

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 113.936 van 19 december 2002
in de zaak A. 124.244/X-11.045.**

In zake :

Jean DE MEULDER,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. ROTSAERT,
kantoor houdende te 8700 TIELT,
Beernegemstraat 4/3

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 B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkommende partij :

de n.v. BOUWONDERNEMINGEN COOLS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat N. DE CLERCQ,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Bevrijdingslaan 4, bus 1.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Jean DE MEULDER op 22 juli 2002 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 17 mei 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij aan de n.v. BOUWONDERNEMINGEN COOLS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een "koppelvilla met garage" op een perceel gelegen te Knokke-Heist, Boslaan 65, kadastraal bekend Sectie K, nr. 0091 v;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPs;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 8 oktober 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 november 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. ROTSAERT, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat T. DE SUTTER die, loco Advocaat A. LUST verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat P. LOVAGE die, loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat N. DE CLERCQ, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPs;

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 n.v. BOUWONDERNEMINGEN COOLS met een verzoekschrift van 7 augustus 2002 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat verzoeker eigenaar is van de loten 13 en 13+, gelegen in het woonerf 't Molentje, in de onmiddellijke nabijheid van de Boslaan en de Graaf Jansdijk te Knokke-Heist; dat de n.v. BOUWONDERNEMINGEN COOLS op 14 december 2001 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een "koppelvilla met garage"

op een perceel gelegen te Knokke-Heist, Boslaan 65, kadastraal bekend Sectie K, nr. 0091 v; dat de gemachtigde ambtenaar op 2 april 2002 een gunstig advies heeft verleend; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 17 mei 2002 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat verzoeker op 22 juli 2002 de schorsing van de tenuitvoerlegging van dit besluit heeft gevorderd;

Overwegende dat verzoeker, vooraleer de huidige vordering in te stellen, samen met anderen op 27 juni 2002 de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid heeft gevorderd van hetzelfde besluit; dat het arrest nr. 109.004 van 9 juli 2002 deze vordering heeft verworpen op grond van de overweging dat aan één van de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State cumulatief opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen niet is voldaan, met name dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat de verwerende partijen in hun respectievelijke nota opwerpen dat het gezag van gewijsde verbonden aan het arrest nr. 109.004 van 9 juli 2002 belet dat de vordering tot schorsing opnieuw wordt onderzocht indien niet blijkt dat er totaal nieuwe feitelijke omstandigheden worden aangevoerd ter adstruering van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel waarvan verzoeker voordien geen kennis had of kon hebben, hetgeen in casu niet het geval is;

Overwegende dat verzoeker met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel thans laat gelden wat volgt :

"Het is een feit dat in bouwzaken de afbraak van een bouwwerk steeds onzeker is, waardoor de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel sneller aanvaard wordt (...).

Het gaat in casu om een omvangrijk werk, dat een essentiële wijziging uitmaakt in het leefklimaat van het woonerf waarin verzoekers gerechtigd zijn, het uitzicht schendt, belangrijke burenhinder met zich brengt en de kwaliteit van het leven van verzoekers danig dreigt aan te tasten, hetgeen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is (...).

Dat de Raad reeds aanvaard heeft dat zelfs bij geprefabriceerde silo's als bouwwerk, de (al of niet relatief eenvoudige) mogelijkheid tot verplaatsing van deze bouwwerken, onverkort laat de overweging dat het voor een particulier

niet gemakkelijk is om het herstel van de plaats in de voorgaande toestand te bekomen (...).

In het Arrest nr. 109.004 van 09.07.2002 werd de gevraagde schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid niet toegekend omdat aan artikel 8, tweede lid, 5° van het Koninklijk Besluit van 5.12.1991 tot bepaling van de rechtspleging in kortgeding voor de Raad van State niet zou voldaan zijn op het punt van de 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."

Verzoeker zal dan ook hierna omstandig uiteenzetten waarin het nadeel dat hem zou berokkend worden door het tenuitvoerleggen van de bestreden beslissing zou bestaan.

Voorts belet het afwijzen van een vordering tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid niet het tijdig instellen van een verzoekschrift tot schorsing (...).

De woning van verzoeker situeert zich blijkens het in de stukken gevoegd plan loodrecht en pal tegenover de geplande garages. Deze garages hebben elk twee garagepoorten, waardoor dus 4 auto's kunnen gestald worden.

Deze wagens zullen noodzakelijk toegang nemen over de wegenis van het woonerf, en over de smalle strook tussen de wegenis van het woonerf en de perceelsgrens van het perceel van de NV BOUWONDERNEMINGEN COOLS.

Hierdoor zal dit stuk van de wegenis van het woonerf meer dan een verdubbeling van de bestaande verkeersdrukte kennen. Er komen nu drie garages op de desbetreffende pijpekop uit, en dan zullen er maar liefst zeven garages op die pijpekop uitkomen. Het is nu al bijzonder moeilijk om te draaien, hetgeen uiteraard alleen maar erger wordt wanneer er in plaats van 3 garages plots 7 garages op diezelfde plaats zijn.

De smalle rijstrook van het woonerf (2,3 meter breed, dus onmogelijk om te kruisen) en het feit dat de wegenis op dat punt doodloopt, maakt dat dit een serieuze extra belasting is van het woonerf en van het gebruikscomfort voor verzoeker.

