

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 97.346 van 2 juli 2001
in de zaak A. 95.762/X-9756.**

In zake : Luc VAN RILLAER,
wonende te 8300 KNOKKE-HEIST,
Nestor de Tièrestraat 21

tegen :

1. de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te
8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd
door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Y. FRANÇOIS,
kantoor houdende te 8570 VICHTE,
Wijnsbergstraat 24.

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 Luc VAN RILLAER op 21 september 2000 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het bijzonder plan van aanleg K-06 "Wijk Stadhuis" van de gemeente Knokke-Heist, definitief aangenomen bij besluit van de gemeenteraad van Knokke-Heist van 24 februari 2000 en goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media, van 6 juli 2000 bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 25 augustus 2000;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door
Adjunct-auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 12 februari 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 maart 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van verzoeker, die verschijnt in persoon, van Advocaat A. LUST, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat Y. FRANÇOIS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het bij artikel 90, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste advies van de auditeur-generaal;

Overwegende dat de gemeenteraad van Knokke-Heist op 25 september 1998 heeft beslist het ontwerp van bijzonder plan van aanleg K-06 "Wijk Stadhuis" omvattende een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplan met afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften en bijhorende memorie van toelichting voorlopig aan te nemen, "mits rekening te houden met de bemerkingen vermeld in het verslag van tweede inleidende vergadering met R.O.H.M. Brugge en A.R.O.H.M. Brussel

van 03 september 1998", en dit na aanpassing van voornoemde plannen met bijhorende bescheiden aan een openbaar onderzoek te onderwerpen, met de uitdrukkelijke vermelding dat dit bijzonder plan van aanleg "niet de bedoeling (heeft) om bepaalde vastgestelde bouwovertreddingen te regulariseren"; dat het ontwerp van bijzonder plan van aanleg een aantal stedenbouwkundige voorschriften vaststelt zoals de bestemming van de gebouwen, de toegelaten bouwhoogte en bouwdiepte en de uitbouw van dakvolumes; dat tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 16 november 1998 tot 15 december 1998, 21 bezwaarschriften worden ingediend; dat de gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening in zitting van 18 januari 1999 de aangevoerde bezwaren heeft verworpen en een gunstig advies heeft uitgebracht; dat de gemeenteraad op 28 januari 1999 een aantal bezwaren gegrond heeft verklaard en beslist het ontwerp van bijzonder plan van aanleg bestaande uit een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplan met afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften en bijhorende memorie van toelichting voorlopig aan te nemen, "mits uitsluiting van het zuidelijk plangebied (ten zuiden van de Fincentlaan)", en dit na aanpassing van voornoemde plannen met bijhorende bescheiden aan een openbaar onderzoek te onderwerpen, waarbij opnieuw wordt vermeld dat dit bijzonder plan van aanleg "niet de bedoeling (heeft) om bepaalde vastgestelde bouwovertreddingen te regulariseren"; dat de gemeenteraad ter verantwoording van de uitsluiting van het zuidelijk plangebied heeft overwogen dat het voorliggende ontwerp van bijzonder plan van aanleg tot conflicten zou kunnen leiden inzake bouwhoogten, bouwdiepten, ruimtelijke draagkracht en daarmee gepaard gaande hinder qua gebrek aan licht, zicht en bezonning, en dat, aangezien het zuidelijk plangebied een andere structuur heeft dan het overige gedeelte van het bijzonder plan van aanleg, het aangewezen voorkomt over te gaan tot een herstudie van dit zuidelijk plangebied en

het uit het huidige ontwerp van bijzonder plan van aanleg uit te sluiten; dat tijdens het openbaar onderzoek over het aangepaste ontwerp van bijzonder plan van aanleg, dat wordt gehouden van 3 mei 1999 tot 2 juni 1999, acht bezwaarschriften worden ingediend; dat de gemeentelijke commissie van advies voor de ruimtelijke ordening in zitting van 7 september 1999 een gunstig advies heeft uitgebracht, waarbij de gemeenteraad evenwel wordt verzocht het ontwerp te hernemen en te laten aanpassen op een aantal aangegeven punten; dat de gemeenteraad op 30 september 1999 heeft beslist, na te hebben vastgesteld dat een aantal bezwaren ontvankelijk en gegrond zijn, het ontwerp van bijzonder plan van aanleg opnieuw voorlopig aan te nemen mits het ontwerp aan te passen op de volgende punten :

- voorzien van een specifieke projectzone van het deelgebied van de Cassiersstraat, Lippenslaan, Fincentlaan en P. Parmentierlaan.

- het B.P.A.-gedeelte gelegen ten westen van de Leopoldlaan hernemen, zowel grafisch als qua stedenbouwkundige voorschriften om tegemoet te komen aan specifieke bestaande constructie-toestand, echter met dien verstande dat de bestaande muur op de perceelsgrens ongewijzigd blijft (indien geen onderling akkoord wordt bereikt).

Vertrekkend van deze bestaande hoogte op de perceelsgrens kunnen beide eigenaars onder een hoek van 45° een dakconstructie oprichten.

Mits wederzijds akkoord van de belanghebbenden zou een toekomstige nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd volgens de algemeen geldende principes van dit B.P.A.-gedeelte.

