn :

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

Maximale terreinbezetting V/T : 0,8.

1.3. Dimensionering konstrukties

- maximale gevelhoogte tot kroonlijst : 2 bouwlagen of 6 m.
- maximale nokhoogte : 11 m.
- dakvorm : hellend (35° tot 60°) : d.w.z. maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag een platte of boogvormige afwerking hebben.

1.4. Aanvullende bepalingen

zijn van toepassing volgende aanvullende voorschriften (AV) :

- AV1 : beperkte verbouwingen bepaalde alleenstaande woongelegenheden

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

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

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

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

Overwegende dat de bestreden beslissing o.m.
stelt :

"(...)

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

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

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

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

(...)"

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

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

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

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

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

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

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

B E S L U I T :

Artikel 1.

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

Artikel 2.

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

Artikel 3.

De kosten worden voorbehouden.

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

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

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

M. VRINTS.