

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 144.084 van 3 mei 2005
in de zaak A. 159.630/X-12.192.**

In zake : 1. de n.v. BELIMPRO,
 2. Jan BOEYKENS,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaten I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en
 B. ROELANDTS,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Kasteellaan 141

tegen :

de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

tussenkommende partijen :

1. Frans VAN EUPEN,
2. Patricia RUYS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. BELIMPRO en Jan BOEYKENS op 31 januari 2005 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 8 mei 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij aan Frans VAN EUPEN en Patricia RUYS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het renoveren en uitbreiden van een bestaande villa en voor het bouwen van een open zwembad op een perceel gelegen te Knokke-Heist, Welseweg 11, kadastraal bekend Sectie E, nrs. 640 en 641;

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 3 maart 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 maart 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad C. ADAMS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat L. PROOT die, loco Advocaten I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en B. ROELANDTS verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat P. AERTS die, loco Advocaat A. LUST verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat D. LINDEMANS, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

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 Frans VAN EUPEN en Patricia RUYS met een verzoekschrift van 15 februari 2005 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 18 december 2003 aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een stedenbouwkundige vergunning vragen voor renovatie- en uitbreidingwerken aan een bestaande villa en de aanleg van een open zwembad op een terrein aan de Welseweg 11 te Knokke-Heist, kadastraal bekend tweede afdeling, sectie E, nummers 640 en 641; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist op 8 mei 2004 met het bestreden besluit de gevraagde vergunning geeft;

2. De ontvankelijkheid

Overwegende dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen elk twee excepties van niet-ontvankelijkheid 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 het volgende aanvoeren :

"De tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel (MTHEN) in hoofde van de verzoekende partijen.

De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal ertoe leiden dat de verzoekende partijen worden geplaatst voor een quasi onherstelbare toestand. Door de architecturale conceptie van de onder- en bovengrondse constructies (inrit, parkeerplateau, ondergrondse garage en andere ruimten, zwembad, uitbreiding van de woning) zal een zodanig complex geheel tot stand worden gebracht, dat het nog weinig waarschijnlijk is dat het nog te remediëren valt, dit terwijl die werken tot stand zouden komen op grond van een kennelijk onwettige vergunning.

Door die voldongen feiten zal de druk op de gemeente groot worden om de verkeersbelemmerende paaltjes op het openbare voetpad te verwijderen om de overburen een uitweg te geven.

In het licht van hetgeen in de feitelijke uiteenzetting werd aangegeven, zal dit alles leiden tot een miskennis van de zo typerende ruimtelijke dragers van dit gebied, nl. de kleine, groene verbindingssassen tussen de verschillende bouwzones, assen die - zeker in het binnengebied - van alle verkeer verstoken zijn gebleven en precies daarom leiden tot de stedenbouwkundige uniciteit van deze omgeving. De verzoekende partijen die zich om die redenen juist op dit terrein zijn komen vestigen, zien op die manier een onherstelbare hypotheek gelegd op het rustige en vooral stille karakter van het autoloze binnengebied waarin hun eigendom is gelegen.

De stiltebeleving is m.a.w. een voor de omgeving determinerend omgevingsaspect waaraan de verzoekende partijen in dit specifieke geval mogen vasthouden, dit precies omwille van de stedenbouwkundige verankering ervan in het BPA (het voetpad is enkel bestemd voor voetgangers).

Die stiltebeleving dreigt volledig teloor te gaan als vlak tegenover de woning en de tuin van de verzoekende partijen wordt geparkeerd, gemanoeuvreerd en af- en aangereden. Te verwachten valt dat de frequentie van die mobiliteits- en geluidshinder niet gering zal zijn. Er wordt immers een zeer groot bovengronds verkeersplateau voor vier voertuigen en een dubbele ondergrondse parking voorzien, dienstig voor verschillende voertuigen.

Bovendien zullen de verzoekende partijen in plaats van uit te kijken op een groenscherm, zoals in deze omgeving gebruikelijk is, uitzien op een massieve

betonmassa (inrit, plateau, zijmuren, ...), zodat ook de bestaande groenbeleving, toch ook één van de wezenskenmerken van een dergelijk woongebied.

