

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 103.402 van 8 februari 2002
in de zaak A. 108.129/X-10.486.**

In zake : 1. Katrien DOBBELAERE,
 2. Sandra VAN LIEFDE,
 3. Clement VAN ROYEN,
 4. Louis DOBBELAERE,
 5. de n.v. NOORDZEEPARKEN,
 die woonplaats kiezen bij
 de Advocatenassociatie J. GHYSELS, P. FLAMEY & Partners,
 kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
 Aarlenstraat 25

tegen :

1. de gemeente MIDDELKERKE,
 die woonplaats kiest bij
 Advocaat G. SOETE,
 kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
 Kerkstraat 8, bus 1,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
 regering,
 dat woonplaats kiest bij
 Advocaat B. BRONDERS,
 kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
 E. Beernaertstraat 106.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Katrien DOBBELAERE, Sandra VAN LIEFDE, Clement VAN ROYEN, Louis DOBBELAERE en de n.v. NOORDZEEPARKEN op 28 juli 2001 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 23 mei 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke waarbij aan de n.v. PROMAWEST de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw met handelsruimte/herlocalisatie Profiwinkel op een perceel gelegen te Middelkerke (Westende), Henri Jasparlaan 158, kadastraal bekend Sectie A, nr. 1 M64;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 6 november 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 december 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. GHYSELS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat G. SOETE, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat P. AERTS die, loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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 verzoekende partijen ter terechtzitting een "Stedenbouwkundige nota" hebben ingediend; dat de mogelijkheid tot het indienen van bijkomende stukken niet is voorzien in de procedure; dat bedoelde "Stedenbouwkundige nota" uit de debatten wordt geweerd;

Overwegende dat de n.v. PROMAWEST op 24 december 1999 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke een bouwaanvraag heeft ingediend voor het oprichten van een appartementsgebouw (8 bouwlagen) met handelsruimte op een perceel gelegen aan de Henri Jasparlaan 158 te Middelkerke (Westende), kadastraal bekend Sectie A, nr. 1 M64; dat het bouwperceel is gelegen tegenover de residentie "Westland" (ook genaamd "Euro-fase IV") gelegen op de hoek van de Henri Jasparlaan en de Meeuwenlaan, waarvan vierde verzoekende partij stelt "de bouwheer" te zijn, en de overige verzoekende partijen stellen er "te wonen of hun vakantieverblijf te hebben", met name eerste, tweede en vierde verzoeker eigenaar en bewoner van respectievelijk het appartement F4-TV-A, d.i. op de technische verdieping, rij A, een

appartement op de vierde verdieping, rij A, en het hoekappartement F4-TV-C op de technische en duplexverdieping, en derde verzoeker eigenaar van een studio op de tweede verdieping, rij C, op de hoek van de Henri Jasparlaan en de Meeuwenlaan, welke hij gebruikt als vakantieverblijf; dat tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag onder meer vijfde verzoekende partij een bezwaarschrift heeft ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 9 mei 2000 de ingediende bezwaren heeft beoordeeld en verworpen; dat de gemachtigde ambtenaar op 29 september 2000 een gunstig advies heeft uitgebracht; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 10 oktober 2000 de gevraagde vergunning heeft verleend; dat vierde en vijfde verzoekende partij tegen dit besluit een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en een beroep tot nietigverklaring hebben ingesteld; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 15 mei 2001 voormeld bestreden besluit heeft ingetrokken; dat hetzelfde college bij besluit van 23 mei 2001 de gevraagde vergunning opnieuw heeft verleend; dat anders dan bij het ingetrokken besluit van 10 oktober 2000 het college zijn motivering niet heeft beperkt tot een loutere verwijzing naar het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat de motivering van het college van burgemeester en schepenen thans luidt als volgt :

"1. Gelet op de drie bezwaarschriften die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden ingediend.

