

Arrest nr. 88.651 van 6 juli 1997 is gewijzigd door
arrest nr. 89.495 van 4 september 2000.

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 88.651 van 6 juli 2000
in de zaak A. 88.951/X-9320.**

In zake : 1. Olivier DRABS-VERSYCK,
2. Daniël VERHOST-VAN OVERVELT,
3. Alfons JONCKHEERE,
4. Emmanuel PARDON-BOGAERT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Bossuytlaan 35

tegen :

de stad OOSTENDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

verzoekende partijen in tussenkomst:

1. de c.v.b.a. DE GELUKKIGE HAARD,
2. de c.v.b.a. DE OOSTENDSE HAARD,
3. de tijdelijke vereniging DE GELUKKIGE
HAARD - DE OOSTENDSE HAARD,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten R. CRIVITS en C. PERSYN,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Komvest 48.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Olivier DRABS-VERSYCK, Daniël VERHOST-VAN OVERVELT, Alfons JONCKHEERE en Emmanuel PARDON-BOGAERT op 13 januari 2000 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 25 oktober 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende waarbij aan de tijdelijke vereniging DE GELUKKIGE HAARD-DE OOSTENDSE HAARD de vergunning wordt verleend voor het bouwen van 80 appartementen en 29 ondergrondse parkeergelegenheden op een terrein te Oostende, Sint-Franciscusstraat 34, 36, 38, 38A, 40 en

42 (blokken A, B, C, D, E, F/G) en Ooststraat 74 (blok H), kadastraal bekend sectie A, nrs. 641/d-622/f-1599/p/4, "minstens (...) voor wat betreft de Blokken D en C, entiteit vormende die paalt met de achterkavelgrens aan de Residentie Jean Bart en de gebouwen uitgevende aan de Visserskaai";

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur L. VERMEIRE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 25 mei 2000 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 28 juni 2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. LUST;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. BOSSUYT, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat B. BRONDERS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat A. DE VISSCHER die, loco Advocaten R. CRIVITS en C. PERSYN verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur L. VERMEIRE;

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;

Overwegende dat een verzoekschrift tot tussenkomst is ingediend door de c.v.b.a. DE GELUKKIGE HAARD, de c.v.b.a. DE OOSTENDSE HAARD en de tijdelijke vereniging DE GELUKKIGE HAARD-DE OOSTENDSE HAARD; dat er

in wordt uiteengezet dat de derde verzoekende partij geen rechtspersoonlijkheid bezit en enkel "voor zoveel nodig en mogelijk" tussenkomt; dat op het eerste gezicht de tussenkomst van de tijdelijke vereniging nodig noch mogelijk is; dat het verzoek alleen wordt ingewilligd wat de eerste twee verzoekende partijen in tussenkomst betreft;

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning een sociaal woningcomplex betreft, bestaande uit verschillende blokken rond een binnenplein; dat de verzoekers eigenaar zijn van appartementen op de tweede, derde en vierde verdieping van de residentie Jean Bart, op een perceel aan de Visserskaai 17-18 te Oostende; dat het perceel achteraan paalt aan het terrein waarvoor de aangevochten vergunning is afgegeven, meer bepaald daar waar, tot tegen de perceelsgrens, de achterzijde van blok D dient te komen;

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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende, wat de eerste voorwaarde betreft, dat verzoekers in een tweede middel de strijdigheid aanvoeren van het vergunde bouwproject met de voorschriften van het bij ministerieel besluit van 13 januari 1998 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nr. 126B "Stadscentrum" van de stad Oostende; dat zij onder meer uiteenzetten :

"b. Evenzo moet opgemerkt dat ook de hoogte van het bestreden project een schending inhoudt van het bouwhoogte-voorschrift zoals vastgelegd in het B.P.A.-plan, te weten 4 bouwlagen juncto Kolom 17, juncto A3 van de algemene aanvullende voorschriften, juncto de Algemene bepalingen, ALG. 2, 2de al.