Deze nadelen word(en) voldoende concreet aangetoond. Op de bijgevoegde foto's (stuk 3) werden enkele zichten genomen op het Ierspad, het openbare voetpad tussen de eigendom van de verzoekende partijen en het kwestieuze bouwperceel. Uit die foto's blijkt dat het openbaar voetpad een belangrijke ruimtelijke drager is ter vrijwaring van de unieke rust in deze woonomgeving (...):

- stuk 3, foto's 1-7 : zicht op het Ierspad, dat onmiskenbaar een belangrijke rol speelt in de rustige woonomgeving ter plaatse, met aanduiding van het perceel van de verzoekende partijen
- stuk 3, foto's 8-10 : zicht op de aanleg van de in- en uitrit naar het parkeerplatform en de ondergrondse garages,
- stuk 3, foto's 11 en 12 : zicht op de plaats waar de in- en uitrit zal aan sluiten op het (smalle) Ierspad,
- stuk 3, foto's 16-18 : zicht op de aan de gang zijnde werken vanuit het Ierspad
- stuk 3, foto's 13-15 : zicht op de andere kant van het bouwperceel, palend aan de Welseweg (zijnde een normale straat)

De tweede verzoekende partij zal derhalve kennelijk in zijn rustig woongenot worden verstoord. Hij mag in deze omgeving aanspraak maken op een rustige, stille en groene woonomgeving. De eerste verzoekende partij kan dit als eigenaar evengoed claimen, nu hij mettertijd zelf het genot van de woning kan terugnemen en tot zolang dit genot - conform de bepalingen van het BPA - aan zijn huurders moet kunnen garanderen.

Die specifieke ruimtelijke conceptie en de verankering ervan in de stedenbouwkundige voorschriften, waardoor de omwonenden op de vrijwaring van deze unieke omgeving konden rekenen, maakt dat (de) ingeroepen nadelen als ernstig zijn te beschouwen.

Dit alles heeft voor gevolg dat de verzoekende partijen - bij gebrek aan een schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit - hun wooncomfort in de komende jaren onherstelbaar aangetast zullen zien en de hiermee gepaard gaande onaanvaardbare hinder lijdzaam zullen moeten ondergaan, zodat - gelet op het bovenstaande - niet kan worden miskend dat het ernstig nadeel dat de verzoekende partijen ingevolge de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit lijden helemaal niet kan worden hersteld. Overigens zou een louter annulatieverzoek - gelet op de snelheid waarmee de betrokken werken kunnen uitgevoerd worden - geen soelaas kunnen bieden.

Er is bijgevolg eveneens aan de tweede voorwaarde als bedoeld in artikel 17, § 2 van de Gecoördineerde wetten op de Raad van State voldaan.";

3.2.2. Overwegende dat de verwerende partij in essentie antwoordt dat het B.P.A. "K09-Wijk Prins Karellaan" ter plaatse ééngezinswoningen met ondergrondse garages en open zwembaden binnen bepaalde grenzen toelaat, dat het nadeel niet voortspuit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing maar uit de voorschriften van het B.P.A., dat de verwachting dat de bouwheer het Ierspad met zijn wagen zal willen gebruiken betrekking heeft op de gebruikswijze van een andere site dan deze waarvoor de kwestieuze vergunning is gegeven, dat de bouwheer materialiter trouwens onmogelijk zijn woning met een wagen via het Iers pad kan verlaten, gezien de aldaar aangebrachte palen, dat zulks enkel mogelijk zou zijn na

een afzonderlijke beslissing van de overheid, dat de eerste verzoekende partij als rechtspersoon geen woongenot of stilte kan ervaren, dat de tweede verzoekende partij evenmin een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aannemelijk maakt, dat het Ierspad zo nodig opnieuw met paaltjes kan worden afgesloten zodat het nadeel niet moeilijk herstelbaar is, dat uit het betoog van de tweede verzoekende partij kan worden afgeleid dat zij in Knokke-Heist is gedomicilieerd doch in werkelijkheid in Antwerpen woont en verblijft, dat het in werkelijkheid een tweede verblijf in Knokke betreft en dat niet wordt verduidelijkt in welke mate zij gebruik maakt van het pand van de eerste verzoekende partij;