- in het westelijk gedeelte van de Leopoldlaan over de volledige lengte opnieuw een bouwvrije zone voorzien.

- in de bepalingen van het B.P.A. opnemen dat ondermeer in deelzones (overgangen van segmenten met hogere naar lagere bebouwing en de hoekperceel-oplossingen) een stedenbouwkundig verantwoorde aansluiting dient voorzien te worden rekening houdend met het bestaande gabariet op de perceelsgrenzen.

- de bestaande constructie met platte dakconstructie, gelegen op het einde van de Kopsdreef als dusdanig met plat dak (te) voorzien i.p.v. met een hellend dak en dit om deze site naar de toekomst niet extra met een bijkomende hoogte te bezwaren.

- algemeen de voorschriften verder verfijnen",

en na aanpassing van voornoemde plannen met bijkomende bescheiden deze aan een openbaar onderzoek te onderwerpen, waarbij ook deze maal uitdrukkelijk wordt gesteld dat het bijzonder plan van aanleg "niet de bedoeling (heeft) om bepaalde vastgestelde bouwovertreringen te regulariseren"; dat tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 29 november 1999 tot 28 december 1999, op 27 december 1999 één bezwaarschrift wordt ingediend, met name door verzoeker; dat de gemeentelijke commissie van advies voor de ruimtelijke ordening op 7 februari 2000 het bezwaarschrift ontvankelijk doch ongegrond heeft verklaard, en een gunstig advies heeft uitgebracht; dat de gemeentelijke commissie van advies zowel is ingegaan op het bezwaarschrift dat door verzoeker werd ingediend in december 1998, en dat in bijlage werd gevoegd, als op de bijkomende aanvullingen die in het bezwaarschrift van 27 december 1999 werden geformuleerd (punten 2.1.1. en 2.2.2. van het verslag van de gemeentelijke commissie van advies); dat de gemeenteraad van Knokke-Heist bij besluit van 24 februari 2000 het bezwaarschrift ontvankelijk doch ongegrond heeft verklaard "om redenen zoals aangehaald onder punt 2 van het verslag van de vergadering dd. 07 februari 2000 van de Gemeentelijke Commissie van Advies voor de Ruimtelijke Ordening, overgemaakt met schrijven van 10 februari 2000", en het ontwerp van bijzonder plan van aanleg K-06 "Wijk Stadhuis" omvattende een plan van de bestaande toestand, en een bestemmingsplan met afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften en bijhorende memorie van toelichting defintief heeft aangenomen, waarbij ook in dit besluit uitdrukkelijk wordt vermeld dat het bijzonder plan van aanleg "niet de bedoeling (heeft) om bepaalde vastgestelde bouwovertreringen te regulariseren"; dat de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen bij besluit van 30 maart 2000 heeft beslist het bijzonder plan van aanleg met gunstig advies aan de hogere overheid voor te zullen leggen; dat de

Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media bij besluit van 6 juli 2000 het bijzonder plan van aanleg nr. K-06 "Wijk Stadhuis" van de gemeente Knokke-Heist bestaande uit een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplan met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften heeft goedgekeurd; dat dit besluit bij uittreksel werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 25 augustus 2000;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde 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, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van "het algemeen rechtsbeginsel dat aan alle overheden oplegt om hun beslissingen materieel en formeel te motiveren";

Overwegende dat verzoeker in de uiteenzetting van het middel betoogt dat een in 1996 ingediende bouwvergunningsaanvraag voor de Koningslaan zowel door de gemachtigde ambtenaar, de bestendige deputatie als door de minister negatief werd beoordeeld wegens stedenbouwkundig onaanvaardbaar en in strijd met een goede plaatselijke aanleg, dat er een grote gelijkenis bestaat tussen de bouwaanvraag van 1996 en hetgeen het bijzonder plan van aanleg nu toelaat, dat in de memorie van toelichting de adviezen en verslagen van

de vergaderingen in 1998 werden vermeld, waaruit blijkt dat zowel de afdeling Ruimtelijke Planning als de buitendienst ROHM West-Vlaanderen van in het begin vragen hebben gesteld omtrent de ruimtelijke draagkracht van het gebied, die door de in het plan geboden verdichtingsmogelijkheden in het gedrang zou kunnen komen, dat herhaaldelijk een openbaar onderzoek werd georganiseerd, waarbij hij steeds bezwaar heeft ingediend, dat de gemeentelijke commissie van advies op 18 januari 1999 zijn bezwaar ongegrond heeft verklaard op grond van stijlformules en nietszeggende weerleggingen, met name dat ingevolge de wenselijkheid om het beperkte grondgebied van de toeristische zone van Knokke-Heist te densifiëren er geen sprake kan zijn van kennelijk overdreven hinder die de maat van de gewone burenongemakken zou overschrijden, m.a.w. individuele klachten zijn van geen tel en zijn hoe dan ook ondergeschikt aan de "noodzaak" (althans in de ogen van de gemeentelijke overheden) om Knokke vol te bouwen, en dat in specifieke probleemsituaties het schepencollege bij de boordeling van de bouwaanvragen de specifieke contextualiteit kan inschatten en de bouwhoogten niet op hun maximale potentialiteit heeft toe te laten, dit terwijl het bijzonder plan van aanleg "juist wordt opgesteld om nu de eerder afgeschoten bouwprojecten erdoor te krijgen", dat de bijgevoegde zonstudie beperkt is tot de stand van de zon 's morgens en 's avonds, terwijl ook de stand van de zon 's middags zeer belangrijk is voor de woningen in de zijstraten, dat het bijzonder plan van aanleg door de gemeenteraad op 28 januari 1999 voorlopig werd aangenomen, waarbij wordt overwogen dat tijdens het openbaar onderzoek van 16 november 1998 tot 15 december 1998 geen bezwaar werd ontvangen, terwijl dit manifest onwaar is nu er maar liefst 21 bezwaren werden ingediend, dat in de daaropvolgende adviezen van de gemeentelijke commissie van advies en beslissingen van de gemeenteraad niet wordt ingegaan op zijn bezwaren, dat in het laatste

