

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 66.216 van 13 mei 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 BRUSSEL,
de Broquevillelaan 261

tegen :

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

tussenkomen de partijen :

1. de n.v. IMMO NEIRYNCK,
2. Willy WOESTYN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat N. AERNOUDTS,
kantoor houdende te WONDELGEM,
Pieters Cieterslaan 5.

D E V O O R Z I T T E R V A N D 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 schorsing van de
tenuitvoerlegging 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 de wetten op de Raad van State,
gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de ar-
tikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 28 februari 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 22 april 1997, op welke datum de zaak is uitgesteld naar de terechtzitting van 23 april 1997 om 14.00 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 Advocaten N. AERNOUDTS en I. VAN HOOREBEKE, die verschijnen voor de tussenkomende partijen;

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 de n.v. IMMO NEIRYNCK en Willy WOESTYN met een verzoekschrift van 20 januari 1997 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de nota van de tussenkomende partijen "waarin zij hun standpunt nopens het

auditoraatsverslag dd. 10.02.97 terzake ter kennis brengen" uit de debatten wordt geweerd;

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 het derde middel is genomen 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 derde onderdeel onder meer toelichten als volgt :

"De vergelijking tussen de berekening van de bouwheer en van de landmeter van verzoekers kan als volgt voorgesteld worden :

	<u>bouwheer</u>	<u>verzoekers</u>
kelder	-	36,88
gelijkvloers	248,66	248,66
1ste verdiep	230,13	264,41
2de verdiep	156,67	192,82
3de verdiep	71,22	111,99
	<hr/> 706,68	<hr/> 854,76
terrassen andere dan dakterrassen :	-	70,03
		<hr/>

TOTAAL : 706,68 924,79

Er weze vermeld dat er aan gezworen landmeter VANDEN BUSSCHE gevraagd werd zijn rekening in het voordeel van de bouwheer op te maken. Alzo is de berekening onderschat in de mate hij, om het resultaat van 924,79 te behalen alleen rekening heeft gehouden met de 'terrassen van de gelijkvloers en de 1e verdieping' terwijl de dakterrassen die volgens de GB 15 dienen uitgesloten alleen de platte daken helemaal boven het gebouw betreffen, platte daken die niet bijdragen tot het uitwendig en zichtbaar volume van het gebouw.

Wat er ook van zij bedraagt de werkelijke V/T 924,79 op 851 of 1,08 hetzij aanzienlijk meer dan in het vigerend BPA van 1991 bepaald (0,8).

Hoe men de berekening ook maakt, met een V gelijk aan 854,76 (zonder de terrassen) of een T gelijk aan 868 m², volgens het plan van dhr CATTOOR, plan dat verzoekers niet kennen, wordt in alle hypothesen de grens van 0,8 overschreden";

Overwegende dat de verwerende partij op het derde onderdeel antwoordt wat volgt :

"Uit de berekeningen die werden toegevoegd bij de bouwaanvraag blijkt het volgende :

- Het perceel heeft, volgens de meest recente metingen, een oppervlakte van 896 m²
- De vloeroppervlakten van de diverse bouwlagen zijn de volgende : niveau-1 : 9,15 m.; niveau 0 : 248,66 m.; niveau 1 : 230,13 m; niveau 2 : 156,67 m.; niveau 3 : 71,22 m. Totale oppervlakte

op de verschillende verdiepingen bedraagt dus 715,83 m.

- De vloerindex V/T bedraagt dan ook $715,83/896 = 0,7989$, wat net binnen de toegelaten grenzen valt. Indien bovendien bij de factor T de aanpalende weg wordt meegerekend, bedraagt de verhouding $V/T \ 715,83/978,88 = 0,72$.

Deze berekeningen werden nogmaals gecontroleerd door het Technisch bureau van de gemeente.(1) Ook het technisch bureau komt tot een V/T die binnen de voorgeschreven normen blijft, en met name gelijk is aan $716,4995/896 = 0,7996$. Het voerde daarbij de berekeningen uit overeenkomstig de omzendbrief nr. 52 van 25 januari 1968.

4. Verzoekende partijen leggen een eigen berekening voor, waaruit zou moeten blijken dat het litigieuze project de bepalingen met betrekking tot de verhouding V/T niet zou eerbiedigen.

In deze berekening komt men inderdaad tot een V/T-index van 1,03. Verwerende partij stelt evenwel vast dat de door de verzoekende partijen aangestelde landmeter-expert zelf toegeeft dat de berekeningen niet nauwkeurig zijn want gedaan op basis van schetsen en niet op basis van de eigenlijke bouwplannen. Het is niet duidelijk welke cijfergegevens daarbij in het bijzonder werden aangewend. Bovendien stelt verwerende partij vast dat, bij de berekening van de factor V, deze landmeter blijkbaar bepaalde gedeelten van het gebouw heeft betrokken in de berekeningen, die daarbij nochtans niet mochten worden betrokken, zo bijvoorbeeld bepaalde terrassen. Deze berekening is dan ook niet correct gebeurd en dient in huidige procedure buiten beschouwing te worden gelaten;

- (1) Stuk 27, in handschrift toegevoegd. Deze berekeningen kunnen best worden begrepen door ze samen te lezen met de bouwplannen, waar aanduidingen werden aangebracht die corresponderen met de oppervlakteberekening van de verschillende niveaus (stuk 42)";

Overwegende dat de tussenkomende partijen doen gelden :

"(...)

