

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 63.019 van 12 november 1996
in de zaak A. 61.551/X-6670.**

In zake : 1. Frans DE VEYT,
2. Béatrice VANLANGENDONCK,
3. Cécile DEMBLON,
4. Irène VAN DER WEIDE,
5. Michèle BERRIER,
6. de n.v. TELMESSIA,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. VAN CAILLIE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
de Broquevillelaan 261

tegen :

1. de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te ASSEBROEK-BRUGGE,
Bossuytlaan 35.

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 Frans DE VEYT, Béatrice VANLANGENDONCK, Cécile DEMBLON, Irène VAN DER WEIDE, Michèle BERRIER en de n.v. TELMESSIA op 23 december 1994 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van het bij besluit van 2 december 1993 van de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist definitief aangenomen en bij besluit van 22 juli 1994 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden goedgekeurd bijzonder plan van aanleg tot wijziging van het op 27 februari 1991 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. H21 "Duinbergen-Kust" genaamd, van de gemeente

Knokke-Heist, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan en van het besluit van 17 januari 1992 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting waarbij tot de herziening van laatstgenoemd plan werd beslist;

Gelet op het arrest nr. 55.999 van 24 oktober 1995 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van het eerste bestreden besluit wordt bevolen;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 5 juli 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 september 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. VAN CAILLIE, die verschijnt voor verzoekers, en van Advocaat J. BOSSUYT, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat verzoekers in hun vordering tot nietigverklaring geen middelen aanvoeren met betrekking tot de tweede bestreden beslissing; dat de vordering inzoverre niet ontvankelijk is;

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat verzoekers slechts belang hebben bij de nietigverklaring van het bijzonder plan van aanleg wat hun eigendom betreft; dat de tweede verwerende partij doet gelden dat de betwistingen "zich in hoofddorde (beperken) tot de door (verzoekende partijen) genoemde aanzienlijke versoepeling van alle bouwnormen", dat de gronden die palen aan de eigendommen van verzoekers krachtens het op 27 februari 1991 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg reeds waren ingedeeld in een zone voor meergezinswoningen en verzoekers "deze zonering ...nooit betwistten noch betwisten";

Overwegende dat verzoekers, zonder daarin door de andere partijen te worden tegengesproken, verklaren dat zij eigenaar zijn van appartementen in de residentie "Port Royal", Duinbergenlaan 83, te Knokke-Heist (Duinbergen), welke is opgericht op een terrein dat paalt aan een hoger op de duin langs de Kwade Helling gelegen onbebouwd perceel (perceel nr. 225), dat deze grond gelegen is binnen de omtrek van het bestreden bijzonder plan van aanleg en dat bedoeld plan stedenbouwkundige voorschriften bevat welk een grotere bezetting van genoemd bouwperceel toelaten; dat verzoekers hierdoor van het rechtens vereiste belang doen blijken; dat de exceptie van de eerste verwerende partij niet kan worden aangenomen; dat de opwerping van de tweede verwerende partij met betrekking tot de aard van de betwisting niet dienend is; dat tenslotte het op 27 februari 1991 bij de bestreden beslissing gewijzigd bijzonder plan van aanleg met twee onder de nrs. A/44.726 en A/44.727 ingeschreven beroepen tot nietigverklaring werd aangevochten; dat ook de exceptie

van de tweede verwerende partij in haar geheel wordt verworpen;

Overwegende dat een eerste middel wordt afgeleid uit de schending van artikel 92, 1°, van de Nieuwe Gemeentewet,

"doordat de heer Gemeenteraadslid en lid van de Commissie voor Advies Willy WOESTYN zowel bij het besluit dd. 11.10.1993 van de Commissie van Advies waarbij werd beslist tot de ongegrondheid van de bezwaarschriften te besluiten (stuk 55) als bij de aanneming dd. 2.12.1993 (stuk 2) van het ontwerp van BPA door de Gemeenteraad aanwezig was en medestemde.

Het rechtstreeks persoonlijk belang van de heer WOESTYN bij de voorgestelde wijziging van het BPA blijkt uit het Arrest nr 43.160 (stuk 58) waarin hij als bouwheer wordt vernoemd. Inderdaad biedt de ondernomen BPA-wijziging aan dhr WOESTYN o.m. de mogelijkheid een gedeelte van de straat in de T van de V/T - norm mee te tellen terwijl dit op grond van het BPA van 1991 niet mocht en het om deze reden is dat de hem afgeleverde bouwvergunning dd. 22.04.1992 door de Raad werd vernietigd.