advies van de gemeentelijke commissie van advies plots als aanvullende motivatie wordt gewezen op de noodzaak om een stedenbouwkundig interessantere aansluiting te verkrijgen en daarom beperkingen worden voorzien in de overgang in toegelaten bouwhoogtes, en dat op de hoeksegmenten daarom beperkingen qua bouwhoogte worden voorzien, dat m.a.w. om hinder te vermijden de bestaande gebouwen langs de Nestor De Tièrestraat beperkt moeten blijven qua bouwhoogte, terwijl het bijzonder plan van aanleg toelaat in andere straten waaronder de Koningslaan de bouwhoogte op te trekken tot 4 bouwlagen, zonder daarbij te denken aan de mogelijke weerslag op de bestaande gebouwen langs de Nestor De Tièrestraat, dat de afdeling Ruimtelijke Planning een gunstig advies heeft uitgebracht, mede steunend op het advies van de gemeentelijke commissie van advies;

Overwegende dat verzoeker voorts betoogt het met dit advies niet eens te zijn, vooreerst omdat dit advies het oordeel van AROHM-Brugge negeert waarin wordt besloten dat uit het totale ontwerp niet blijkt of de noodzakelijke woonkwaliteit gegarandeerd blijft en of de voorgehouden verhoging van de densiteit van woongelegenheden niet ten koste is van ruimtelijke kwaliteit en van een verantwoord woon- en leefklimaat, en aldus ook zijn bezwaar, dat door ROHM-Brugge wordt bijgetreden, en dat helemaal niet valt in te zien waarom het feit dat veel tweede-verblijvers naar Knokke komen afgezakt, betekent dat er niet langer sprake is van een "klassiek woongebied", begrip dat overigens niet terug is te vinden in de stedenbouwwetgeving;

Overwegende dat verzoeker concludeert dat uit hetgeen voorafgaat blijkt dat noch de gemeente noch de minister concreet geantwoord hebben op zijn bezwaren, en dat zonder meer wordt voorbijgegaan aan zijn vraag om rekening te houden met eerder ingenomen standpunten omtrent de bouwaanvraag ingediend in 1996;

Overwegende dat luidens artikel 1 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, voor de toepassing van deze wet onder bestuurshandeling moet worden verstaan "de eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur"; dat het bijzonder plan van aanleg krachtens artikel 2, § 1, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, een akte is met verordenende kracht; dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen als zodanig niet van toepassing is;

Overwegende voorts dat er evenmin een "algemeen rechtsbeginsel" bestaat dat aan alle overheden oplegt om hun beslissingen "formeel" te motiveren;

Overwegende dat verzoeker in het middel in wezen aanvoert, hetgeen trouwens blijkt uit zijn uiteenzetting en uitdrukkelijk uit de "conclusie" ervan, "dat noch de gemeente noch de Minister concreet geantwoord hebben op (zijn) bezwaren", en dat zonder meer wordt voorbijgegaan aan eerder ingenomen standpunten over de bouwaanvraag ingediend in 1996;

Overwegende dat de beoordeling van ingediende bezwaren behoort tot de soevereine appreciatiebevoegdheid van de bevoegde administratieve overheid; dat de Raad van State in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht terzake slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt;

Overwegende dat uit de stukken van het dossier blijkt dat de gemeentelijke commissie van advies op 7 februari 2000 het bezwaarschrift dat door verzoeker op 27 december 1999 werd ingediend, uitgebreid heeft onderzocht en beoordeeld, en dit zowel wat betreft het

in bijlage van zijn bezwaarschrift bijgevoegde vorig bezwaarschrift van december 1998 als wat betreft de nieuw geformuleerde aanvullingen, en op grond van deze beoordeling de ingediende bezwaren heeft verworpen (punt 2 van het verslag van de vergadering van 7 februari 2000, blz. 2 t.e.m. 14); dat de gemeenteraad van Knokke-Heist in zitting van 24 februari 2000 heeft beslist het door verzoeker op 27 december 1999 ingediende bezwaarschrift "ontvankelijk en ongegrond te verklaren om redenen aangehaald onder punt 2 van het verslag van de vergadering dd. 07 februari 2000 van de Gemeentelijke Commissie van Advies voor de Ruimtelijke Ordening";