Gelet op het bezwaarschrift ingediend door de n.v. NOORDZEEPARKEN waarin wordt gesteld dat :

- De bouwplaats niet geschikt is voor de inplanting van een gebouw met 9 bouwlagen en dat deze hoogte hen zon en uitzicht afneemt.
- De gevraagde bouwvergunning geen rekening houdt met de bestaande toestand en de toekomstige goede ordening van het gebied hypothekeert.
- De beslissing van het schepencollege dd. 11/01/2000 en de gemeenteraadsbeslissing van 26/01/2000 geen verordenende kracht hebben, dat het gelijkheidsbeginsel en het algemeen belang niet werden gerespecteerd,
- Het bouwproject de afbouwregeling in het gedrang brengt.
- De handelsruimte ontoelaatbare gevolgen op de verkeersveiligheid van de omgeving meebrengt.

Gelet op het bezwaarschrift ingediend door G. VERMANDER-DESMET waarin wordt gesteld dat :

- De kenmerken van het gebouw niet werden overgemaakt.
- De bouwhoogte voor hen minder zon, en geen zicht meer op de Polders betekent.

Gelet op het bezwaarschrift ingediend door P. VAN DRIESSCHE-MICHELS, waarin wordt gesteld dat :

- Een totaal onvoldoende gedetailleerd schrijven werd ontvangen omtrent de aard van het op te richten gebouw.
- De gestelde periode tekort was om toe te laten zich degelijk in te lichten.

Gelet op de aanplakking van de affiche op 10 april 2000, met bekendmaking van het bouwproject, en melding dat bezwaren dienen te worden ingediend voor 25 april 2000. Dat de affiche tevens als kenmerken van de uit te voeren werken vermeldt :

'Oprichten appartementsgebouw met handelsruimte + herlokalisatie profiwinkel'.

Dat iedere belanghebbende gedurende gans de periode van de bekendmaking zijn opmerkingen en bezwaren bij het college van burgemeester en schepenen kon indienen. Dat de eigenaars van de percelen gelegen binnen een omtrek van vijftig meter vanaf de perceelgrenzen individueel werden bericht van de bouwaanvraag. Dat de openbaarmaking dan ook verliep volgens de terzake geldende voorschriften.

Gelet op de notulen van de vergadering van het college van burgemeester en schepenen dd. 9 mei 2000 waarbij de drie schriftelijke bezwaren werden verworpen, vaststellende dat de openbaarmaking conform de geldende voorschriften werd aangeplakt en dat de ingediende bezwaren ongegrond zijn daar het ontwerp voldoet aan de gevoerde bespreking met ROHM inzake wijziging BPA 'Westende-Bad'.

Dat de ingediende bezwaren de bestemmingsconformiteit aanvechten van een ontwerp dat evenwel bestemmingsconform is. Dat het dan ook volstaat voor het college van burgemeester en schepenen om vast te stellen dat het voorliggend ontwerp voldoet aan de terzake geldende stedenbouwkundige normen. Dat het hierbij niet is vereist om ieder element van de bezwaren individueel te ontmoeten en te weerleggen.

2. Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 26 januari 2000, waarin wordt verwezen naar de besprekingen met de diensten van ROHM West-Vlaanderen en waarin, uit het verslag van deze vergadering de bouwhoogtes voor Westende-Bad worden overgenomen, zijnde met betrekking tot de voorliggende aanvraag als volgt genoteerd :

'Bouwhoogtes Westende-Bad

Henri-Jasparlaan/Badenlaan

Vanaf de bestaande bebouwing met een hoogte van 8 bouwlagen + TV moet een afbouw gerealiseerd worden over een maximale lengte van 50m tot gebouwen met een hoogte van 5 bouwlagen + TV. Dit is de hoogte van het bestaande appartementsgebouw in de Badenlaan.

(...)'

Overwegende dat in de gemeenteraadsbeslissing van 26 januari 2000 (is) beslist akkoord te gaan met de stedenbouwkundige voorwaarden voor Westende-Bad, zoals afgesproken in de vergadering van 5 januari 2000 en om deze stedenbouwkundige voorwaarden op te nemen in het toekomstige BPA 'Westende-Bad'.

3. Overwegende dat de voorliggende aanvraag die betrekking heeft op een gebouw met een gabariet van 8 bouwlagen met daarboven een technisch verdiep. Gelet op de aanbouw aan een bestaande lange appartementsmuur aan de linkerzijde van 8 bouwlagen hoog met hetzelfde gabariet. Gelet op de afbouw van de 8 bouwlagen van het gebouw naar 5 bouwlagen.

