

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 141.668 van 8 maart 2005
in de zaak A. 158.062/X-12.134**

In zake : Georges DE GRAEVE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten C. BEVERNAGE en
S. VERBEKE,
kantoor houdende te 1200 BRUSSEL,
Neerveldstraat 101-103

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad
van WEST-VLAANDEREN.

tussenkommende partij :

de n.v. THEMSE INVEST,
die woonplaats kiest bij
Advocaten I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT
en B. ROELANDTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Visserij 157 A.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Georges DE GRAEVE op 2 december 2004 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 13 mei 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN waarbij het beroep ingesteld door de n.v. THEMSE INVEST tegen de beslissing van 24 oktober 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist houdende weigering van de vergunning tot het bouwen van een appartementsvilla aan de Camille Lemonnierlaan 18, Knokke-Heist ontvankelijk en gegrond wordt verklaard.;

Gezien de nota van de verwerende partij;

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 C. BEVERNAGE die verschijnt voor verzoeker, van adjunct- adviseur P. DEWULF die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat B. ROELANDTS 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;

Overwegende dat de n.v. THEMSE INVEST met een verzoekschrift van 23 december 2004 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

I. De feiten.

1. Op 8 januari 2001 werd door de tussenkomende partij een aanvraag ingediend voor het bouwen van een appartementsvilla op een perceel aan de Camille Lemonnierlaan 18, te Knokke-Heist; kadastraal bekend Sectie G, nr. 0715 N.

Dit perceel is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, gelegen in woongebied.

Verzoekende partij is vruchtgebruiker van de grond en de eengezinswoning gelegen Camille Lemonnierlaan 20, te Knokke, waar hij woont.

2. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd, naar aanleiding waarvan 19 bezwaarschriften, waaronder door verzoekende partij, werden ingediend.

3. Bij besluit van 24 oktober 2003 werd de stedenbouwkundige vergunning geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist.

4. Tegen de weigeringsbeslissing werd door de aanvrager beroep aangetekend bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen.
5. Bij het thans bestreden besluit werd dit beroep ontvankelijk en gegrond verklaard;

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; dat alleen rekening kan worden gehouden met hetgeen ter zake in het verzoekschrift werd uiteengezet en gestaafd; dat de Raad van State geen acht kan slaan op hetgeen in latere ingediende geschriften of ter terechtzitting nog door de verzoekende partij wordt bijgebracht;

Overwegende dat verzoeker over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteenzet wat volgt :

"De bestreden beslissing staat de oprichting toe van een zeer omvangrijk gebouw waarin zes luxeappartementen worden ingericht (13,78 meter hoog, 13 meter breed en 34 meter lang, een volume van 6.696m³, vier bouwlagen) op een klein perceel van 1.783 m², dat enkel geschikt is voor de bouw van een eengezinswoning. Als gevolg van de bouw zal verzoeker rechtstreeks uitkijken op dit grote gebouw, dat hoger is dan zijn eengezinswoning. Deze visuele hinder vermindert aanzienlijk het woongenot van verzoeker.

De vergunde werken vormen ook een ernstige inbreuk op de privacy van verzoeker. De appartementen zullen inkijk hebben in de tuin van verzoeker.

Dit nadeel is des te ernstiger omdat de plaatselijke woonomgeving juist deze privacy beoogt, door de aanwezigheid van eengezinswoningen die slechts een beperkt deel van de betrokken - overigens veelal grotere - percelen grond in beslag nemen. De in deze omgeving geboden privacy is precies de reden waarom de bewoners van deze omgeving (inclusief verzoeker, reeds in 1989) zich hier hebben gevestigd. De woonomgeving van verzoeker (de eengezinswoningen aan de Lemonnierlaan) is van een bijzondere kwaliteit wegens de ligging ervan naast het natuurgebied "De Zwinduinen en - polders" en de buffer tussen de woning van verzoeker en de appartementsvilla's van het Bronpark.

De aantasting van dit onschatbare voordeel is een ernstige nadeel voor verzoeker.

(...)

De bouw van een appartementsgebouw aan de Lemonnierlaan naast de eengezinswoningen, is een totale stijlbreuk met de stedenbouwkundige

omgeving en verslechtert in belangrijke mate de levensomgeving van verzoeker.

Het nadeel is ernstig.

Het nadeel zal zijn voltrokken door de uitvoering van de vergunde werken, die zullen beëindigd zijn vooraleer Uw Raad zich heeft kunnen uitspreken over de door verzoeker ingediende vordering tot nietigverklaring van de bestreden beslissing. Het is zeer onzeker en moeilijk voor een particulier om na een eventuele nietigverklaring het herstel van plaats in de oorspronkelijke staat te verkrijgen. Het nadeel is derhalve ook moeilijk te herstellen.";

Overwegende dat de verwerende partij daartegenover het volgende stelt :

"In casu voert de verzoekende partij aan dat door de oprichting van het gebouw, de verzoeker rechtstreeks zal uitkijken op een gebouw dat hoger is dan de eengezinswoning. Door deze visuele hinder, zou een verlies van woongenot van de verzoeker optreden. Bovendien zouden de vergunde werken een ernstige inbreuk betekenen op de privacy van de verzoeker. Verder zou de bouw van het appartementsgebouw in belangrijke mate de leefomgeving van de verzoeker verslechteren.

