

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 138.803 van 22 december 2004.
in de zaak A. 146.342/X-11.719.**

In zake :

1. Christian DEMEYERE,
 2. Anne NOTTEBAERT,
- die woonplaats kiezen bij
Advocaten P. FLAMEY en J. GHYSELS,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Aarlenstraat 25

tegen :

1. de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten P. LUYPAERS en H.-K. CAREME,
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE,
Ijzerenmolenstraat 105,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkommende partijen :

1. de n.v. CAMAR,
 2. de n.v. NECCAL,
- die woonplaats kiezen bij
Advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14, bus 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Christian DEMEYERE en Anne NOTTEBAERT op 9 januari 2004 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 5 november 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de n.v. CAMAR en de n.v. NECCAL de verkavelingsvergunning wordt verleend voor een terrein gelegen te Koksijde, A. Degreeflaan, kadastraal bekend Sectie F, nrs. 1099 en 1100;

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 4 maart 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 maart 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad C. ADAMS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. GHYSELS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat P. LUYPAERS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat V. TOLLENAERE, die loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. EYLENBOSCH;

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 de n.v. CAMAR en de n.v. NECCAL met een verzoekschrift van 30 januari 2004 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

1. De feiten

Overwegende dat de tussenkomende partijen op 17 maart 2003 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een verkavelingsaanvraag indienen voor een terrein gelegen te Koksijde, A. Degreeflaan, kadastraal bekend Sectie F, nrs. 1099 en 1100; dat de aanvraag het opdelen van het terrein in twee loten beoogt voor de realisatie van twee appartementsvilla's na het slopen van een bestaande villa; dat gedurende het openbaar onderzoek een aantal bezwaren worden ingediend, die door het college van burgemeester en schepenen deels worden aanvaard en deels worden verworpen; dat de gemachtigde ambtenaar op 3 november 2003 de aanvraag onder voorwaarden gunstig adviseert; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde op 5 november 2003 met het bestreden besluit de gevraagde vergunning geeft;

2. De ontvankelijkheid

Overwegende dat de verwerende en de tussenkomende partijen excepties van onontvankelijkheid opwerpen; dat in de huidige stand van het geding geen uitspraak over deze excepties dient te worden gedaan nu, zoals hierna zal blijken, niet aan de schorsingsvoorwaarden ten gronde is voldaan;

3. Beoordeling

3.1. 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;

3.2.1. Overwegende dat de verzoekende partijen wat de tweede voorwaarde betreft in essentie aanvoeren dat hun woningen en het bouwterrein deel uitmaken van het stratenblok tussen de G. Scottlaan, de A. Degreeflaan, het strand en een intact duingebied, dat zij eigenaar zijn van twee ééngezinswoningen aan de A. Degreeflaan 2 en 4, rechts van het bouwterrein en palend aan lot 1 van de verkaveling, dat woning nr. 2 wordt verhuurd en dat de verzoekende partijen woning nr. 4 zelf als hoofdverblijfplaats betrekken, dat de verkavelingsvergunning een wanverhouding schept tussen het bouwvolume van de op te richten appartementsvilla's en de bestaande gebouwen evenals een wanverhouding wat betreft de woondichtheid, dat dit een onaanvaardbare aantasting van het wooncomfort met zich meebrengt, zowel wat betreft de privacy als de schaduwslag, dat de schaduwslag op de eigendom van de verzoekende partijen aanzienlijk groter wordt door het grotere bouwvolume van de appartementen, waarvan het gelijkvloerse niveau 2,45 meter boven het actuele terreinniveau komt te liggen, dat dit blijkt uit het bijgebracht technisch verslag, dat de appartementsgebouwen een quasi aaneengesloten muur van 13,45 meter boven het huidige terreinniveau zullen vormen, dat het tot nu toe unieke uitzicht van de verzoekende partijen aan de zijde van hun woonkamer en terras op het intacte duingebied zal worden geschonden, dat bovendien het hele perceel 1100 en de helft van perceel 1099 zijn voorgesteld als Habitatrictlijngebied omwille van de bijzondere duinvegetatie, dat de afdeling Natuur daarom heeft geoordeeld dat lot 2 niet mag worden verkaveld en bebouwd, dat door de afgifte van de verkavelingsver-

gunning deze vegetatie zal worden vernietigd zonder compensatie en dat dit ecologisch nadeel ook een persoonlijk nadeel is nu aldus een unieke natuurbeleving aan de verzoekende partijen wordt ontnomen;