Een V/T-verhouding is de verhouding tussen de vloeroppervlakte van een gesloten gebouw en de grondoppervlakte van een terrein plus een deel van de voorliggende straat. Die verhouding geeft het gesloten volume aan van het op te richten bouwwerk. Aanhangels, zoals dakoversteken, terrassen en schouwen worden nooit in rekening gebracht, daar deze

elementen zich buiten het gesloten bedoeld volume bevinden.

Landmeter VANDEN BUSSCHE berekent de V/T verhouding verkeerd, zijnde in strijd :

- met de definitie van het getal V vermeld in de GB15 van het BPA '91

'... duidt V de som aan der vloeroppervlakten van de diverse bouwlagen (technische kelder- of ondergrondse garageruimte en dakterrassen niet inbegrepen.

- met de inhoudelijke omschrijving van het getal V bepaald in de ministeriële omzendbrief nr. 52 dd. 25.01.68 : 'het beste getal is datgene dat overeenkomt met de som van de vloeren die liggen binnen alle ruimten (dus niet van terrassen) welke kunnen afgesloten worden en betrekking hebben op lokalen die zich niet beneden het terreinniveau bevinden'.

Volgens voornoemde bepalingen worden terrassen niet meegerekend.

Blijkbaar heeft landmeter VANDEN BUSSCHE geen kennis van de in voornoemde ministeriële omzendbrief inhoudelijke omschrijving van V en T, die nochtans benevens, gepubliceerd zijnde in het Belgisch Staatsblad, ook vermeld zijn op de typeformulieren van de gemeente Knokke-Heist voor berekening van V/T-index. De V/T verhouding werd door de bouwheer conform deze voorschriften berekend.

Volgens landmeter VANDEN BUSSCHE bedraagt het V van het gelijkvloers 248,66 en het V van de eerste verdieping 264,41. Volgens het verzoekschrift van eiseres heeft hij bij deze berekening rekening gehouden met de terrassen van het gelijkvloers en de eerste verdieping.

Hoe verklaart hij dat de V van het gelijkvloers groter is dan de V van de eerste verdieping ? Dit is onmogelijk.

Volgens de berekening van de bouwheer bedraagt het getal V 715,83 en niet 706,68 zoals eisers beweren in hun verzoekschrift";

Overwegende dat het bijzonder plan van aanleg H-21 Duinbergen-Kust, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Executieve van 27 februari 1991, in het hoofdstuk "Gemeenschappelijke bepalingen en definities", bepaalt wat volgt :

"GB 15 : vloerindex

In de vloerindexaanduiding V/T, duidt V de som aan der vloeroppervlakten van de diverse bouwlagen (technische kelder- of ondergrondse garageruimte en dakterrassen niet inbegrepen), en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen

de betrokken zone plus het perceeldeel, voorzover voorkomend in een niet-bebouwde zone";

Overwegende dat uit de aangehaalde bepaling lijkt te moeten worden afgeleid dat de oppervlakte van de terrassen, die van de dakterrassen uitgezonderd, wordt begrepen in de vloeroppervlakte van de bouwlagen; dat in het verzoekschrift tot tussenkomst uitdrukkelijk is gesteld dat de aanvrager de V/T verhouding heeft berekend zonder met de oppervlakte van de terrassen rekening te houden; dat zulks wordt bevestigd door de berekeningen die verzoekers overleggen; dat de wijze van berekening van de V/T bepaald in de omzendbrief nr. 52 van 25 januari 1968 niet toepasselijk is wanneer er, zoals terzake, een bijzonder plan van aanleg is; dat de uitleg van de verwerende partij, gelet op wat de tussenkomende partij verklaart, niet overtuigt; dat het onderdeel van het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, 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 zes éénwoonst-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 breedte van 23 m 7 op het gelijkvloers en eerste verdieping en over een breedte van 21,8 op de tweede verdieping buiten verhouding (is) met de bestaande villa's en een overgeeflijke aanslag op het woonklimaat (betekent)"; dat weliswaar de verwerende partij en de tussenkomende partijen 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 volgens verzoekers

de zone 3 niet is bestemd voor appartementen en de bestreden beslissing ook op dat punt de voorschriften van het plan van aanleg miskent; dat het nadeel ernstig is en tevens moeilijk te herstellen;

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

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. IMMO NEIRYNCK en Willy WOESTYN om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging 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 "meer-gezinswoning na afbraak" aan de Kruindreef, 5, te Knokke-Heist.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op dertien mei 1900 zevenennegentig,
door :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
	S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

M. VRINTS.