(...).

Anderzijds was dhr WOESTYN ook architect en/of bouwheer van de inmiddels uitgevoerde projecten Vepro en Cap Cammarat (zie stuk 59). Welnu werden voor deze twee projecten van dhr WOESTYN identieke afwijkingen van het toen vigerend BPA en van de V/T-norm toegestaan als dezen die respectievelijk dhr Eerste Auditeur in zijn verslag dd. 28.2.1992 (stuk 60) en de Raad in haar arrest nr 43.160 dd. 3 juni 1993 (stuk 50), onwettelijk verklaarden. Dhr WOESTYN had er aldus, als bouwheer en/of architect, gezien zijn professionele verantwoordelijkheid, alle belang bij de onwettelijke bouwvergunningen te zien dekken door het ondernomen BPA. Ook al kan men zich vragen stellen over de juridische draagwijdte van deze maatregel t.o.v. voorheen goedgekeurde projecten, maakt het nieuw BPA van 1994 ontegensprekelijk een belangrijk argument in zijn voordeel uit";

Overwegende dat de eerste verwerende partij onder meer antwoordt wat volgt :

"Vooreerst is geenszins bewezen dat de heer Willy WOESTYN een rechtstreeks belang had bij de beslissingen i.v.m. het bestreden B.P.A. De beweerdde voordelen die hij zou hebben ingevolge de goedkeuring

van het nieuwe B.P.A. 'Duinbergen-Kust' 1994, voor zover het bestaan van deze al zou zijn bewezen, zijn immers niet het rechtstreekse gevolg van het bestreden B.P.A., doch wel van handelingen die ingevolge de bestemmingswijziging zouden worden gesteld, met name eventuele bouwvergunningen die aan de betrokkene zouden worden verleend. Dhr. Willy WOESTYN kan dus hoogstens een onrechtstreeks belang hebben gehad bij de goedkeuring van het B.P.A.. Dergelijk belang is echter niet een belang zoals bedoeld in art. 92 Nieuwe Gemeentewet, dat het verbod meebrengt om deel te nemen aan de besluitvorming m.b.t. het bestreden B.P.A.

Overigens kan dhr. Willy WOESTYN niet het voordeel genieten dat verzoekende partijen toeschrijven aan het B.P.A. Het B.P.A. kan hem immers onmogelijk een dergelijk voordeel opleveren.

a. Vooreerst wordt de vernietiging van een vroeger verleende bouwvergunning niet ongedaan gemaakt door een wijziging in de bestemmingsvoorschriften. Als titularis van een vernietigde bouwvergunning, haalt dhr. Willy WOESTYN dan ook geen voordeel uit het bestreden B.P.A.

b. Bovendien, wat de andere bouwprojecten betreft waarbij dhr. WOESTYN zou zijn betrokken en waarvan de verzoekende partijen zonder enig bewijs terzake beweren dat ze onwettig zijn vergund, kan een bestemmingswijziging geenszins deze beweerde onwettigheden dekken. De wettigheid van een vergunning moet immers worden beoordeeld met toepassing van de wetgeving zoals deze gold ten tijde van het verlenen van de vergunning. Indien op dat ogenblik de vergunning niet geldig kon worden verleend, zal een latere bestemmingswijziging die, zoals ten deze, geen retroactieve werking heeft tot op datum van het verlenen van de vergunning, geen invloed hebben op de onwettigheid van deze vergunning, en deze onwettigheid niet 'dekken' noch regulariseren.

3.1.2. Bovendien heeft dhr. Willy WOESTYN geen persoonlijk belang bij de goedkeuring van het bestreden B.P.A. Er is namelijk enkel sprake van een persoonlijk belang in de zin van art. 92 van de nieuwe gemeentewet wanneer de beweerde onwettige handeling uitsluitend het vermogen van het betrokken raadslid of van zijn bloed- of aanverwanten in verboden graad aangaat, en niet tegelijk de vermogens van een hele reeks inwoners van de gemeente. Een gemeenteraadslid mag wel deelnemen aan de beraadslagingen die alle of een bepaalde categorie van inwoners aanbelangen, ongeacht of het zelf tot die categorie behoort. In dat geval is zijn belang immers collectief.