Overwegende dat de aanvraag niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA. Dat de bestaande toestand en de goede plaatselijke ordening dan richtinggevend worden. Dat de feitelijke ligging van de bouwplaats met name in de onmiddellijke omgeving van de zeedijk en aan de aanzienlijk brede H. Jasparlaan, alsmede het straatbeeld en het harmoniëren met de reeds gerealiseerde appartementsgebouw, het project aanvaardbaar maken.

Overwegende dat voorliggend project een afbouw realiseert vanaf de bestaande bebouwing. Dat het hierbij niet vereist is dat de op te richten nieuwbouw in een onmiddellijke afbouw voorziet, noch dat deze afbouw zou dienen te worden gerealiseerd binnen een bepaalde afstand.

Overwegende dat de aanvraag overeenstemt met de goede plaatselijke ordening en de bij besluit van 26 januari 2000 vastgestelde stedenbouwkundige voorwaarden.

4. Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in deze het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar dd. 29 september 2000 bijtreedt";

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 dat artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten dient te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen; dat artikel 8, tweede lid, 5°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten "een uiteenzetting van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen"; dat uit deze bepalingen volgt dat verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat met niet in het verzoekschrift tot schorsing opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekende partijen betogen wat volgt :

"1. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning zal leiden tot de aanbouw van een appartementsblok met acht bouwlagen (exclusief technische verdieping) over een breedte van 22 meter en van 7 bouwlagen (exclusief technische verdieping) over een breedte van 11 meter.

Als norm voor de plaatselijke aanleg van de gebouwen in Westende Bad wordt een hoogte van 10 of 8 bouwlagen gehanteerd op de zeedijk en 5 bouwlagen voor alle achterliggende straten. De bebouwde kern rijkt, met uitzondering van de zeedijk en het appartementsgebouw aan de Henri Jasparlaan, niet hoger dan vijf bouwlagen (zie foto 1). De gebouwen, die niet voldoen aan de norm van vijf bouwlagen dienen trapsgewijze te worden 'afgebouwd' naar vijf bouwlagen. Het op te richten appartementsblok wordt niet onmiddellijk afgebouwd t.o.v. het eraan leunende appartementsgebouw, die als een massieve muur de H. Jasparlaan afgrenst. De bestaande 'appartementsmuur' wordt verlengd over een breedte van 22 meter en dan pas afgebouwd met één bouwlaag over een lengte van 11 meter.

Het spreekt voor zich dat die uitbouw het storende karakter van het bestaande appartementsgebouw zal versterken en zal uitbreiden tot de ganse Henri Jasparlaan.

Wat betreft het ernstig nadeel van eerste, tweede en derde verzoekende partij.

Verzoekende partijen zijn de eerste slachtoffers van de tegenoverliggende op te richten hoogbouw. Vanuit hun appartementsgebouw met vijf bouwlagen moeten zij opkijken naar het appartementsblok vóór hen, dat zijn schaduwkegel zal werpen op de appartementen van verzoekende partijen. Nu kunnen zij uitkijken op de Westendse polders.

Het fotodossier (stuk 5) illustreert het een en ander.

Van de omvang van de schaduwkegel van het op te richten gebouw kan men zich een duidelijk beeld (vormen) op foto 2. Rechts op de foto ziet men de bestaande schaduwkegel van het bestaande gebouw. Links op de foto de zon op het linkergedeelte van het gebouw, waar verzoekende partijen wonen respectievelijk hun vakantie doorbrengen. Foto's 3 en 4 tonen het zicht mét en zonder de 'appartementsmuur'. Op foto's 8 en 9 wordt een nog duidelijker visuele voorstelling van zaken gegeven.

Het op te richten gebouw zorgt bovendien voor een wederzijdse in- en uitkijk, die hoogst onaangenaam is.

Het wooncomfort en de leefbaarheid van de appartementen als vakantieverblijf en zeker als woning worden ten zeerste beknot door de verlenging van de 'appartementsmuur' langs de Henri Jasparlaan (zie foto 10).

De opgesomde elementen, nl. de afwijking van een constante gedragslijn tot beperking van de bouwhoogte tot vijf bouwlagen of minstens tot 'afbouw' van bestaande hogere gebouwen naar deze bouwhoogte, de massieve structuur van het op te richten gebouw (in de vorm van een 'appartementsmuur'), de wegneming van zon en uitzicht, de wederzijdse uitkijk maken, gecumuleerd, een ernstig nadeel uit.

