RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 153.712 van 12 januari 2006
in de zaak A. 162.864/X-12.328.

In zake : 1. Georges VAN DEN BOSSCHELLE,
2. Rosette VAN HAECKE,
3. Rudy LYDOU,
4. Christelle VAN BOSCH,
5. Chantal VERMEERSCH,
6. Antoine VAN BOSCH,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat D. VANDAMME,
kantoor houdende te 8370 BLANKENBERGE,
Waterkasteelstraat 1

tegen :

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

tussenkomende partijen :

1. b.v.b.a. DE VIERTORRE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. VANHOORNE,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
Prinsenlaan 36,

2. Rogier DICK,
3. Carine MANHAEVE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten R. VOLCKAERT en F. VOLCKAERT,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
Elisabethlaan 25, bus 1.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Georges VAN DEN BOSSCHELLE, Rosette VAN HAECKE, Rudy LYDOU, Christelle VAN BOSCH, Chantal VERMEERSCH en Antoine VAN BOSCH op 27 mei 2005 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 1 maart 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan waarbij aan de b.v.b.a. DE VIERTORRE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw aan de

Koordestraat 3 te De Haan (Klemskerke), op een perceel kadastraal bekend Sectie D, nrs. 282S 2 en 282T 2;

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 2 augustus 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 oktober 2005;

Gelet op de beschikking van 4 oktober 2005 waarbij bovenvermelde beschikking wordt ingetrokken en waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 oktober 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat D. VAN DAMME die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaten B. VAN DORPE die loco Advocaat A. LUST verschijnt voor de verwerende partij, van Advocaat P. VAN HOORNE, die verschijnt voor de b.v.b.a. DE VIERTORRE, en van Advocaat F. VOLCKAERT die verschijnt voor Rogier DICK en Carine MANHAEVE;

Gehoord het andersluidend 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 b.v.b.a. DE VIERTORRE met een verzoekschrift van 16 juni 2005 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat Rogier DICK en Carine MANHAEVE met een verzoekschrift van 16 juni 2005 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de b.v.b.a. DE VIERTORRE op 7 januari 2005 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een appartementsgebouw aan de Koordestraat 3 te De Haan, op een perceel kadastraal bekend Sectie D, nrs. 282S 2 en 282T 2; dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan Oostende-Middenkust is gelegen in woongebied; dat het tevens is gelegen binnen het gebied van het bij ministerieel besluit van 20 juni 1991 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nr. 2 "De Heide"; dat de stedenbouwkundige voorschriften ervan onder meer in maximum één bouwlaag voorzien; dat voorheen op 18 maart 1986 aan Rogier DICK handelend in opdracht van de erfgenamen LANNOYE een verkavelingsvergunning werd verleend voor de opsplitsing van voormeld perceel in twee kavels onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige voorschriften voor losse bebouwing van het BPA nr. 2 "De Heide", goedgekeurd bij koninklijk besluit van 4 december 1961, stipt worden nageleefd; dat Rogier DICK de volledige verkaveling ingevolge proces-verbaal van definitieve toewijzing van 24 juni 1986 heeft aangekocht; dat op 17 februari 1987 aan Rogier DICK de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning werd verleend waarbij beide loten opnieuw worden samengevoegd tot 1 lot, onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige voorschriften voor losse bebouwing van het BPA nr. 2 "De Heide", goedgekeurd bij koninklijk besluit van 4 december 1961, stipt worden nageleefd; dat op 20 juli 2004 tussen Rogier DICK - Carine MANHAEVE en de b.v.b.a. DE VIERTORRE (de promotor-bouwheer) een overeenkomst wordt afgesloten voor de oprichting van een appartementsgebouw op voormeld perceel; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan bij besluit van 1 maart 2005 aan de b.v.b.a. DE VIERTORRE de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw met 4 bouwlagen op voormeld samengevoegd lot; dat verzoekers aanpalende eigenaars zijn;

Overwegende dat de eerste tussenkomende partij een exceptie van onontvankelijkheid opwerpt; dat zij stelt dat verzoekers de schorsing van de beslissing van 1 maart 2005 vorderen, doch niet de schorsing van de

tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, dat enkel de tenuitvoerlegging van de beslissing kan worden geschorst, doch niet de beslissing zelf;

Overwegende dat uit het verzoekschrift van verzoekers duidelijk blijkt dat zij de schorsing vorderen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing van 1 maart 2005; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