I.c. betreft het beraadslagingen m.b.t. de herziening van een B.P.A. en de aanvaarding van het

herziene B.P.A. Het loutere feit dat men eigenaar is van een goed dat binnen het territoriale toepassingsgebied van het bestreden B.P.A. is gelegen of dat men als architect of bouwpromotor optreedt of is opgetreden in bouwprojecten binnen het betrokken gebied, toont het bestaan van een persoonlijk belang niet aan. Integendeel, wanneer de gemeenteraad beslist over de goedkeuring van een plan van aanleg, beslist hij over zaken van collectief belang.

(...)

Overigens blijkt uit wat volgt dat dhr. Willy WOESTYN zeker niet als enige bepaalde voordelen heeft kunnen halen uit het bestreden B.P.A., en dus zeker niet de enige belanghebbende is.

De door verzoekende partij gewraakte V/T-bepaling betreft een bijzondere regeling voor bouwwerken in zone 2 van het B.P.A. H-21 'Duinbergen-Kust' van 1994. Welnu, deze zone beslaat duidelijk heel wat meer percelen dan de drie percelen waar dhr. Willy WOESTYN betrokken is bij een bouwproject (Chenoy, Park Lane en Cap Camarat). Elk van de eigenaars van een perceel in deze zone geniet van dezelfde versoepelde V/T-bepaling. Vermits aldus op elk van deze percelen de bouwmogelijkheden enigszins werden uitgebreid, genieten zij dan ook allen van de meerwaarde ingevolge de herziening van het B.P.A. H-21 "Duinbergen-Kust", meerwaarde waarvan zij zelf beslissen of zij deze al dan niet omzetten door verkoop of door maximale bebouwing van hun perceel.

Zo heeft bijvoorbeeld ook de eigenaar van het perceel gelegen aan de Duinbergenlaan 93, - met name de familie VAN CAILLIE - kunnen genieten van de wijziging van de bepaling V/T ten opzichte van het B.P.A. van 1963, en hebben zij hun grond met een aanzienlijke meerwaarde kunnen verkopen. Op deze grond staat nu het project 'Seascape' op stapel.

Ter illustratie van het voorgaande legt eerste verwerende partij enkele bijkomende stukken voor, waaruit blijkt dat bepaalde bouwprojecten, waar dhr. Willy WOESTYN niet bij betrokken is, er eveneens slechts zijn kunnen komen na wijziging van de bepaling van de verhouding V/T door de B.P.A.'s H-21 'Duinbergen-Kust' van 1991 en 1994. Het betreft met name :

1. Project WIELINGEN, De Wandelaar 7;
2. project N.V. PAMI, Bergdreef - Engelsestraat;
3. project IMBO-VY, De Wandelaar 9;
4. project LIMBO N.V., Bocheldreef - Gallisch Pad;
5. project SEASCAPE, Duinbergenlaan 93;

6. project N.V. ROMEL, Nellenslaan -
Rozenlaan.

(...)

Tenslotte, als er al sprake zou zijn van een belang in de zin van art. 92 van de Nieuwe Gemeentewet -quod certe non-, kan deze onwettigheid i.c. nog niet leiden tot de onwettigheid van het bestreden B.P.A. Daartoe is immers vereist dat de beweerde onwettigheid de beslissing op een determinerende wijze heeft kunnen beïnvloeden, wat geenszins is bewezen";

Overwegende dat verzoekers repliceren dat "het volstaat dat het vermogensbelang van dhr. WOESTYN zich onderscheidt van de belangen van de vermogens van de eigenaars in het algemeen binnen het beheersgebied van het BPA";

Overwegende dat artikel 92 van de Nieuwe Gemeentewet bepaalt :

"Het is elk gemeenteraadslid en de burgemeester verboden :

1°. tegenwoordig te zijn bij een beraadslaging of besluit over zaken waarbij hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als gelastigde, voor of na zijn verkiezing, of waarbij zijn bloed- of aanverwanten tot en met de vierde graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

(...)"

Overwegende dat blijkens de notulen van de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist gemeenteraadslid Willy WOESTYN aanwezig was op de gemeenteraadszitting van 2 december 1993 waarbij beslist werd het bestreden bijzonder plan van aanleg H21 "Duinbergen-Kust" definitief aan te nemen;

Overwegende dat verzoekers het middel staven met vier stukken die als dusdanig door geen van de verwerende partijen worden betwist;

Overwegende dat het eerste stuk een brief is van 22 november 1990 van de directeur-generaal van de

Administratie voor ruimtelijke ordening en leefmilieu
aan de gemachtigde ambtenaar van de provinciale directie
van West-Vlaanderen, welke luidt als volgt :

"Betreft : KNOKKE-HEIST

Afleveren bouwvergunningen in het B.P.A.
Duinbergen-kust.