3.2.3. Overwegende dat de tussenkommende partijen er het volgende aan toevoegen :

"Vooreerst springt het in het oog dat, alhoewel de feitelijke toestand van de twee verzoekende partijen geheel verschillend is, zij beiden gezamenlijk dezelfde wijzen van benadeling aanvoeren. Dat alleen al toont al aan dat het aangevoerde nadeel veel te abstract is geformuleerd, en dus te weinig concreet op de eigen situatie is betrokken. De beschrijving van het nadeel bestaat uit gemeenplaatsen die elkeen kan invoeren.

De toestand van de twee verzoekers is bovendien niet een beetje, maar totaal verschillend, wat een specifieke, aan elke verzoeker aangepaste beschrijving van het eigen nadeel vereist.

- de N.V. BELIMPRO : een commerciële vennootschap met zetel te Antwerpen. Haar belang bij de procedure mag dan theoretisch verantwoord zijn door het feit dat zij eigenares is te Knokke, in de nabijheid van de betwiste verbouwingswerken. Maar daarmee is helemaal geen nadeel aangetoond. In de regel heeft een commerciële vennootschap trouwens geen moeilijk te herstellen en ernstig nadeel, vermits, als er al sprake is van nadeel, dit meestal van louter financiële aard is.
- De heer BOEYKENS is een notaris, die weliswaar gedomicilieerd is te Knokke, Ierspad 5, en dus in de nabijheid van de villa van de tussenkommende partij. Maar - om het in zijn eigen woorden te zeggen - hij verblijft 'omwille van professionele redenen vaak gedurende lange periodes onafgebroken in Antwerpen'. Welnu, volgens de vaste rechtspraak (...) van uw Raad moeten toeristen en andere occasionele verblijvers zéér pertinent hun - niet voor de hand liggend - nadeel beschrijven willen zij met een schorsingsvordering opkomen tegen een stedenbouwkundige vergunning. In de regel kunnen zij dit nadeel niet aantonen.

Ondanks deze belangrijke verschillen in feitelijke toestand geven de verzoekers dus geen aan die verschillende toestand aangepaste beschrijving van het nadeel.

De verzoekers stellen wel dat zij niets hebben tegen het zwembad en de renovatie, en daarvoor ook geen nadeel ondervinden. Wél zijn zij gekant tegen de ondergrondse garages en de toegang ertoe. In wezen hebben zij enkel iets tegen de ontsluiting voor auto's langs het Ierspad.

Maar ook zonder een garage zou zo'n ontsluiting mogelijk zijn : het wegnemen van de afsluiting of een eenvoudige opening in de afsluiting maakt zo'n toegang mogelijk. En daar-voor is zelfs geen vergunning nodig. Het nadeel vloeit derhalve zelfs niet voort uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

En er is meer.

De tweede verzoeker beroept zich ook op de 'stiltebeleving' in zijn woonst in Knokke, die dreigt te worden verstoord door de verbouwingswerken.

Klaarblijkelijk hunkert hij niet zo fel naar 'stiltebeleving' in zijn domicilie, want hij is er zelden. In elk geval belet zijn werk die 'stiltebeleving' te Knokke, zodat niet valt in te zien hoe de werken die de tussenkomende partijen uitvoeren, die beleving op ernstige wijze kunnen verstoren.

Zo valt niet in te zien hoe het enkele feit dat een auto occasioneel bij de tussenkomende partijen zou weggrijden langs het Ierspad, een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel kan uitmaken. Dit geldt des te meer nu notaris BOEYKENS zélf in zijn domicilie in Knokke een wagen gebruikt en dus zijn eigen stiltebeleving doorbreekt. Hij is dus slecht geplaatst om anderen ervan te betichten een nadeel te veroorzaken, dat hij aan zichzelf ook toebrengt.

Verder is er ook reeds op gewezen dat de verzoekers geheel ten onrechte verwijzen naar 'geluidshinder' die 'niet gering' zal zijn omdat er 'een zeer groot bovengronds verkeersplateau voor vier voertuigen en een dubbele ondergrondse parking (wordt) voorzien'. Het blijft een raadsel waar de verzoekende partijen het haten dat er vier auto's zullen worden gestald. En overigens zou zelfs dat nog niet volstaan als bewijs van een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel.