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 nietigverklaring 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, wat de eerste door voormeld artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekers in het eerste middel de schending aanvoeren van de materiële motiveringsplicht; dat zij in het eerste onderdeel van het middel in essentie aanvoeren dat het betrokken perceel niet is gelegen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling en dat de bouwaanvraag bijgevolg had moeten worden getoetst aan de voorschriften van het BPA nr. 2 "De Heide", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 20 juni 1991; dat Rogier DICK de volledige verkaveling heeft aangekocht van de oorspronkelijke eigenaar, dat de verkoop van de volledige verkaveling niet gekwalificeerd kan worden als een verval stuitende verkoop in de zin van artikel 129 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dat dit blijkt uit een schrijven van 16 september 2004 van de dienst stedenbouwkundige vergunningen bij de Vlaamse Gemeenschap, dat de verkavelingsvergunning van 18 maart 1986 bijgevolg van rechtswege was vervallen op datum van de bestreden beslissing;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen ten onrechte voorhouden dat zij geen acht had mogen slaan op de verkavelingsvergunning van 18 maart 1986, gewijzigd op 17 februari 1987, omdat ze zou vervallen zijn doordat binnen de vijf jaar na afgifte ervan niet minstens 1/3 van de kavels was verkocht geworden, dat de verkavelaar (de familie LANNOYE) binnen de vijf jaar niet minstens 1/3 van de kavels heeft verkocht, maar alle kavels, dat de omstandigheid dat alle kavels, hetzij successief, hetzij tegelijkertijd door eenzelfde

koper of door verschillende kopers worden verworven niet relevant is, dat het verval van de vergunning een sanctie is gericht tegen de verkavelaar en niet tegen de derde koper, dat voor de derde-koper de vergunning definitief is verworven, dat de vervalregeling afbreuk doet aan de regelmatig bekomen subjectieve rechten en per definitie eng dient te worden geïnterpreteerd, dat indien de decreetgever wil dat ook de derde-koper van de totale verkaveling alsnog door enig verval wordt getroffen, hij zulke vervalregeling uitdrukkelijk in het decreet moet bepalen, dat daaruit volgt dat zij de aanvraag geenszins mocht toetsen aan het op 20 juni 1991 goedgekeurde BPA nr. 2 "De Heide" zoals verzoekers voorhouden, dat een bestaande verkavelingsvergunning primeert op latere ermee strijdige plannen van aanleg;

Overwegende dat de eerste tussenkomende partij stelt dat verval zich alleen kan voordoen ten nadele van de verkavelaar en ten aanzien van wat de verkavelaar uit zijn verkaveling niet tijdig heeft verkocht, dat het verval zich evenwel niet kan voordoen ten nadele van de latere verkrijger, dat in hoofde van de latere derde-verkrijger de vergunning definitief verworven blijft, dat de verwerende partij haar aanvraag dan ook volkomen terecht conform het artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en met inachtname van de verkavelingsvergunning, heeft behandeld;

Overwegende dat de tweede en derde tussenkomende partij stellen dat het overduidelijk is dat terzake niet alleen minstens 1/3, maar alle percelen door de verkavelaar werden verkocht binnen een periode van 5 jaar, zodat werd voldaan aan de wettelijke vereisten om de geldigheid om de verkavelingsvergunning te handhaven, dat zij derde-kopers zijn zodat de verkaveling door hen definitief is verworven, dat bij eventuele niet-verkoop van voldoende kavels de eigenaar-verkoper wordt gesanctioneerd maar niet de koper;

Overwegende dat artikel 129, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat :

> "De verkavelingsvergunning die geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen de vijf jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. (...)";

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan op 18 maart 1986 aan Rogier DICK, handelend in opdracht van de erfgenamen LANNOYE, een verkavelingsvergunning heeft verleend voor de opsplitsing van voormeld perceel in twee kavels; dat Rogier DICK de volledige verkaveling bij notariële akte van 24 juni 1986 uit een openbare verkoop heeft aangekocht;