Gelieve bij prioriteit en zoals afgesproken in mijn
bureel op 22.11.1990 volgende projekten te behande-
len.

1. Hotel Prins Boudewijn N.V.
Duinbergenlaan - Mimosastraat.
2. Cap Cammarat B.V.B.A.
Duinbergenlaan.
3. Vepro
Chenoy - Manor
Engelsestraat - Beydreef.
4. Manor House
B.V.B.A. Parklane.

Onderhavige projekten werden ontworpen door architect
W. WOESTYN en beantwoorden aan het nieuw voorgesteld
B.P.A. Ze werden met gunstig advies door het College
aan uw diensten doorgestuurd.

Gelieve een voorlopige bouwvergunning te verlenen in
afwachting van de goedkeuring van het nieuw B.P.A.,
waarmee de afwijkingen passend bij dit B.P.A. kunnen
goedgekeurd worden";

dat "Manor House", waarvan sprake sub 4 in het aange-
haalde schrijven, een appartementsgebouw betreft op te
richten op twee percelen begrepen binnen de omtrek van
het bestreden bijzonder plan van aanleg, en gelegen aan
de Duinbergenlaan 101; dat op dit perceel de villa's "Le
Manoir" en "San Calixto" staan (of stonden); dat bij
beslissing van 27 mei 1991 door het college van burge-
meester en schepenen de bouwvergunning voor het appar-
tementsgebouw werd verleend;

Overwegende dat het tweede stuk de beschik-
king behelst van de Voorzitter van de Rechtbank van
Eerste Aanleg te Brugge van 20 november 1991, bevestigd
bij arrest van het Hof van Beroep van Gent van
20 februari 1992, waarbij aan Willy WOESTYN en de
b.v.b.a. PARK-LANE verbod werd opgelegd de bouwvergun-
ning van 27 mei 1991 uit te voeren en over te dragen,
onder verbeurte van een dwangsom van 30.000 frank per

dag tot aan de uitspraak van de Raad van State over de vordering tot nietigverklaring die André DUBOIS en Geneviève DOMKEN tegen de bedoelde vergunning hadden ingesteld; dat het arrest van het Hof van Beroep stelt dat van het alsdan geldende bijzonder plan van aanleg "Duinbergen-West" op onrechtmatige wijze wordt afgeweken door een overschrijding van de maximum toegelaten terreinbezetting daar de bouwheren "voor de berekening van de V/T index de halve straatoppervlakte bij de perceeloppervlakte (voegen)"; dat de bewoordingen van bedoeld arrest eveneens doen blijken dat Willy WOESTYN mede-eigenaar is van het bouwperceel; dat de bouwvergunning blijkt te zijn ingetrokken door het college van burgemeester en schepenen;

Overwegende dat het derde stuk 's Raads arrest nr. 43.160 van 3 juni 1993 betreft waarbij de bouwvergunning wordt vernietigd welke het college van burgemeester en schepenen op 22 april 1992 had verleend aan de b.v.b.a. PARK-LANE, Willy WOESTYN en de b.v.b.a. IMMO-GR., voor het optrekken van een appartementsgebouw op hetzelfde perceel aan de Duinbergenlaan 101; dat voormeld arrest deze bouwvergunning vernietigt omdat van het alsdan geldende bijzonder plan van aanleg "Duinbergen-Kust", op onrechtmatige wijze wordt afgeweken door een overschrijding van de maximum toegelaten terreinbezetting doordat de V/T index wordt berekend op grond van de oppervlakte van het perceel, vermeerderd met de halve oppervlakte van de straat; dat het college van burgemeester en schepenen op 6 oktober 1995 aan de b.v.b.a. PARK-LANE, Willy WOESTYN en de b.v.b.a. IMMOGR., opnieuw de bouwvergunning heeft verleend; dat tegen deze vergunning onder G/A 65.976/VII-13.452 door André DUBOIS op 17 oktober 1995 een vordering tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid werd ingesteld;

Overwegende dat het vierde stuk de oprichtingsakte betreft van de n.v. PRINS BOUDEWIJN waarvan Willy WOESTYN vennoot en bestuurder is;

