RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 141.535 van 3 maart 2005
in de zaak A. 156.450/X-12.090.

In zake : 1. Michel VAN BUNDEREN,
2. René IMPENS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat A. GODERIS,
kantoor houdende te 8660 DE PANNE,
Vlaanderenlaan 6

tegen :

1. de gemeente DE PANNE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten P. LUYPAERS en H.-K. CARÈME,
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.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Michel VAN BUNDEREN en René IMPENS op 12 oktober 2004 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 9 augustus 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente DE PANNE waarbij aan de n.v. TYMPANON een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een terrein gelegen Nieuwpoortlaan 77, te De Panne, kadastraal bekend Sectie A, nr. 293;

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 31 januari 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 februari 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. GODERIS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat H.-K. CARÈME, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat L. BRONDEEL, die verschijnt voor de tweede verwerende 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;

I. De feiten.

1. Op 3 maart 2004 werd door de n.v. TYMPANON een aanvraag ingediend voor het bouwen van een meergezinswoning op een terrein gelegen Nieuwpoortlaan 77, te De Panne kadastraal bekend Sectie A, nr. 293.

Dit terrein is volgens het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 6 december 1976, gelegen in woongebied.

Eerste verzoekende partij is eigenaar van een appartement in de residentie "Roi Chevalier" op de eerste verdieping, tweede verzoekende partij is eigenaar van een appartement in dezelfde residentie gelegen op de vierde verdieping.

Deze residentie paalt aan het kwestieuze perceel.

2. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 12 maart 2004 tot en met 12 april 2004. Naar aanleiding daarvan werden 42 bezwaarschriften ingediend.

3. In zitting van 1 juni 2004 werden deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk, doch ongegrond verklaard.

4. Op 21 juni 2004 werd de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd door het college van burgemeester en schepenen.

5. Op 3 augustus 2004 werd de aanvraag gunstig geadviseerd door de gemachtigde ambtenaar.

6. Bij besluit van 9 augustus 2004 werd de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente DE PANNE.

II. Beoordeling.

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 verzoekers na, met de nodige pathos, hun levensloop en huidige levenssituatie te hebben beschreven, uiteenzetten dat :

> "(...) de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit voor gevolg (zal) hebben dat er op anderhalve meter van de vensters van de appartementen van verzoekers een muur wordt opgetrokken van 15 m hoog, waardoor er niet alleen een troosteloze en niet te onderhouden vuilniskoker zal ontstaan, maar waardoor vooral hun appartementen voortaan van alle lucht en licht zullen gespeend blijven, zodat zij er als in een gevangenis zullen opgesloten zitten.
> Vanuit hun living, keuken en slaapkamer zullen verzoekers moeten uitkijken op een kolossale muur.
> Omzeggens alle licht en lucht zal hen ontnomen zijn. Ze zullen constant met kunstlicht moeten leven. Van enige zonlichtinval zal geen sprake meer zijn.
> Zelfs de vensters even open zetten om wat frisse lucht te trekken zal niet meer mogelijk zijn. Immers zal de koker onvermijdelijk dienst doen als broedplaats voor wilde duiven en vogels allerhande en in zeer korte tijd een afvalplaats worden waar insecten en ongedierte weelderig zullen gedijen. Deze koker zal immers onmogelijk te reinigen of te onderhouden zijn. Zeer spoedig mogen verzoekers zich derhalve aan walgelijke geurhinder verwachten wat verluchting van de vertrekken zal uitsluiten.
> Kortom : verzoekers appartementen zullen onleefbaar en ongenietbaar worden. Hun leefkwaliteit zal geheel omslaan.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij het volgende naar voor brengt :

> "Bovendien verhullen de verzoekende partijen wellicht bewust dat zij krachtens de notariële akte van 12 januari 1984 - die zij de akte 'Le Roi Chevalier' plegen te noemen - slechts een conventionele erfdienstbaarheid van lichten en zichten van 1,5 m kunnen doen gelden. Ten onrechte wordt in het bezwaarschrift van de tweede (verzoekende) partij beweerd dat hij een uitzicht van 1,5 m op het aanpalende terrein en derhalve niet op een gebouw zou kunnen doen gelden, alsof er krachtens die conventionele erfdienstbaarheid

strekkende tot een zicht van 1,5 m een absoluut bouwverbod over het ganse perceel grond zou kunnen worden gevestigd.