Overwegende, wat betreft de door verzoeker aangegeven bezwaren die beweerdelijk niet werden beantwoord, dat vooreerst het argument dat zonder meer wordt voorbijgegaan aan eerder ingenomen standpunten over de bouwaanvraag ingediend in 1996, moet worden vastgesteld dat het advies van 7 februari 2000 van de gemeentelijke commissie van advies onder punt 2.2.1.2. "19. aspect weigeringsprocedures van bepaalde bouwaanvragen" heeft gesteld : "De behandeling van bouwaanvragen uit het verleden met hun bijhorende beroepsprocedures zijn geen voorwerp van onderhavige B.P.A.-procedure";

Overwegende dat de overheid, bij de aan-neming en de goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg, niet gebonden is door de redengeving van eerder genomen, individuele beslissingen; dat het standpunt ingenomen door de gemeentelijke commissie van advies op het eerste gezicht correct is; dat dit onderdeel van het middel niet ernstig is;

Overwegende voorts, wat betreft het argument dat in het besluit van de gemeenteraad van 28 januari 1999 waarbij het ontwerp van bijzonder plan van aanleg voorlopig wordt aangenomen, waarin wordt overwogen dat

tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaar werd ontvangen, kan worden volstaan met de vaststelling vooreerst dat de vermelding in de aanhef van het besluit van 28 januari 1999 dat "geen bezwaarschriften ontvangen werden" een materiële vergissing blijkt te zijn, vermits in artikel 1 van hetzelfde besluit de betrokken 21 bezwaarschriften bezwaarschrift per bezwaarschrift worden vermeld, met de beslissing die de gemeenteraad over elk der bezwaarschriften heeft genomen, en voorts dat de gemeenteraad van Knokke-Heist op 30 september 1999 heeft beslist, na te hebben vastgesteld dat een aantal bezwaren over het op 28 januari 1999 voorlopig aangenomen ontwerp ontvankelijk en gegrond is, het ontwerp van bijzonder plan van aanleg K-06 "Wijk Stadhuis" opnieuw voorlopig aan te nemen en na aanpassing van de plannen opnieuw aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat het argument met betrekking tot een beslissing die nadien is vervangen door een nieuwe beslissing, niet dienstig is;

Overwegende, wat betreft verzoekers argumentatie dat zijn bezwaar ongegrond werd verklaard op grond van stijlformules en nietszeggende weerleggingen wat betreft de verhoging van de densiteit van de bebouwing, dat in de "aanvullende motivatie" voor het optrekken van de bouwhoogte tot 4 bouwlagen geen rekening werd gehouden met de weerslag op de bestaande gebouwen langs de Nestor De Tièrestraat, en dat de bijgevoegde zonstudie gebrekkig is omdat zij is beperkt tot de stand van de zon 's morgens en 's avonds, blijkt dat de gemeentelijke commissie van advies hieromtrent in de beoordeling van verzoekers bezwaren onder punt 2.2.1.2. onder meer het volgende heeft gesteld :

"11. aspect verhoogde verstedelijking

De geponeerde stelling is correct dat voor dit gedeelte van Knokke-Heist, namelijk de toeristische zone, er gepleit wordt voor een kernversterking en een grotere woonverdichting. Deze stelling is ingegeven zowel door de krachtlijnen van het Ruimte-

lijk Structuurplan Vlaanderen, als door deze van de verrichte woonbehoeftenstudie.

Eveneens is het correct dat in deze toeristische zone er specifiek wordt gepleit voor de potenties, aan te bieden voor tweede verblijvers en huurvakantie-woningen, wat een normale en juiste keuze is voor een toeristische zone.

Het B.P.A. sluit evenwel nergens uit dat aldaar eveneens de autochtone burgers zou(den) kunnen worden gehuisvest.

De huidige toeristische trend is eveneens zo geëvolueerd dat ook een redelijke bezetting te noteren valt in de winterperiodes : hoe langer hoe meer worden dergelijke toeristische gebieden ook buiten de toeristische piekperiodes bewoond. Dit is het gevolg van een groeiende trend van vrijetijdsbesteding en pensioen-verblijfs-situatie.

Op het vlak van de geciteerde cijfers in de memorie dient gesteld dat deze door bezwaarschrijver ten onrechte worden gerelateerd naar de totale bevolking van Knokke-Heist. Deze cijfers hebben vooral betrekking op de toeristische zones.

De bezwaarschrijver interpreteert de in de memorie vermelde cijfers verkeerd. Bijvoorbeeld wordt door hem gesteld dat 62% van de bevolking van Knokke-Heist in deze 2 B.P.A.'s woonachtig zou zijn, terwijl de memorie het heeft over het totale aantal woongelegenheden van de toeristische zone Knokke (dit is dus heel wat ruimer dan de 2 B.P.A.'s).