Al even weinig pertinent is de verwijzing naar het uitzicht op 'een massieve betonmassa'. Het is evident dat de betonnen muren op (ondergrondse) garagehoogte zullen worden afgewerkt conform de plannen (uitgeschilderd metselwerk zoals de gevel). De andere muren blijven zoals ze zijn (al wordt de verf natuurlijk vernieuwd). Op de vergunningsplannen is overigens vermeld :

1. Gevels herbruik metselwerk wit te schilderen t.e.m. aanzet 1^{ste} verdieping, hierin zijn begrepen ook alle zichtbaar metselwerk als keermuren inrit. (De betonwanden enkel nodig tot tegenhouden gronddruk - mogen volgens de reglementen niet zichtbaar blijven.)
2. Metselwerk te bezetten met witte (te schilderen) crepie zoals bestaande (kan aangezien worden als renovatie/restauratie), tussen houtwerken, dit vanaf 1^{ste} verdieping.

Vergunningsplan 1225 - 2003- 08 geeft duidelijk weer dat voor betonwanden een 1/2 steen komt, nl. de herbruik gevelsteen (deze stenen staan reeds op de werf).

Er is een verplichting 'alle metselwerken en crepiwerken' wit te schilderen.

De verzoekers speculeren dus maar wat. Het is ook geen 'betonmassa' waarop de verzoekers zullen uitzien. Want behalve het feit dat de zwaarste werkzaamheden zich ondergronds situeren en dus nagenoeg onzichtbaar zijn - het gaat vooral om kelders - voorzien de bouwplannen overduidelijk in een afwerking in harmonie met het bestaande gebouw én conform het BPA.

Het nadeel is dus ofwel veel te algemeen beschreven, ofwel een product van de fantasie van de verzoekers, en niet van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning.

Er is dus geen sprake van een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel dat de schorsing kan verantwoorden. Meer nog. Het heeft er alle schijn van dat de verzoekers met hun actie niets anders beogen dat via tergende procesvoering het leven van de burens waaraan ze eerder het te verbouwen huis verkocht hebben, te verstoren.";

3.2.4. 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 de eerste verzoekende partij een rechtspersoon is, die eigenaar is van het onroerend goed aan het Ierspad 5 te Knokke-Heist, waar de tweede verzoekende partij is gedomicilieerd;

Overwegende dat de eerste verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat zij als handelsvennootschap een ander nadeel dan een mogelijke waardevermindering of lagere huuropbrengst lijdt; dat dergelijk nadeel een financieel nadeel vormt dat in principe niet moeilijk herstelbaar is aangezien het achteraf met een schadevergoeding kan worden hersteld; dat de eerste verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat het te dezen anders zou zijn;

Overwegende dat de tweede verzoekende partij aanvoert dat zij in haar rustig woongenot zal worden gestoord door mobiliteits- en geluidshinder, in het bijzonder door het teloorgaan van de stiltebeleving en stelt dat zij in de woning van de eerste verzoekende partij haar domicilie heeft; dat de tweede verzoekende partij enerzijds in het verzoekschrift tot schorsing over de ontvankelijkheid van haar vordering stelt dat zij "weliswaar gedomicilieerd (is) in Knokke" maar dat zij "omwille van professionele redenen vaak gedurende lange periodes onafgebroken in Antwerpen (verblijft)" doch dat haar raadsman anderzijds ter terechtzitting stelt dat zij zeer regelmatig in Knokke-Heist verblijft, ieder weekend en soms langer; dat de tweede verzoekende partij aldus, voor zover zij zichzelf niet tegenspreekt, zeker niet concreet aangeeft welk gebruik zij van de woning van de eerste verzoekende partij maakt en derhalve geen precieze en concrete gegevens over de ernst van het voorgehouden nadeel verschaft;

Overwegende dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen derhalve niet blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit één van hen 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 Frans VAN EUPEN en Patricia RUYS 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 drie
mei 2005, door :

de HH. C. ADAMS,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

C. ADAMS.