Bovendien is het zo dat verzoeker middels de wijzigende statuten van het woonerf over het exclusief gebruiksrecht beschikt van de parkeerplaats voor zijn garage aangeduid als privaat 13+. Deze garage situeert zich het dichtst bij de perceelsgrens met het perceel van de NV BOUWONDERNEMINGEN COOLS, reden overigens waarom bedoelde bouwonderneming een plaatsbeschrijving heeft laten opmaken van die garage eigendom van verzoeker.

Het gezin van verzoeker beschikt over 2 wagens. Thans wordt gebruik gemaakt van de garage en van de parking voor de garage waarvan het exclusief gebruik toegekend werd aan verzoeker. Het realiseren van de hier bestreden vergunning zal met zich brengen dat noodzakelijk niet enkel disproportioneel meer trafiek zal ontstaan op die plaats, maar dat ook het gebruiksgemak inzake parkeren dat verzoeker nu kent, niet langer aan de orde zal zijn.

Zelfs abstractie makend van de inhoud van de burgerlijke rechten van de respectievelijke partijen, staat het buiten discussie dat de uitvoering van de bouwvergunning op dit punt bijzonder nadelig zal zijn voor verzoeker.

Verder is het zo dat bovenop de garages tweemaal 'een berging' voorzien wordt. Deze berging wordt in verkoopsgesprekken aangeduid als een guesthouse. De conceptie bevestigt dit standpunt. Elk van de betrokken bergingen/guesthouses heeft een afzonderlijke toegang, apart van het garagegedeelte en toegankelijk via een trap. Deze bergingen/guesthouses zijn ook voorzien van een verrassend groot aantal ramen.

Er zijn ramen voorzien die recht op de woonst van verzoeker uitkijken en dat op geringe afstand ervan, waardoor ontegensprekelijk de privacy van verzoeker zal geschonden worden. Men zal als het ware rechtstreeks in de badkamer en de slaapkamer van verzoeker inkijken.

Deze conceptie is niet normaal en bovendien is het dak van de garages/bergingen/guesthouses bijzonder hoog, hetgeen een bevangen indruk zal nalaten.

In het ganse aanpalende woonerf werd er zorg aan besteed aan de inplanting van de woningen om de privacy van de eigenaars te vrijwaren en hen een uitzicht te bieden op een manier dat de woningen elkaar het minst zouden storen.

Door een koppelvilla te plaatsen en de bijkomende als bergingen gecamoufleerde woningen te voorzien, plaats men niet langer een harmonieus geheel neer, maar wel een voor verzoeker bijzonder storend bouwwerk.

Waar verzoeker voorheen uitkeek op een neutraal en niet al te hoog groenscherp, zal nu net op de perceelsgrens een niet te verwachten en dus abnormaal hoog bouwwerk gerealiseerd worden dat door de hoogte en de ramen bijzonder belastend is voor verzoeker.

Voorheen was er immers een volgroeide haag met 4 knotwilgen, die nu zou vervangen worden door een muur van 13 meter lengte, 8 meter hoog, voorzien van 4 garagepoorten. Dat dit de charme, de harmonie en het evenwicht van het woonerf verstoort, staat buiten kijf.

Bovendien wil verzoeker niet nalaten om erop te wijzen dat uit het plan van het woonerf het Molentje duidelijk blijkt wat de vroegere bebouwing van het perceel was, waarvoor nu een bouwvergunning afgeleverd werd.

Daaruit blijkt duidelijk dat de voorgaande bebouwing zich centraal op het perceel situeerde, en dat er allerm minst bebouwing was in de buurt van de perceelsgrens waar de garages nu gesitueerd zijn, en zeker niet op de perceelsgrens. Bovendien waren de garages georiënteerd naar de Boslaan, via de bestaande uitweg ten zuiden van de loten 7 en 8.

Waar in de nota's en het verzoekschrift tot tussenkomst naar aanleiding van de procedure uiterst dringende noodzakelijkheid verwezen werd naar voorgaande bebouwing, kan men niet ontkennen dat uit de feiten blijkt dat de voorgaande bebouwing essentieel gewijzigd werd in voor verzoeker bijzonder nadelige zin.

De hoogte, de inkijk, de inbreuk op de privacy en de disproportioneel verhoogde densiteit van het verkeer met de supra beschreven parkeergemakken, zijn duidelijk ernstige nadelen in hoofde van verzoeker";

Overwegende dat verzoeker, na de verwerping van de door hem ingestelde vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, thans "omstandig (uiteenzet) waarin het nadeel dat hem zou berokkend worden door het tenuitvoerleggen van de bestreden beslissing zou bestaan"; dat deze uiteenzetting evenwel geen nieuwe gegevens bevat waarvan verzoeker op het ogenblik van het instellen van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid geen kennis had of had kunnen hebben; dat dit door verzoeker ook niet wordt beweerd; dat het gezag van gewijsde verbonden aan het arrest nr. 109.004 niet toelaat dat de

vordering opnieuw wordt onderzocht; dat de door de verwerende partijen opgeworpen exceptie gegrond is; dat de vordering niet ontvankelijk is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. BOUWONDERNEMINGEN COOLS in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negentien december 2002, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.