De toeristische zone Knokke maakt 42,3% uit van alle woongelegenheden van Knokke-Heist. De geciteerde cijfers zijn overgenomen uit de editie van de woningbehoeftenstudie (die het voorwerp is geweest van een voorwaardelijk gunstig advies van AROHM-Brussel dd. 30-10-1998, de woningbehoeftenstudie is in overleg met AROHM-Brussel nog plaatselijk herwerkt en qua cijfermateriaal gecorrigeerd, de aangepaste editie werd goedgekeurd in de Gemeenteraad van 27 mei 1999, ondertussen door AROHM-Brussel voorwaardelijk gunstig geadviseerd).

24. aspect relatie huidige editie met vroegere voorontwerp-editie i.f.v. globale verhoging van bebouwingsdruk.

Het huidige B.P.A.-voorstel wenst op grond van de door het gemeentebestuur uitgestippelde beleidsvisie (kernenversteving en verhoging van de woondensiteit in de toeristische zone) op korte termijn over het geëigende juridisch instrument te beschikken in zijn vergunning-beleid; wat in de vroegere decennia op basis van het voorontwerp van B.P.A. slechts op basis van een ad-hoc-beleid mogelijk was.

Derhalve wenst het gemeentebestuur in deze toeristische zone de specifieke behoeften voor huisvesting van tweede verblijvers en huurvakantieverblijvers maximaal te kunnen voldoen : daarom wordt een belangrijk aanbod van het meergezinstype

aangeboden, zonder dat de keuze voor het ééngezinstype in bepaalde deelzones onmogelijk wordt gemaakt;

Globaal gezien waakt het gemeentebestuur er echter over dat er een gediffenrentieerd aanbod aan woontypes (hetzij meergezinstype, het ééngezinstype) over de totale gemeente wordt gegarandeerd.

Voornoemde principes zijn eveneens opgenomen in de woonbehoeftestudie, waarvoor door AROHM-Brussel recent een voorwaardelijk gunstig advies werd uitgebracht.",

en verder, onder punt 2.2.2.2. :

"12. aspect verhoogde verstedelijking

Het westelijk deel van de Koningslaan (tegenover de oostelijke deelzone opgenomen in het B.P.A.), bestaande uit alleenstaande woningen met max. twee bouwlagen met dak, is niet opgenomen binnen de grenzen van onderhavig B.P.A. Een deel van het oostelijk deel van de Koningslaan is wel opgenomen binnen de contouren van het B.P.A. Het betreft hier gesloten bebouwing.

Bij telling op het plan bestaande toestand komen we tot volgende vaststelling voor de 47 onderscheiden percelen :

- op 19 percelen werden reeds 4 bouwlagen gerealiseerd;
- op 27 percelen bestaat de bebouwing momenteel uit 3 bouwlagen;
- op 1 perceel bestaat de bebouwing uit 2 bouwlagen;

Het B.P.A. houdt niet de verplichting in dat binnen korte termijn alle bebouwing dient te bestaan uit 4 bouwlagen met dak. Het B.P.A. schept alleen de potenties, geeft de mogelijkheden aan waarbinnen op middellange en lange termijn kan gewerkt worden.

Aansluitend op punt 2.2.1.-11 kunnen we verder stellen dat voor dit gedeelte van Knokke-Heist, namelijk de toeristische zone, er binnen de contouren van het B.P.A. gepleit wordt voor een kernversterking en een grotere woonverdichting. Deze stelling is ingegeven zowel door de krachtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, als door deze van de verrichte woonbehoeftestudie.

Eveneens is het correct dat in deze toeristische zone er specifiek wordt gepleit om mogelijkheden aan te bieden voor tweede verblijvers en huurvakantie-woningen, wat een normale en juiste keuze is voor een toeristische zone.

Het B.P.A. sluit evenwel nergens uit dat aldaar eveneens de autochtone burger zou kunnen worden gehuisvest";

evenals :

"10. aspect beperking van bouwdiepte tot 15 meter in zijstraten

Voor het eerste punt uit deze bemerking waarin gesteld wordt dat in de Koningslaan de bouwvolumes zullen toenemen verwijzen we naar ondervermelde punt 2.2.2.-12.

Dhr. VAN RILLAER pleit hier, in tegenstelling tot voorgaande, voor een vermeerdering van zijn bouw mogelijkheden op de verdieping. De bouwdieptes van de panden in zijstraten waarbij een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen werd opgelegd, is beperkt tot 15 meter op de verdieping. Dit (zie voormelde doelstellingen van het B.P.A.) om de nodige woonkwaliteit te kunnen blijven garanderen : veelal zijn de percelen in deze zijstraten smaller (voorgevelbreedte van ca. 6-7 meter) waardoor de woonkwaliteit zou inboeten indien een bouwdiepte tot 17m op de verdieping zou toegelaten worden (grote donkere smalle tussenzones), hebben deze zijstraten een smaller profiel in tegenstelling tot de hoofdassen zoals de Koningslaan, Lippenslaan, Parmentierlaan, waardoor de draagkracht van de ruimte zou worden overschreden indien we hier een bouwdiepte tot 17.00 meter op de verdieping zouden voorzien. Het voorzien van de nodige auto-standplaatsen op dergelijke smalle percelen is bijkomend moeilijk realiseerbaar. Anderzijds is duidelijk dat op een oppervlakte van $6 \times 15 = 90\text{m}^2$ een woning met voldoende woonkwaliteit en programma kan worden gerealiseerd";

en :