Het is maar al te duidelijk dat het voorschrift zoals vastgesteld in de 'verklaring tabel' betreffende Kolom 17 doelt op een voorschrift betreffende referentiehoogte. Het feit alleen reeds dat het woord maximum vermeld is, houdt in dat een bouwlaag ook minder hoog kan zijn.

Het voorschrift zelf van het aantal bouwlagen is vastgelegd in het B.P.A.-plan.

De samenlezing der voorschriften, meer het feit dat overeenkomstig ALG.2 van de algemene bepalingen, steeds de meest beperkende bepalingen van toepassing zijn, houdt dan ook in dat waar in het bestreden project (zie plan vel nr. 117) aan een bouwlaag 2,50 m + 0,25 m of globaal 2,75 m is toebedacht, de kroonlijst van het hoofdgebouw zich dan ook 0,90 m lager diende te situeren, hetgeen dan ook zou gemaakt hebben dat de nok zich 0,90 m lager zou hebben bevonden.

De huidige bestreden bouwvergunning is dan ook op dit punt volstrekt strijdig met de B.P.A.-voorschriften.

Bovendien maakt een dergelijk voorziene uitvoering dan ook dat hierdoor een grotere visuele hinder wordt veroorzaakt, en dit inzonder aan vierde verzoeker.

c. Daarenboven dient gesteld dat het bestreden bouwproject eveneens in strijd is met het voorschrift van de bouwhoogte, waarbij slechts vier bouwlagen voorzien zijn.

In casu zijn er echter vijf bouwlagen (cfr. plan blad 117), inzonder te weten het gedeelte afgewerkt met een plat dak, hetgeen medebrengt dat de volbouwing geschied tot op een hoogte van 14,35 m, waar deze hoogte zich zekerlijk diende te beperken tot een bouwhoogte van -mede gelet de op het plan voorziene hoogte van een bouwlaag ad 2,75 m- maximaal 11,10 m.

Het is maar al te duidelijk dat het voorschrift betreffende de voorziene mogelijkheid (Kolom 18, HD1 & PD) om platte dakgedeeltes uit te voeren, geenszins toelaat het aantal bouwlagen te verhogen";

Overwegende dat verwerende partij
repliqueert :

"Uit het plan nr. 117 doorsnede 1 blijkt dat de bouwhoogte van het gebouw (tot aan de kroonlijst) 12 meter bedraagt (d.i. 0,15 (aangeduid niveau doch niet vermelde hoogte) + 2,15 + 1,35 + 1,40 + 1,35 +

$1,40 + 1,35 + 1,40 + (3,65 - 2,2) = 12$ meter. Tot aan de nok wordt een hoogte van 17,5 m gemeten.

Verzoekende partijen lezen het plan verkeerd wanneer zij de bouwhoogte meten tot aan het hoogste punt van het plat dak en zij de kroonlijst op twaalf meter negeren. Het plat dak boven de kroonlijst is toegelaten volgens de voormelde voorschriften van het geldende aanlegplan. Het gedeelte van de muur boven de kroonlijst is een toegelaten dakuitbouw. Het dak werd overigens niet uitgevoerd volgens het maximaal toegelaten gabariet, in welk geval eventuele hinder voor verzoekende partijen aanzienlijk meer zou zijn geweest.

In casu is dan ook geen sprake van vijf bouwlagen, noch van een overschrijding van de maximale bouwhoogte. Het middel mist op dit punt feitelijke grondslag";

Overwegende dat de tussenkomende partijen antwoorden :

"Gegeven de vier toegestane bouwlagen (cf. stuk 2b, grafisch plan alwaar de site het symbool 4H kreeg toegewezen wat staat voor vier bouwlagen), gegeven voorts de toegestane hoogte per bouwlaag (3 meter, stuk 2a, blz. 4 bovenaan, verklaring tabel sub kolom 16-17, in fine), bedraagt de toegestane bouwhoogte 12 meter en dit vanaf het gemiddeld peil van het openbaar domein tot aan de kroonlijst (stuk 2a, blz. 4 bovenaan, verklaring tabel sub kolom 16-17). Op deze toegestane bouwhoogte is een dak met dakhelling van 45° toegestaan. Gegeven deze dakhelling (die in casu werd gerespecteerd waaromtrent overigens geen betwisting bij eisers) en afhankelijk van de bouwdiepte (in casu minimum 6 meter en maximum 15 meter, cf. stuk 2a, de tabel, onder de rubriek bouwdiepte) bedraagt de maximum toegestane hoogte tussen kroonlijst en nok 7,5 meter. De maximum toegestane bouwhoogte bedraagt derhalve $(12 + 7.5 =)$ 19.5 meter, hoogte die in casu niet wordt overschreden alleen al omdat telkens de dakhelling werd gerespecteerd";