3.2.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota in essentie antwoordt dat de verzoekende partijen in de zaken A. 146.340, A. 146.341 en A. 146.342 het moeilijk te herstellen ernstig nadeel nagenoeg gelijkluidend beschrijven, dat aldus niet wordt voldaan aan de vereiste van een persoonlijk nadeel, dat de verzoekende partijen aan de Zuidstraat 30 te Ronse blijken te wonen, dat de verzoekende partijen zich beperken tot een algemene uiteenzetting zonder in te gaan op de pertinente vaststellingen van de gemeente met betrekking tot de lichtval, waaruit blijkt dat zij geen last kunnen hebben van schaduwslag of ongewenste blikken, temeer daar de voorziene gebouwen op 11 tot 12 meter van elkaar zullen worden ingeplant, dat de gesimuleerde schaduw wordt weergegeven op maaiveldhoogte en derhalve afneemt op de verdiepingen, dat er tot 16 uur nooit schaduw is, in de zomer helemaal geen schaduw en in de herfst en de lente slechts schaduw na 17 uur op een klein deel van de onderste bouwlaag van de naastliggende gebouwen, dat er derhalve gedurende 90% van het jaar geen hinder qua schaduw is, dat de verzoekende partijen ten onrechte beweren dat zij een uniek uitzicht genieten op het intacte duingebied, dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door appartementsvilla's en dat, waar de verzoekende partijen het vijfde middel hernemen betreffende de waardevolle duinvegetatie, dit geen persoonlijk nadeel betreft nu nergens uit blijkt dat de verzoekende partijen bijzondere natuurliefhebbers zijn en dat de vereiste van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet worden onderscheiden van ernstige middelen;

3.2.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota in essentie antwoordt dat de verzoekende partijen eigenaar zijn van de woningen aan de A. Degreeflaan 2 en 4, waarvan zij er één verhuren en één zelf betrekken, dat in het project twee bouwlagen worden voorzien met een kroonlijsthoogte van 5,8 meter en een maximum nokhoogte van 11 meter, dat de maximale bezetting op lot 1 12,5% en op lot 2 13% bedraagt op meer dan 10 meter van de aanpalende bebouwde percelen en op 5 meter van de grens met het natuurgebied, dat het ontwerp past in de omgeving met soortgelijke appartementsvilla's, zoals deze die door de verzoekende partijen zelf wordt betrokken, dat de vergunde woningen in een woongebied zijn gelegen, dat de verzoekende partijen geen eeuwigdurend weids uitzicht op de duinen kunnen verwachten, dat zij een uitzicht zullen behouden en niet enkel op een

karakterloze muur moeten kijken, dat de privacy kan worden beschermd met gordijnen, dat de ruimte tussen de woningen minstens 11 meter bedraagt, dat uit de studie van architect COUSSÉE blijkt dat het verlies aan zonlicht minimaal is, dat dienaangaande dezelfde concrete gegevens als door de eerste verwerende partij worden opgesomd en dat de verzoekende partijen geen actio popularis voor het behoud van het natuurschoon in Vlaanderen kunnen instellen;