Als mede-eigenaars van de residentie 'Le Roi Chevalier' worden hun rechten en plichten mede bepaald door de notariële akte van 12 januari 1984.

Krachtens die akte hebben zij zich steeds aan de verwezenlijking van het thans vergunde project kunnen verwachten. In die akte wordt immers het volgende bepaald (...) :

'Voormelde basisakte verleden voor Notaris Sabbe de een en twintigste december negentienhonderd twee en zestig, betreffende de residentie Le Roi Chevalier, bevat het volgende betreffende het perceel grond met eropstaande houten gebouw :

La Société anonyme l'Abri Côtier se réserve le droit de bâtir sur le terrain attenant sis Boulevard de Nieuport. Ces constructions pourront être érigées contre l'immeuble 'Le Roi Chevalier' sur une profondeur de six mètres septante centimètres. A compter de là, les copropriétaires de l'immeuble 'Le Roi Chevalier' auront sur le terrain attenant, une servitude de vu et de lumière sur une largeur d'un mètre cinquante cintimètres'.

(Vrije vertaling : de N.V. l'Abri Côtier behoudt zich het recht om op het aanpalende perceel gelegen in de Nieuwpoortlaan te bouwen. Deze gebouwen zullen tegen het gebouw 'Le Roi Chevalier' worden opgericht met een diepte van 6,70 m. Te rekenen vanaf daar, zullen de medeëigenaars van het gebouw 'Le Roi Chevalier' een erfdienstbaarheid van zicht en licht over een lengte van 1,5 m op het aanpalende perceel hebben.)'

Meteen worden de verzoekende partijen geacht aan ruimere zichten en lichten - alsmede aan de gevolgen hiervan (cfr. beweringen inzake ongedierte, geurhinder, ...) - te hebben verzaakt.";

Overwegende dat de tweede verwerende partij laat gelden wat volgt :

"In deze blijkt uit het administratief dossier duidelijk dat verzoekende partijen bij de aankoop van hun respectievelijke appartementen ongetwijfeld op de hoogte waren van enerzijds de bestemming van het perceel waarop ze uitkeken, en anderzijds van de hierboven besproken privaatrechtelijke overeenkomsten daaromtrent. Bijgevolg wisten verzoekende partijen reeds bij de aankoop van hun appartement dat er een reële kans bestond dat er ooit op het naburig perceel zou worden gebouwd, waardoor ze hun uitzicht zouden verliezen. Minstens mochten verzoekende partijen er niet van uitgaan, in acht genomen de bestemming van dit naburig perceel en voornoemde privaatrechtelijke clausules, dat de aldaar bestaande toestand ongewijzigd zou blijven. In die zin vloeit het nadeel in hoofde van verzoekende partijen niet zozeer voort uit de bestreden beslissing, doch eerder uit het risico dat ze namen door aldaar een appartement te kopen, gezien ze op de hoogte waren van het feit dat het aanpalend perceel waarop ze uitkeken en waarop het bestreden bouwproject zal worden gerealiseerd, in woongebied lag, en derhalve vroeg of laat zou worden bebouwd, tot quasi tegen hun appartement.";

Overwegende dat opdat de Raad van State de schorsing zou kunnen bevelen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, er een rechtsreeks causaal verband moet bestaan tussen de bestreden beslissing en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel; dat verzoekers niet betwisten dat de basisakte

van 12 januari 1984 voor hen bindende kracht heeft ; dat zij bijgevolg bij de aankoop van hun appartement op de hoogte waren van de mogelijke verwezenlijking van de constructie waarover sprake; dat het nadeel niet voortvloeit uit het bestreden besluit maar uit voormelde clausule, die deel uitmaakt van de aankoopakte; dat dergelijk nadeel niet de schorsing van de tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan verantwoorden;

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 drie maart 2005, door :

de H.	E. BREWAEYS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **E. BREWAEYS.**