

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 144.088 van 3 mei 2005
in de zaak A. 155.129/X-12.025.**

In zake : Danielle DORTANT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat Ch. A. VERHAEGEN,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
P. E. Jansonstraat 3, bus 12

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,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkommende partij :

de n.v. OLSTE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Danielle DORTANT op 27 augustus 2004 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 18 juni 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij aan de n.v. OLSTE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw na afbraak van het bestaande pand gelegen te Knokke-Heist, Zeedijk-Duinbergen 325-326, op een perceel kadastraal bekend Sectie F, nrs. 38 en 39 en, voor zover nodig, van de beslissing van 23 april 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij het onderzoek inzake deze aanvraag wordt gesloten en de bezwaren ontvankelijk doch ongegrond worden verklaard;

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 24 november 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 december 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad C. ADAMS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat Ch. A. VERHAEGEN, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat N. ANSOMS die, loco Advocaat A. LUST verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat Y. LOIX die, loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat Th. EYSKENS die, loco Advocaten D. LINDEMANS en M. MOREAU 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. OLSTE met een verzoekschrift van 15 september 2004 heeft 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 partij op 14 augustus 2003 een stedenbouwkundige vergunning aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist vraagt voor het oprichten van een appartementsgebouw na de afbraak van een bestaand pand te Knokke-Heist, Zeedijk-Duinbergen 325-326; dat een openbaar onderzoek wordt gehouden en dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist op 23 april 2004 de ingediende bezwaren verwerpt; dat dit de tweede bestreden beslissing is; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist na gunstig

advies van de gemachtigde ambtenaar op 18 juni 2004 de gevraagde vergunning geeft; dat dit de eerste bestreden beslissing is;

2. De ontvankelijkheid

Overwegende dat de tussenkomen partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid opwerpt; dat in de huidige stand van het geding geen uitspraak over deze exceptie 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 partij wat de tweede voorwaarde betreft in essentie aanvoert dat door de uitvoering van de vergunde werken een gebouw zal worden opgericht dat ten zuiden paalt aan het gebouw waar de verzoekende partij een dakappartement heeft en dat hoger is, dat het dakappartement en de terrassen van de verzoekende partij een overgroot deel van de dag van zon, licht en zeelucht zullen worden beroofd, dat het zuidelijk uitzicht van de verzoekende partij over de duinen, de zeehaven en ook over de zee zal worden ontnomen en dat enkel het dak en de schoorstenen van het nieuwe gebouw zichtbaar zullen zijn, dat vanuit het nieuwe gebouw een uitzicht op de terrassen, de leefkamer, de eethoek en de slaapvertrekken van de verzoekende partij zal ontstaan, dat dit tot een vroeger niet te voorzien waardeverlies van het dakappartement zal leiden, dat een parkeerchaos zal ontstaan doordat in de nieuwbouw slechts één in plaats van eenentwintig parkeerplaatsen is voorzien en dat dit alles een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor de verzoekende partij veroorzaakt;

3.2.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in essentie antwoordt dat de grieven van de verzoekende partij in rechte een beweerde schending van het eigendomsrecht vormen zodat het in wezen om een geschil over subjectieve rechten

lijkt te gaan, dat de aangevoerde nadelen niet aan een individuele vergunning maar aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan te wijten zijn, dat de site in een woongebied ligt waar aaneengesloten hoogbouw de regel is, dat het gebouw met het appartement van de verzoekende partij in totaal 11 verdiepingen telt, dat sedert 1992 met een bouwverordening hellende daken en aldus een hogere nokhoogte zijn voorzien, dat zulks het rechtstreekse gevolg van de bestemmingsvoorschriften is, dat het uitzicht van de verzoekende partij enkel westwaarts door de hellende daken van het vergunde gebouw zal verminderen, dat er geen rechtstreekse of onrechtstreekse inkijk op het appartement of de terrassen van de verzoekende partij is, dat het voorgehouden doch niet bewezen waardeverlies een zuiver financieel nadeel vormt, dat in het aan de verzoekende partij palend gebouw zich thans twaalf appartementen en een winkel zonder enige garage bevinden en dat er in de nieuwe toestand eenentwintig appartementen, een winkel en een dubbele garage zullen zijn, dat het dus slechts een toename van negen appartementen zonder garage betreft, dat de verzoekende partij in Dilbeek woont en niet aangeeft welk gebruik zij van haar appartement van slechts 54 m² aan de kust maakt en dat het beweerde nadeel derhalve niet kan worden gelijkgesteld met dat van een vaste bewoner;