Overwegende dat het aangevochten bijzonder plan van aanleg o.a. de wijze van berekening van de V/T index wijzigt, met name in dier voege dat thans onder "T" wordt verstaan : "de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone plus het perceeldeel, voor zover voorkomend in een niet-bebouwde zone, (en dat) onder een 'niet bebouwde zone' zowel de eventuele naburige zones met een ander kleuren-symbool, horende tot het eigen perceel verondersteld (worden) evenals het aanleunende openbaar domein, te meten tot het midden van de straat, evenwel met een maximale breedte van 20.00 m.", terwijl in het vorige bijzonder plan van aanleg onder "T" werd verstaan : "de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone plus het perceeldeel, voor zover voorkomend in een niet bebouwde zone", hetgeen betekende dat in geval het te bebouwen perceel niet geheel in de bouwzone was opgenomen, ook het in een andere zone opgenomen gedeelte van het perceel, dat wil zeggen de totale oppervlakte van het perceel, - doch ook niets meer, - voor de berekening van de waarde "T" in aanmerking genomen mocht worden;

Overwegende dat uit wat voorafgaat blijkt -en overigens niet wordt betwist- dat het bestreden bijzonder plan van aanleg de hogere terreinbezetting toelaat, welke gemeenteraadslid Willy WOESTYN nastreefde met de bouwontwerpen waarvoor hij de vergunning heeft gekregen bij de door het Hof van Beroep en door de Raad van State onrechtmatig bevonden collegebesluiten van 27 mei 1991 en 22 april 1992; dat het bestreden wijzigend bijzonder plan van aanleg derhalve thans de mogelijkheid schept om aan gemeenteraadslid Willy WOESTYN die bouwvergunning op een rechtsgeldige manier te verlenen; dat

evenmin wordt betwist dat deze hogere terreinbezetting aan het bouwperceel Duinbergenlaan 101 een onmiddellijke meerwaarde geeft van ettelijke miljoenen; dat het belang van het gemeenteraadslid Willy WOESTYN bij de aanneming van bedoeld aanlegplan derhalve vaststaat; dat dit belang niet samenvalt met dat van de andere eigenaars van een bouwperceel binnen het beheersingsgebied van het bestreden aanlegplan; dat, integendeel, dat belang aanwijsbaar, individueel, en bovendien aanzienlijk is en zich onderscheidt van dat van de andere eigenaars, voor- eerst, doordat het niet dezelfde proporties heeft - andere eigenaars hebben geen vier dergelijke bouwprojecten lopen-, vervolgens omdat die andere eigenaars niet tevens de hoedanigheid hebben van architect of makelaar van vier lopende bouwprojecten; dat voorts de omstandigheid dat andere "bouwprojecten waar dhr. Willy WOESTYN niet bij betrokken is, er eveneens slechts zijn kunnen komen na wijziging van de bepaling van de verhouding V/T door de B.P.A.'s H-21 'Duinbergen-Kust' van 1991 en 1994", niet toelaat te besluiten tot het niet voorhanden zijn van een persoonlijk belang bij Willy WOESTYN; dat overigens WIELINGEN, IMBO-VY, LIMBO N.V., SEASCAPE en N.V. ROMEL, voorzover kan worden nagegaan, werden vergund onder het regime van het vorige aanlegplan, dat hier niet aan de orde is; dat, tenslotte, in tegenstelling tot wat de eerste verwerende partij partij opwerpt, niet moet worden bewezen door verzoekers dat de schending van artikel 92 van de Nieuwe Gemeentewet een determinerende weerslag zou hebben gehad op de totstandkoming van het bestreden aanlegplan; dat het volstaat dat de gegevens van de zaak aannemelijk maken dat bij de beraadslaging in de schoot van de gemeenteraad een belangenvermenging in de persoon van gemeenteraadslid Willy WOESTYN mogelijk was en deze aldus in de verleiding kan komen om zijn belangen op die van de gemeente en haar inwoners te laten prevaleren; dat het middel gegrond is;

Overwegende dat het niet nodig is de overige middelen van het verzoekschrift te onderzoeken,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het bij besluit van 2 december 1993 van de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist definitief aangenomen en bij besluit van 22 juli 1994 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden goedgekeurd bijzonder plan van aanleg tot wijziging van het bijzonder plan van aanleg nr. H21 "Duinbergen-Kust" genaamd, van de gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan.

Artikel 2.

Het beroep wordt voor het overige verworpen.

Artikel 3.

De kosten van het beroep, bepaald op vierentwintigduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

Artikel 4.

Dit arrest zal bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twaalf november 1900 zesennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	D. VERBIEST,	staatsraad,
	A. BEIRLAEN,	staatsraad,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

M. VRINTS.