Overwegende dat de aangevochten bouwvergunning steunt op het bij ministerieel besluit van 13 januari 1998 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 126B "Stadscentrum" van de stad Oostende; dat dit bijzonder plan van aanleg met betrekking tot het vergunde project de maximale bouwhoogte bepaalt op vier bouwlagen, waarbij aan een bouwlaag de maximale hoogte van 3 m wordt "toebedacht"; dat voorts een hellend dak

met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn is voorgeschreven; dat in het dakvolume maximaal 1 woonlaag mag ingericht worden, eventueel uitgevoerd als duplexwoning; dat de hoogste noklijn zich maximaal 6 m boven de toegelaten bouwhoogte mag bevinden;

Overwegende dat blijkens de doorsnede van blok D op bouwplan nr. 117, de vierde bouwlaag tot ongeveer 11 m hoog reikt, de kroonlijst onder het hellend dak zich op 12 m bevindt en de top van het hellend dak of de hoogste noklijn op 17,5 m komt;

Overwegende dat volgens verzoekers de hoogste noklijn de 6 m boven de vierde bouwlaag niet mag overschrijden; dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen ervan uitgaan dat de hoogste noklijn tot een hoogte van 18 m kan gaan, hetzij 4 keer de maximum-hoogte van 3 m die aan een bouwlaag wordt "toebedacht";

Overwegende dat de toegelaten maximum-bouwhoogte in bouwlagen wordt uitgedrukt; dat zij 4 bouwlagen is, en niet 12 m; dat de hoogste noklijn meer dan 6 m boven de vierde bouwlaag uitsteekt; dat op het eerste gezicht met de verzoekende partij moet worden aangenomen dat het desbetreffende algemeen aanvullend voorschrift A3 van het bijzonder plan van aanleg 126B "Stadscentrum" is geschonden;

Overwegende, voorts, dat het genoemde bouwplan boven de kroonlijst nog een uitbouw naar achteren laat zien, afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 14,35 m; dat het volgens de verwerende partij om een toegelaten dakuitbouw gaat; dat luidens de algemene aanvullende voorschriften van het bijzonder plan van aanleg de uitbouwen aan specifieke bepalingen onderworpen zijn; dat het bijzonder aanvullend voorschrift B3 bepaalt onder welke voorwaarden dakuitbouwen

toegelaten zijn; dat het voorschrift niet toepasselijk lijkt in de zone waarvoor de bestreden vergunning is verleend; dat in de huidige stand van de procedure wordt aangenomen dat de uitbouw een vijfde bouwlaag is; dat het maximaal aantal bouwlagen overschreden lijkt;

Overwegende dat het tweede middel in die mate ernstig is;

Overwegende, wat de tweede voorwaarde voor de schorsing betreft, dat verzoekers op omstandige wijze uiteenzetten en toelichten dat inzonderheid ten gevolge van de oprichting van een 14,35 m hoge muur op de achterkavelgrens, zij bezonning, lichtinval en verse lucht dreigen te verliezen en hun woon- en leefklimaat zal worden aangetast; dat, gelet op het ernstig bevonden middel, het verweer dat het nadeel voortvloeit uit het bijzonder plan van aanleg of dat het als "inherent" moet worden beschouwd aan het leven in de kern van een middelgrote stad, niet wordt bijgevalen; dat het nadeel ernstig en moeilijk herstelbaar is;