"7. aspect zonstudie

Vooreerst kunnen we verwijzen naar punt 2.2.1.-6. Aan de hand van cijfermateriaal wensen we hier verder op in te gaan en aan te tonen dat de bijkomende hinder inderdaad binnen het aanvaardbare ligt. Concreet gaan we in op de situatie van de bezwaarschrijver (noord-zuid oriëntatie), dit aan de hand van volgende elementen :

7.1. Het vertrekpunt is de zonnestand op ca. 15.00u op 21 maart en op 21 september. Onderstaande tabel geeft de schaduwkegel in meter weer die de onderscheiden bouwlagen gerelateerd aan dak en bouwdieptes veroorzaken. In de zomer kunnen we meer zon verwachten, in de winter meer schaduw. We baseren ons op de studie 'Ermittlung der Besonnung von Bauten nach dem Verfahrenen von H.B. Fischer - W. Kürte (p. 123).

<u>Aantal bouwlagen</u>	<u>dak</u>	<u>bouwdiepte</u>	<u>schaduwkegel na rooilijn</u>
2	nok 11.5 meter		26.2 meter
3	plat	15 meter	30.5 meter
3	nok 15 meter	15 meter	33.5 meter
3	nok 16 meter	17 meter	36 meter
4	plat	15 meter	36.7 meter
4	nok 18 meter	15 meter	38.3 meter
4	nok 19 meter	17 meter	41 meter

- * Indien we de bebouwingsmogelijkheden zoals voorzien in onderhavig B.P.A. ter hoogte van de locatie Nestor de Tièrestraat/Koningslaan, gaan maximaliseren, los van de context, dan komen we tot volgende vaststelling, op basis van bovenvermelde cijfergegevens : het verschil in de schaduwkegel tussen de woning met 3 bouwlagen en dak en bouwdiepte van 15 meter (hetgeen mogelijk is cfr. onderhavig B.P.A. ter hoogte van het eigendom van bezwaarschrijver) en een woning met 4 bouwlagen en dak en een bouwdiepte van 17 meter (hetgeen mogelijk is cfr. onderhavig B.P.A. in de Koningslaan) is beperkt tot (41m - 33.5m =) 7.5 meter (dwz. de breedte van iets meer dan een rijwoning, indien we ervan uitgaan dat een 'standaard' rijwoning een breedte heeft van ca. 6.00 meter).
 - * Het verschil in schaduwkegel tussen 3 bouwlagen met plat dak en 4 bouwlagen met plat dak bedraagt (36.7 m - 30.5m =) 6.2 meter.
 - * In de zomerperiode wanneer de mensen het meest van de zon willen genieten is dit verschil (om 15.00u) nog kleiner en is ook de schaduwkegel veel korter :-
 - nok 15 meter dan bedraagt de schaduwkegel na rooilijn 22.7 meter;
 - nok 19 meter dan bedraagt de schaduwkegel na rooilijn 27.5 meter;
 Het verschil in de zomerperiode bedraagt dan nog slechts 4.8 meter.
- 7.2. De indiener van het bezwaarschrift, dhr. VAN RILLAER, woont in de Nestor de Tièrestraat 21. Zijn woning is gelegen tussen de 21 en 26 meter van de hoek met de Parmentierlaan. In het hoeksegment Parmentierlaan/Nestor de Tièrestraat bevinden zich (zie plan bestaande toestand) naast woongelegenheden met 3 bouwlagen, één woongelegenheid met 4 bouwlagen + technisch verdiep. Op basis van studiegegevens is het een feit dat na 15.00u en dit op 21 maart en 21 september deze bebouwing een schaduwkegel afwerpt die verder reikt dan de woning van dhr. VAN RILLAER. Aldus zal een verhoging van het aantal bouwlagen op

vlak van bezonning geen wijziging veroorzaken voor de klager.

In de zomerperiode, bij gegevens van 15.00u, reikt de schaduwkegel :

- tot 22.7 meter van de hoek bij 3 bouwlagen met dak;
- tot 27.5 meter van de hoek bij 4 bouwlagen met dak;

In de zomerperiode, om 14.00u, reikt de schaduwkegel :

- tot 18.3 meter bij 3 bouwlagen met dak;
- tot 22.2 meter bij 4 bouwlagen met dak;

Het pand van dhr. VAN RILLAER blijft in de zomer tot 15.00u schaduwvrij bij 3 bouwlagen met dak, tot 14.00u schaduwvrij bij 4 bouwlagen met dak. Hiermee willen we aantonen dat het pand van de dhr. VAN RILLAER in de zomer 1 uur vroeger schaduw krijgt, in de winter maakt dit geen verschil. Het verhogen van de bouwhoogte met één bouwlaag resulteert in de zomer met een vroegere beschaduwning van één uur.