3.2.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in essentie antwoordt dat het vergunde project overeenstemt met de bestemming woongebied en volledig in de dicht bebouwde omgeving past, dat het nadeel uit die gewestplanbestemming voortvloeit, dat de beweerde schending van de privacy en het verlies van zon, licht en uitzicht hypothetische en vage, ongepreciseerde nadelen zijn, dat uit de situatieschets blijkt dat het appartement van de verzoekende partij ten oosten van het vergunde project ligt zodat het voorgehouden verlies van zon en licht niet kan worden aangenomen en dat de aangevoerde nadelen derhalve niet ernstig zijn;

3.2.4. Overwegende dat de tussenkomende partij er in essentie aan toevoegt dat de verzoekende partij in Dilbeek woont en geen informatie over het gebruik van haar studio in Knokke-Heist geeft, dat de verzoekende partij geen grieven formuleert tegen de afbraak van de bestaande gebouwen en de oprichting van het nieuwe gebouw tot aan het vloerniveau van haar eigen studio, dat inkijk op de studio en het terras van de verzoekende partij uitgesloten is, dat de verzoekende partij de ligging van haar eigendom verkeerd situeert zodat haar conclusies inzake verlies van zon en licht geen steek houden, dat er enkel schaduwwerking in de latere avond zal zijn en dat die invloed beperkt zal zijn vermits hellende daken zijn voorzien,

dat het zicht op zee van de verzoekende partij bewaard blijft, dat de zeehaven van Zeebrugge in het noordwesten en niet in het zuiden is gesitueerd, dat zich geen duinen tussen de verzoekende partij en die zeehaven bevinden, dat de verzoekende partij ook de schouwen van het vergunde project verkeerd situeert, dat in het gebouw van de verzoekende partij en in het bestaande, af te breken gebouw geen parkeergarages zijn voorzien zodat de "parkeerchaos" niet door het vergunde project wordt veroorzaakt en dat het niet voorzien van parkeerplaatsen integendeel aanzet tot het gebruik van alternatieve verkeersmiddelen;

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 de voorgehouden waardevermindering van het onroerend goed van de verzoekende partij een financieel nadeel vormt; dat dergelijk nadeel in principe kan worden hersteld door een schadevergoeding achteraf en dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat het te dezen anders zou zijn;

Overwegende dat de oprichting van een appartementsgebouw, overigens in de plaats van een ouder gebouw dat wordt afgebroken, op zichzelf niet volstaat om tot een ernstig nadeel te besluiten, nu het vergunde project is voorzien in een woongebied volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan "Brugge-Oostkust"; 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 partij de vermeende ernst van het nadeel niet staft met concrete gegevens en overtuigende argumenten doch zich beperkt tot een algemene verwijzing naar het verlies van zon, licht, zeelucht en uitzicht; dat de vermeende ernst van dat nadeel niet wordt aangetoond nu de verzoekende partij blijkens de gegevens van het administratief dossier het vergunde project ten opzichte van haar eigendom in een verkeerde richting situeert, namelijk ten zuiden in plaats van ten westen; dat de verzoekende partij aldus evenmin aantoonst dat derden uitzicht op haar terrassen of inkijk in haar vertrekken zouden hebben; dat de ernst van het nadeel des te vager blijft nu de verzoekende partij elders woont, zonder concrete gegevens over het eigen gebruik van haar appartement in Knokke-Heist bij te brengen; dat uit het administratief dossier blijkt dat het vergunde project in vergelijking met de huidige toestand een toename van negen appartementen zonder parkeervoorziening inhoudt; dat zulks bezwaarlijk als een oorzaak voor "parkeerchaos" kan worden gezien; dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat zij de vereiste concrete gegevens om de ernst van het aangevoerde nadeel te beoordelen niet in het verzoekschrift tot schorsing had kunnen opnemen;

Overwegende dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partij 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. OLSTE 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 drie mei 2005, door :

de HH. C. ADAMS,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

C. ADAMS.