Er wordt evenwel niet duidelijk en concreet aangetoond waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen.

Zoals zal worden uiteengezet in het volgend middel, is de bouwplaats gelegen in woongebied, waar noch een BPA, noch een verkavelingsvoorschrift van toepassing is. De verzoeker kan zich dan ook niet beroepen op een subjectief recht teneinde een bouwgrond onbebouwd of slechts beperkt bebouwd te laten. In casu is voldaan aan alle wettelijke regels en heeft de bestendige deputatie geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening door de omliggende bebouwing mee in aanmerking te nemen.

Bovendien verzuimt verzoeker enig concreet gegeven voor te leggen waaruit blijkt dat enkel een schorsing en niet een eventuele vernietiging het verhoopte rechtsherstel met zich mee kan brengen. Het argument dat het zeer onzeker en moeilijk is voor een particulier om na een eventuele nietigverklaring rechtsherstel te bekomen, is in dat opzicht onvoldoende.

Uit dit alles dient te worden geconcludeerd dat er hoegenaamd geen sprake kan zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.";

Overwegende dat de tussenkomen partij de volgende opmerkingen formuleert :

"De verzoekende partij beweert een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te lijden. In zeer vage en algemene bewoordingen wordt aangegeven dat het woongenot zal verminderen, wordt visuele hinder en een inbreuk op de privacy 'geclaimd'.

2.1 Het MTHEN is niet bewezen.

Vooreerst dient hier opgemerkt te worden dat het nadeel zeer algemeen is geredigeerd, terwijl het, krachtens artikel 17. §2, eerste lid van de R.v.St.-Wet en artikel 8, tweede lid, 5° P.R.K.G., vereist is dat de verzoekende partij zeer concreet moet aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of reglement haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent of kan berokkenen (...).

Na een lezing van het schorsingsverzoekschrift kan de tussenkomende partij enkel vaststellen dat de verzoekende partij zich slechts steunt op een aantal vage beweringen en kennelijk nalaat deze te staven met concrete elementen. Zo spreekt de verzoekende partij in algemene bewoordingen over visuele hinder (door rechtstreekse inkijk) terwijl zij geenszins de afstanden tussen zijn woning en het geplande bouwproject weergeeft. Verder geeft de verzoekende partij geenszins concreet aan hoe zijn privacy of woonkwaliteit geschonden zouden worden (door) het voorgenomen project. Uw Raad heeft er het raden naar.

Alleen al omwille van dit absolute gebrek aan enig bewijs of verduidelijking, dient het verzoek tot schorsing te worden afgewezen.

2.2. Weerlegging van de beweerde nadelen.

Voor zoveel als nodig, Worden de beweerde nadelen hierna ten gronde weerlegd.

De uitgangspunten waarop de verzoekende partij zich steunt, zijn alvast verkeerd.

- In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert heeft het bouwterrein een oppervlakte van 2.280 m² (i.p.v. 1.783 m²), terwijl een bebouwing voorzien wordt van 497 m², hetgeen neerkomt op een bezettingsgraad van 21,7 % (hetgeen lager is dan in de omgeving courant is).
- Bovendien doet de verzoekende partij of er in de omgeving alleen villa's (eengezinswoningen zouden voorkomen. De verzoekende partij focust hierbij enkel op de bebouwing langs de C. Lemmonierlaan, terwijl het project is gelegen op de hoek van Zwinlaan en de C. Lemmonierlaan en gezien de configuratie van het perceel en de voorgestelde bouwwijze eerder is gericht op de Zwinlaan dan op de C. Lemmonierlaan.

Er wordt niet ingezien hoe de verzoekende partij de reële omgevingskenmerken zo kan veronachtzamen. De onmiddellijke omgeving rond het bouwterrein, die -zoals uit de luchtfoto's en het gewestplan blijkt- vlakbij de zeedijk is gelegen, wordt bij uitstek getypeerd door talrijke appartementsvilla's. Rondom het bouwterrein komen enkel appartementsvilla's voor (die veel omvangrijker en volumineuzer zijn dan het project van de tussenkomende partij). Op de aanpalende percelen nrs. 713x, 713w en 713r (Kustlaan) zijn appartementsvilla's opgericht. Het meest nabijgelegen gebouw (kadastraal nr. 713x) is een appartementsvilla met 3 volwaardige bouwlagen (en één bouwlaag onder dak) en met een bouwhoogte van 14,43 m. Dit gebouw, dat ongeveer dezelfde rechthoekige vorm heeft als het ontwerp, is 33 m lang en 16 m breed (...). Het uitgangspunt dat het voorgenomen project een stijlbreuk in de onmiddellijke omgeving (vormt) is dus volkomen onjuist.