Bijgevolg dient gesteld dat, ingevolge de wenselijkheid om de bouwdensiteit van het beperkte grondgebied van de toeristische zone van Knokke-Heist te densifiëren, er geen sprake kan zijn van kennelijk overdreven hinder van de bezwaarschrijver, die de maat van de gewone buurongemakken zou overschrijden. Integendeel dient aanvullend aangestipt dat enerzijds de ongemakken geen anderee zijn dan deze die in vergelijkbare woonzones worden opgelegd en dat anderzijds het gemeentebestuur van oordeel is dat de afwerking van de gebouwen met een dakvolume een betere oplossing is. Deze beleidsoptie wordt sinds 1992 d.m.v. een gemeentelijke bouwverordening constant toegepast";

Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de gemeentelijke commissie van advies in zitting van 7 februari 2000 de betrokken bezwaren van verzoeker heeft onderzocht en beoordeeld, en de redenen heeft aangegeven waarom deze bezwaren niet in aanmerking kunnen worden genomen; dat deze redengeving op het eerste gezicht afdoende is; dat verzoeker niet beweert, en overigens ook geen argumenten bijbrengt waaruit zou kunnen blijken, dat de redengeving ter weerlegging van zijn bezwaren op determinerende wijze is gesteund op onjuiste feitelijke gegevens of kennelijk onredelijk zou zijn;

Overwegende dat geen bepaling van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, noch enige andere wettelijke of reglementaire bepaling de vaststelling van het bijzonder plan van aanleg aan het advies van de gemachtigde ambtenaar onderwerpt; dat de vraag of de minister al dan niet kennis had van het advies van de gemachtigde ambtenaar van de afdeling ROHM West-Vlaanderen van 9 mei 2000 op het eerste gezicht niet relevant is;

Overwegende dat het middel in al zijn onderdelen niet ernstig is;

Overwegende dat verzoeker in een tweede middel de schending aanvoert van het gelijkheidsbeginsel, doordat de gemeenteraad op 28 januari 1999 heeft besloten het zuidelijk plangebied uit het ontwerp van bijzonder plan van aanleg te sluiten omdat "het voorliggende BPA-voorstel tot conflicten zou kunnen leiden inzake bouwhoogtes, -dieptes, ruimtelijke draagkracht en de daarmee gepaard gaande hinder qua gebrek aan licht, zicht en bezonning", terwijl "vooreerst dient opgemerkt dat volgens de GCA enkel de Minister bepaalde gedeeltes uit een ontwerp-BPA kan schrappen", en "verder (...) die gedeeltelijke schrapping een schending inhoudt van het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel" aangezien de ingeroepen argumenten dezelfde zijn die hij aanhaalt "tegen de voorgenomen BPA-voorschriften rond (zijn) straat"; dat verzoeker voorts uiteenzet wat volgt :

"Dat dit niet zomaar loze argumenten zijn bewijst het dossierverloop van voormelde bouwaanvraag in 1996 : die bouwaanvraag werd door AROHM, Bestendige Deputatie en Minister voor Ruimtelijke Ordening afgeschoten omwille van alle nu terug door mij in het bezwaarschrift omtrent het BPA aangehaalde argumenten. Desondanks beslist de gemeenteraad om precies voor dit stuk toch de procedure voort te zetten. Ik ben van oordeel dat het schrappen van het

ene deel omwille van potentiële conflicten en het laten doorgaan van het andere (ondanks de manifeste perikelen in het verleden) deel een manifeste schending uitmaakt van het gelijkheidsbeginsel.

Bijlage 24 bevat enkele foto's: foto 1 geeft het uitgehaalde gedeelte weer en foto 2 het weerhouden gedeelte in de Koningslaan. De foto's tonen aan dat het verschil heel gering is, en er dus geen objectieve verantwoording is voor de ongelijke behandeling".

Overwegende dat de gemeenteraad in eerste instantie dient te beslissen over de voorlopige aanneming van een aan hem voorgelegd ontwerp van bijzonder plan van aanleg; dat de gemeenteraad hierbij kan beslissen een deel van het voorgelegd ontwerp uit het door hem voorlopig aangenomen ontwerp van bijzonder plan van aanleg te sluiten;

Overwegende dat de aangevoerde schending van het gelijkheidsbeginsel er volgens verzoeker in bestaat dat de motieven op grond waarvan de gemeenteraad heeft beslist het zuidelijk plangebied uit het ontwerp van bijzonder plan van aanleg uit te sluiten ook door hem in zijn bezwaarschrift werden aangevoerd tegen de stedenbouwkundige voorschriften voor de hem aanbelangende straten, maar wat dit deelgebied betreft, door de gemeenteraad niet werden aangenomen hoewel de beide gebieden vergelijkbaar zijn;

Overwegende dat het gelijkheidsbeginsel slechts kan zijn geschonden indien verzoeker met feitelijke en concrete gegevens aantoont dat in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk werden behandeld, zonder dat er een objectieve verantwoording bestaat voor deze ongelijke behandeling;