Deze nadelen zijn gelijklopend voor eerste, tweede en derde verzoekende partij. De eerste en tweede verzoekende partij zijn gelegen op rij A, het verst van de Meeuwenlaan. Zij zullen het sterkst geconfronteerd worden met de op te richten verlenging van de appartementsmuur, die nu niet tot aan Residentie Westende reikt. Door de verlenging wordt hun leefruimte a.h.w. ingesloten. Derde verzoekende partij heeft weliswaar niet zijn woonst op zijn studio (enkel vakantieverblijf), maar de studio is wel gelegen op de tweede verdieping, wat het tegenoverliggende appartementsgebouw een massieve indruk geeft.

Wat betreft vierde verzoekende partij

Vierde verzoekende partij moet anders geëvalueerd worden omwille van de aanwezigheid van een ontbindende voorwaarde (zie feitelijke uiteenzetting). Zijn nadeel (vloeit) niet zozeer voort uit de wegneming van zon, licht, het gevoel van insluiting en beknotting van redelijke verwachtingen door de eerdere aangenomen gedragslijn en regels.

Hij kan zich immers beroepen op de ontbindende voorwaarde. Zijn nadeel spruit voort uit de rechtsonzekere situatie die gecreëerd wordt door de onzekerheid van de oprichting van het litigieuze appartementsgebouw. Hij heeft namelijk geen enkele zekerheid dat hij het hoekappartement waar hij thans woont zal kunnen behouden.

2. Het nadeel is bovendien moeilijk te herstellen, omdat de verwijdering van zulk een groot gebouw een moeilijk te verkrijgen wijze van herstel is, zeker nu het bestuur met deze tweede beslissing opnieuw en op onmiskenbare wijze haar akkoord heeft gegeven. In geen geval zal een vernietiging de schade kunnen herstellen die de belanghebbenden hebben ondergaan gedurende de annulatie-procedure. Het nadeel is immers niet in geld te waarderen. Het gaat om wonen en leefkwaliteit, die naast financiële gevolgen, ook gevolgen heeft op het vlak van mentale gezondheid";

Overwegende dat de eerste, de tweede en de derde verzoekende partij als moeilijk te herstellen ernstig nadeel in essentie een verlies aan zonlicht en uitzicht aanvoeren evenals "een wederzijdse in- en uitkijk, die hoogst onaangenaam is" en de verlenging van de "appartementmuur" waardoor hun wooncomfort en de leefbaarheid van de appartementen ten zeerste wordt beknot; dat zij ter staving enkel een afschrift hebben neergelegd van hun respectievelijke eigendomsakten, evenals een "fotodossier";

Overwegende dat noch de vermeldingen in de neergelegde eigendomsakten, noch het neergelegde "fotodossier" duidelijk maken waar verzoekers eigendommen ten opzichte van het ontworpen appartementsgebouw precies zijn gelegen; dat in die omstandigheden dient te worden vastgesteld dat, zelfs aangenomen dat verzoekende partijen zich dienstig zouden kunnen beroepen op het door hen ingeroepen nadeel, ondanks de ligging van het bestreden bouwproject in een blijkbaar sterk verstedelijkte woonzone en het feit dat dit bouwproject van hun eigendommen wordt gescheiden door een circa 30 m brede laan, de door hen neergelegde stukken het aangevoerde nadeel geenszins staven; dat het niet beantwoorden van de bestreden stedenbouwkundige vergunning aan verzoekers' verwachtingen op zich geen nadeel is, maar in voorkomend geval er enkel de oorzaak van kan zijn;

Overwegende dat de "rechtsonzekere situatie" waarop vierde verzoeker zich beroept uitsluitend het gevolg is van zijn eigen handelen door het inlassen van een ontbindende voorwaarde in de verkoopsovereenkomst;

Overwegende dat vijfde verzoekende partij geen enkel nadeel in haren hoofde aanvoert;

Overwegende dat verzoekers' uiteenzetting in haar geheel genomen geen concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit 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.

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 acht februari 2002, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.