3.2.4. Overwegende dat de tussenkommende partijen er in het verzoekschrift tot tussenkomst in essentie aan toevoegen dat het voorgehouden nadeel niet wordt gestaafd met concrete gegevens zoals een technische nota en foto's, dat het voorgehouden nadeel zijn oorzaak pas in een stedenbouwkundige en niet in een verkavelingsvergunning kan vinden, dat de verzoekende partijen hun persoonlijk nadeel niet bespreken nu in drie schorsingszaken hetzelfde nadeel wordt vermeld terwijl de verzoekende partijen in die drie zaken zich niet in dezelfde situatie bevinden, dat de verzoekende partijen in Ronse aan de Zuidstraat 30 blijken te wonen, dat het bouwen van appartementsvilla's principieel aanvaardbaar is in een residentiële omgeving, dat de nadelen voortvloeien uit de planvoorschriften en niet uit de bestreden vergunning, dat er reeds tal van meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving staan, dat uit de gegeven adviezen blijkt dat van een verstoring van de draagkracht van de omgeving geen sprake is, dat er geen sprake is van een belemmering van de lichtinval, dat daartoe ook wordt verwezen naar de studie betreffende de schaduwval, dat de beperkte schaduwval op de onderste bouwlaag van de aan lot 1 palende villa moet worden genuanceerd daar de kwestieuze appartementsvilla's op maximum 0,4 meter boven het maaiveld moeten worden gebouwd, hetgeen de reeds beperkte schaduwval tot nul herleidt, dat de verzoekende partijen geen uitzicht hebben op een intact duingebied vermits er reeds een villa staat, die volgens de bestreden beslissing zal worden gesloopt, dat de verzoekende partijen zich betreffende het uitzicht beperken tot vaagheden en algemeenheden die kunnen worden weerlegd door het bijgebrachte fotodossier, dat de twee loten slechts voor respectievelijk 12,5% en 13% zullen worden bebouwd en dat de verzoekende partijen zich ook wat betreft de voorgehouden schending van hun privacy beperken tot algemeenheden;

3.2.5. 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 de 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 uit de niet-betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing leidt tot de verkaveling van een perceel in twee loten om er na afbraak van een bestaande villa twee appartementsvilla's te kunnen bouwen; dat dit op zichzelf niet volstaat om tot een ernstig nadeel te besluiten, nu er geen andere bedrijvigheid dan "wonen" zal plaatsvinden en nu het vergunde project is voorzien in een woongebied volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan "Veurne-Westkust"; dat de aanvraag voorzag dat een gedeelte in natuurgebied zou worden gebouwd, doch dat zulks met de bestreden beslissing niet is vergund; dat bij de beoordeling van het nadeel rekening dient te worden gehouden met het feit dat dit nadeel een gevolg is van de gewestplanbestemming en niet van de bestreden beslissing;

Overwegende dat de verzoekende partijen de vermeende ernst van het nadeel niet staven met concrete gegevens en overtuigende argumenten doch zich beperken tot een algemene verwijzing naar het verlies van uitzicht, privacy en rust; dat dit reeds blijkt uit het feit dat de verzoekende partijen hun nadeel op een identieke wijze omschrijven als de verzoekende partijen in de zaken, gekend onder de nummers A. 146.340/X-11.715 en A. 146.341/X-11.717, alhoewel de panden die de verzoekende partijen in de huidige zaak en de twee andere zaken betrekken zich op een verschillende wijze situeren ten opzichte van het in het geding zijnde terrein; dat de door de verzoekende partijen bijgevoegde "stedenbouwkundige nota" van landmeter DE LANNOY slechts een algemeen beeld geeft van de eigendommen en

dat de door de verzoekende partijen bijgebrachte foto's niet eens van op hun eigendom zijn genomen; dat de verzoekende partijen het voorgehouden nadeel met betrekking tot de woning aan de A. Degreeflaan 2 niet aannemelijk maken nu zijzelf bevestigen dat deze woning aan een derde is verhuurd; dat de verzoekende partijen stellen dat zij de woning aan de A. Degreeflaan 4 als hoofdverblijfplaats betrekken, doch dat de eerste verwerende partijen en de tussenkommende partijen stukken bijbrengen waaruit blijkt dat de verzoekende partijen elders zijn gedomicilieerd; dat de verzoekende partijen geen nadere gegevens bijbrengen waaruit het precieze gebruik van woning nr. 4 blijkt, zodat de ernst van het aangevoerde nadeel des te vager blijft; dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat zij de vereiste concrete gegevens om de ernst van het aangevoerde nadeel te beoordelen niet in het verzoekschrift tot schorsing hadden kunnen opnemen;

Overwegende dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen derhalve niet blijkt 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;

3.3. 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 te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. CAMAR en de n.v. NECCAL 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 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tweeëntwintig december 2004, door :

de HH. C. ADAMS,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

C. ADAMS.