Overwegende dat het middel zoals geformuleerd door verzoeker op het eerste gezicht neerkomt op strijdigheid in de motivering van de beslissing van de gemeenteraad, en aldus op een schending van de

materiële motiveringsverplichting; dat, los van de vraag of het zuidelijk plangebied en het gebied waarin verzoekers eigendom is gelegen stedenbouwkundig vergelijkbaar zijn, de ongelijkheid die enkel in de onwettigheid van de bestreden akte haar grondslag vindt, op zich niet kan volstaan; dat is vereist dat de ongelijkheid in behandeling op zichzelf een onwettigheid vormt die autonoom, d.i. buiten elke andere onwettigheid om, grond levert tot annulatie; dat verzoeker geen dergelijke onwettigheid lijkt aan te voeren; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoeker in een derde middel de schending aanvoert van "de stedenbouwwetgeving", in de eerste plaats doordat "de gemeenteraadsbeslissing dd. 28/1/1999 ten onrechte 21 bezwaren verzwijgt", en verder "dat artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22/10/1996 geschonden is", doordat de bestaande toestand langs de Nestor De Tièrestraat "helemaal niet correct weergegeven (is) in deze BPA procedure"; dat verzoeker dit laatste onderdeel van het middel verder uiteenzet als volgt :

"Bijl. 25 bevat het plan bij de toenmalige bouwvergunning voor wat ondertussen sinds 1983 mijn huis is geworden (door herschikking huisnummers is dit nu N. De Tièrestraat 21 geworden i.p.v. 13). Een vergelijking tussen dit plan en het zogenaamde plan bestaande toestand bij het huidig BPA leert dat die laatste niet klopt, en inzonderheid geen rekening houdt met de huidige, reële bouwdiepte en bezetting (ik heb het verschil met rode stylo gearceerd op bijl. 23 : het gearceerde deel is manifest bestaand, maar is als dusdanig niet weergegeven op het BPA).

Dit is niet zomaar een gratuite bemerking : indien de reële toestand correct was weergegeven was het voor de GCA en de diverse adviesverlenende instanties nog duidelijker geworden dat de ruimtelijke draagkracht geschonden wordt door dit BPA : in de praktijk laat het optrekken tot 4 bouwhoogtes, het voorzien van een hellend i.p.v. plat dak en het volbouwen van het tuingedeelte tussen Koningslaan en N. De Tièrestraat toe dat er werkelijk tot tegen mijn effectieve bewoning gebouwd wordt en er nog meer

zonafname en inkijk is dan de instanties oorspronkelijk dachten";

Overwegende dat het eerste onderdeel van het middel reeds werd aangevoerd in het eerste middel; dat het niet ernstig werd bevonden;

Overwegende dat artikel 14, 1°, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, voorheen artikel 16, 1°, eerste lid, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw bepaalt :

"Het bijzonder plan van aanleg geeft voor het deel van het gemeentelijk grondgebied aan :
1° de bestaande toestand";

Overwegende dat noch artikel 16, 1°, eerste lid, van de wet van 29 maart 1962, noch de parlementaire voorbereiding van die wet een omschrijving of een verduidelijking geven van het begrip "bestaande toestand"; dat het redelijk lijkt aan te nemen dat ter voldoening aan de wettelijke verplichting om de bestaande toestand in het aanlegplan aan te geven, die gegevens omtrent wat bestaat, moeten worden vermeld welke zowel de belanghebbenden als de overheden of overheidsorganen die over het aanlegplan advies moeten verstrekken of daarover moeten beslissen, toelaten een correct inzicht te verwerven en zich een juist oordeel te vormen omtrent de voorstellen en de bedoelingen van de ontwerpers van het aanlegplan met betrekking tot de bestemming en de inrichting van elk onderdeel van het gebied beheerst door dat plan; dat die gegevens betrekking kunnen hebben zowel op de bestaande feitelijke toestand als op de bestaande rechtstoestand;

Overwegende dat verzoeker stelt dat het plan van de bestaande toestand de huidige reële bouwdiepte en

bezetting van zijn perceel niet weergeeft, zoals aangegeven op het in bijlage 23 gevoegde plan;

Overwegende dat het plan van de bestaande toestand achter verzoekers woning een tuin ("T") aangeeft met een diepte van 7,65 m; dat uit de door verzoeker neergelegde stukken blijkt dat deze tuin op het gelijkvloers over de ganse breedte werd dichtgebouwd over een diepte van 6,90 m tot op 2,75 m van de achterste perceelsgrens; dat er vanaf de Koningstraat, waar het bestreden bijzonder plan van aanleg 4 bouwlagen toelaat, en die haaks staat op de Nestor De Tièrestraat, geen inkijk mogelijk blijkt te zijn in deze achterbouw; dat in de gegeven omstandigheden op het eerste gezicht niet blijkt dat de vermelding "tuin" op het plan van de bestaande toestand in plaats van de bestaande achteruitbouw de beslissende overheid dermate heeft misleid omtrent de bestaande toestand dat zij geen correct inzicht heeft kunnen verwerven en zich een juist oordeel heeft kunnen vormen omtrent de bestemming en de inrichting van dat onderdeel van het gebied beheerst door het plan; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan de eerste door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

Dit arrest zal worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het bestreden besluit.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twee juli tweeduizendeen, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
de HH. J. BOVIN, staatsraad,
D. MOONS, staatsraad,
Mevr. D. LANGBEEN, hoofdgriffier.

De hoofdgriffier,

De voorzitter,

D. LANGBEEN.

M. VRINTS.