Slechts één aanpalende eigendom maakt op die overwegende bebouwingstypologie een uitzondering, nl. die van de verzoekende partij.

Punt is nu juist dat het ontwerp van de tussenkomende partij volkomen aansluit bij de bebouwingvorm die in deze omgeving het meest courant is, maar dat niettemin ter dege rekening werd gehouden met de bebouwingstypologie op het terrein van de verzoekende partij, in die zin dat het bouwproject zodanig werd aangepast opdat het een perfect overgangselement zou vormen tussen de appartementsvilla's en de villa van de verzoekende partij op het aanpalende perceel 715e6, dit o.m. door slechts een beperkt aantal woongelegenheden te voorzien (slechts 6 appartementen) en een aan het bouwterrein aangepaste bezetting te creëren (met voldoende ruime bouwvrije stroken).

Verder blijkt uit het verzoekschrift zeer duidelijk waar het de verzoekende partij om te doen is. Tussen de regels van het verzoekschrift zal uw Raad het NIMBY-syndroom ontwaren. De verzoekende partij wekt graag de indruk alsof hij in een natuurgebied woont, maar verliest kennelijk uit het oog dat het terrein waarop de tussenkomende partij wenst te bouwen in een zeer dicht bebouwd

woongebied is gelegen, in het centrum van Knokke. De verzoekende partij expliciteert in zijn verzoekschrift zelfs dat hij de eigendom van de tussenkomende partij ziet als een groene buffer tussen de ap(p)artementsvilla's en zijn eigen terrein. Hij ziet deze buffer als een onschatbaar voordeel voor zichzelf. De bebouwing of aansnijding van deze bouwgrond is dan 'vanzelfsprekend' een nadeel.

Tenslotte mag worden aangestipt dat de verzoekende partij zich er (...)louter en alleen toe beperkt op basis van de vermelding van enkele afmetingen van het geplande gebouw -waaruit overigens dient afgeleid te worden dat het een relatief kleine appartementsvilla betreft (vgl. met de afmeting van de woning van de verzoekende partij- zie infra) te poneren dat er visuele hinder of een schending van de privacy zou zijn. De relatie tussen het voorgenomen bouwproject en de eigendom van de verzoekende partij wordt wijselijk niet in beeld gebracht, terwijl juist die relatie of verhouding voor uw Raad essentieel is om -binnen een marginale beoordeling van de zaak te kunnen beoordelen of de voorgenomen werken tot een onaanvaardbare impact op de woonkwaliteit van de verzoekende partij zou kunnen leiden. Over die verhoudingen wordt met geen woord gerept. Voor zoveel als nodig laat de tussenkomende partij opmerken dat het geplande gebouw en de woning van de verzoekende partij op een afstand van ca. 25 m. van elkaar zijn verwijderd, afstand die - gelet op de beperkte bouwhoogte- verhindert dat er sprake zou kunnen zijn van onaanvaardbare inkijk of visuele hinder.

De verzoekende partij toont in geen enkel opzicht dat er sprake zou zijn van visuele hinder of een schending van de privacy. Andere ernstige argumenten, die zouden kunnen aantonen dat het rustig woongenot van de verzoekende partij zou kunnen worden verstoord worden niet aangebracht.

Uit alle voorgaande elementen, dient dan ook besloten te worden dat er geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij is bewezen, laat staan kan worden weerhouden.";

Overwegende dat luidens artikel 8,5°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de feiten moet bevatten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; dat de verzoekende partij zich niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar integendeel zeer concrete gegevens moet aanvoeren waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of kan ondergaan, zodat de Raad van State met voldoende precisie kan nagaan of er al dan niet een moeilijk te herstellen nadeel voorhanden is, en het voor de tegenpartijen mogelijk is om zich met kennis van zaken tegen de door de verzoekende partij aangehaalde feiten en argumenten te verdedigen; dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift tot schorsing duidelijk en concreet dient aan te geven welk moeilijk te herstellen ernstig nadeel zij ondergaat of dreigt te ondergaan; dat de summiere en zeer algemene beweringen van de verzoekende partij, die niet door bewijskrachtige gegevens worden gestaafd, niet aan dit voorschrift voldoen; dat de verzoekende partij

bijgevolg niet aantoon dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voor haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal veroorzaken;

Overwegende dat aldus aan een der voorwaarden van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op Raad van State niet is voldaan; dat zulks volstaat om de vordering tot schorsing te verwerpen zonder dat het nodig is de opgeworpen ontvankelijkheidsexcepties te onderzoeken,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. THEMSE INVEST 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
acht maart 2005, door :

de H. E. BREWAEYS,
Mevr. A. TRUYENS,

Wvd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

E. BREWAEYS.