Overwegende dat ter terechtzitting de verwerende en de tussenkomende partijen er op wijzen dat het nadeel van de verzoekers alleen verband houdt met de oprichting van de blokken C en D en dat de schorsing niet verder moet reiken dan nodig; dat zij dienvolgens vragen de bestreden bouwvergunning gebeurlijk slechts gedeeltelijk te schorsen, in zoverre ze de oprichting van die blokken betreft; dat de raadsman van verzoekers zich niet tegen een gedeeltelijke schorsing verzet; dat er reden is om de omvang van de schorsing van de bouwvergunning van 25 oktober 1999 te beperken tot de oprichting van de blokken C en D,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst wordt ingewilligd wat de c.v.b.a. DE GELUKKIGE HAARD en de c.v.b.a. DE OOSTENDSE HAARD betreft en wordt voor het overige verworpen.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 25 oktober 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende waarbij aan de tijdelijke vereniging DE GELUKKIGE HAARD-DE OOSTENDSE HAARD de vergunning wordt verleend voor het bouwen van 80 appartementen en 29 ondergrondse parkeergelegenheden op een terrein te Oostende, Sint-Franciscusstraat 34, 36, 38, 38A, 40 en 42 (blokken A, B, C, D, E, F/G) en Ooststraat 74 (blok H), kadastraal bekend sectie A, nrs. 641/d-622/f-1599/p/4, in zoverre het besluit de oprichting van de blokken C en D betreft.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt voor het overige verworpen.

Artikel 4.

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

De kosten van de tussenkomsten in de schorsingsprocedure, bepaald op vijftienduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor een derde.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zes juli tweeduizend, door :

de H. J. LUST, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. TRUYENS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. LUST.

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 89.495 van 4 september 2000
in de zaak A. 88.951/X-9320.**

In zake : 1. Olivier DRABS-VERSYCK,
2. Daniël VERHOST-VAN OVERVELT,
3. Alfons JONCKHEERE,
4. Emmanuel PARDON-BOGAERT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Bossuytlaan 35

tegen :

de stad OOSTENDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

verzoekende partijen in tussenkomst:

1. de c.v.b.a. DE GELUKKIGE HAARD,
2. de c.v.b.a. DE OOSTENDSE HAARD,
3. de tijdelijke vereniging DE GELUKKIGE
HAARD - DE OOSTENDSE HAARD,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten R. CRIVITS en C. PERSYN,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Komvest 48.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Olivier DRABS-VERSYCK, Daniël VERHOST-VAN OVERVELT, Alfons JONCKHEERE en Emmanuel PARDON-BOGAERT op 13 januari 2000 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 25 oktober 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende waarbij aan de tijdelijke vereniging DE GELUKKIGE HAARD-DE OOSTENDSE HAARD de vergunning wordt verleend voor het bouwen van 80 appartementen en 29 ondergrondse parkeergelegenheden op een terrein te Oostende, Sint-Franciscusstraat 34, 36, 38, 38A, 40 en 42 (blokken A, B, C, D, E, F/G) en Ooststraat 74

(blok H), kadastraal bekend sectie A, nrs. 641/d-622/f-1599/p/4, "minstens (...) voor wat betreft de Blokken D en C, entiteit vormende die paalt met de achterkavelgrens aan de Residentie Jean Bart en de gebouwen uitgevende aan de Visserskaai";

Gelet op het arrest nr. 88.651 van 6 juli 2000;

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

Overwegende dat in het arrest nr. 88.651 van 6 juli 2000, p. 6, derde alinea, in fine, per materiële vergissing de woorden "tot 6 m boven" weggelaten zijn; dat het arrest moet worden verbeterd zoals hierna in het dispositief bepaald,

B E S L U I T :

Enig artikel :

In het arrest nr. 88.651 van 6 juli 2000 wordt de overweging op p. 6, derde alinea, als volgt verbeterd :

"Overwegende dat volgens verzoekers de hoogste noklijn de 6 m boven de vierde bouwlaag niet mag overschrijden; dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen ervan uitgaan dat de hoogste noklijn tot een hoogte van 18 m kan gaan, hetzij tot 6 m boven vier keer de maximum-hoogte van 3 m die aan een bouwlaag wordt 'toebedacht'";

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzitting, op vier september tweeduizend, door :

de H. J. LUST, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. TRUYENS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. LUST.