

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

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

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

tegen :

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

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

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

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

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

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

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

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

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

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

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

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

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

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

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

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

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

dat verzoekers het eerste onderdeel onder meer toelichten als volgt :

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

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

(...)

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

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

(...)"

Overwegende dat de verwerende partij o.m.
antwoordt :

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

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

- onder de term '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).

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

- (...)'

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

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

1.2.1. Het is een woongelegenheid 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 woongelegenheid die zo is opgevat en ingericht dat ze geschikt is voor de huisvesting van (...) een beperkt aantal gezinnen' in de geldende

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

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

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

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

"1.1. Bestemming

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

. onder de term 'woongelegenheden' dient verstaan, woning of woongelegenheden 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 woongelegenheden zal een bruto-oppervlakte van minimaal 65 m² bezitten (de gemeenschappelijke delen worden daar niet bijgerekend)

. onder de term 'gekoppelde woningen' dient verstaan de oprichting van twee woongelegenheden gekoppeld op de laterale gemeenschappelijke 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 architecturaal 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 villawijk met grote densiteit wat een maximale V/T toelaat van 0,8

1.2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

Bouwvrije afstanden tot perceelgrenzen of rooilijn :

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

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

Maximale terreinbezetting V/T : 0,8.

1.3. Dimensionering konstrukties

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

- maximale nokhoogte : 11 m.

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

1.4. Aanvullende bepalingen

zijn van toepassing volgende aanvullende voorschriften (AV) :

- AV1 : beperkte verbouwingen bepaalde alleenstaande 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 volle-

dige nieuwbouw de bestemming volgens het bpa doorgevoerd.

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

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

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

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

B E S L U I T :

Artikel 1.

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

Artikel 2.

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

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

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

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

M. VRINTS.