Overwegende dat de wetgever het verval van de verkavelingsvergunning heeft ingevoerd met de bedoeling speculatieve verkavelingen tegen te gaan; dat de wettelijke regeling ervoor moet zorgen dat vergunde verkavelingen effectief verwezenlijkt worden; dat ingeval de volledige verkaveling aan één enkel koper wordt verkocht, er weliswaar meer dan 1/3 van de kavels wordt verkocht maar dat de verkavelingsvergunning niet wordt gerealiseerd; dat aannemen dat ook een zodanige verkoop een "verkoop" is zoals bedoeld door voormeld artikel 129 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, op het eerste gezicht volledig indruist tegen de ratio legis van de het decreet; dat de verkavelingsvergunning van 18 maart 1986 derhalve van rechtswege is vervallen zodat de verwerende partij de bouwaanvraag had moeten toetsen aan de voorschriften van het BPA nr. 2 "De Heide", zoals goedgekeurd op 20 juni 1991, en niet aan stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 2 "De Heide", goedgekeurd bij koninklijk besluit van 4 december 1961; dat het eerste middel in zoverre ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekers laten gelden dat het oprichten van een appartementsgebouw met 4 bouwlagen en twintig appartementen met een totale bouwoppervlakte van 894 m^2 op een perceel van 1403 m^2 in een woonwijk waar volgens het geldende BPA slechts 1 bouwlaag is toegestaan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel betekent, dat éénmaal het appartementsgebouw is gebouwd, het nadeel zeer moeilijk te herstellen is, dat de uitvoering van de bestreden beslissing hun leefomgeving volledig zal ontwrichten, dat niet enkel hun zonlicht voor een groot deel zal worden ontnomen maar dat ook hun privacy volledig zal verdwijnen, dat de waarde van hun woning bovendien ook sterk zal verminderen, dat zij ter staving van hun beweringen foto’s bijvoegen en een plan met aanduiding van de ligging van hun eigendommen ten opzichte van het bouwperceel;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat de verzoekers in het midden laten wie van hen en wanneer "een groot deel" van het zonlicht zal worden ontnomen, dat evenmin wordt verduidelijkt hoe groot dit verlies precies zal zijn, dat niet nader wordt uitgelegd hoe de respectievelijke woningen en tuinen zich verhouden ten opzichte van de noord-zuid as, dat geen van de verzoekende partijen verduidelijkt hoe hun privacy ingevolge de oprichting van het gebouw zal verdwijnen, dat dit een kennelijke overdrijving is, dat het aan verzoekende partijen toekomt om te verduidelijken hoe hun privacy wordt aangetast op een wijze die de normale buurtlastverhoudingen kennelijk overschrijdt, dat een nietszeggende stijlformule hieraan niet voldoet, dat het ingeroepen nadeel niet voortvloeit uit de bestreden stedenbouwkundige vergunning, maar uit de verkavelingsvergunning waarvan de bestreden beslissing een realisatie is, dat de waardevermindering een louter financieel nadeel betreft en derhalve niet moeilijk te herstellen is;

Overwegende dat de eerste tussenkomende partij stelt dat verzoekers zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet mogen beperken tot vaagheden en algemeenheden, dat verzoekers afzonderlijk en per hoofd ook concrete en precieze gegevens dienen aan te brengen waaruit het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt, dat verzoekers moeilijk kunnen voorhouden dat het nadeel voor hen allen identiek zou zijn, dat het moeilijk te herstellen nadeel zijn rechtstreekse oorzaak dient te vinden in de bestreden beslissing, dat indien het volledig verdwijnen van de privacy als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in overweging zou worden genomen het duidelijk mag zijn dat het oprichten van een appartementsgebouw/meergezinswoning met verschillende verdiepingen in een kleinschalig land als België voor om het even welke bouwheer totaal is uitgesloten, dat de belangrijkste graafwerken reeds zijn aangevat, dat de schorsing door de Raad van State van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet automatisch de schorsing van de tenuitvoerlegging van de overeen-komst tussen haar enerzijds en anderzijds Rogier DICK en Carine MANHAEVE zal meebrengen;

Overwegende dat de tweede en derde tussenkomende partij stellen dat niet wordt gepreciseerd waaruit het moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor elk der partijen bestaat, dat het verlies op zonlicht onbestaande is gezien de beperkte hoogte van het op te richten gebouw en de richting ervan, dat de privacy helemaal niet verdwijnt aangezien aan de kant van het gebouw dat paalt aan de eigendommen van verzoekers alleen slaapkamers aanwezig zijn, met uitzondering van een

appartement op de 3de verdieping waar er wel een terras is, dat verzoekers bovendien ook vergeten dat zij zelf een afwijking van het BPA hebben gevraagd om tot op 1 m van de perceelgrens gebouwen te kunnen oprichten, wat hen werd toegestaan en waardoor hun percelen nagenoeg toegebouwd zijn zodat voor zover er enig zicht zou zijn dit alleen op de daken valt, dat de waardevermindering van hun woningen onbestaande is gezien in de onmiddellijke omgeving van het gebouw een camping is gelegen waarop zeer oude chalets te huur worden gesteld die niet meer voldoen aan de huidige normen van comfort, dat de aanwezigheid van deze camping een veel negatiever invloed heeft op de waarde van de omliggende gebouwen dan het vergunde gebouw;

Overwegende dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor het oprichten van een appartementsgebouw met 4 bouwlagen omvattende 20 woongelegenheden en een ondergrondse parkeergarage in te planten tot op 3,50 m van de zijdelingse en de achterste perceelgrenzen; dat verzoekende partijen ter staving van hun beweringen foto's bijvoegen, genomen zowel vanaf de bouwplaats met zicht op hun eigendom als vanaf hun eigendom met zicht op de bouwplaats; dat zij tevens een inplantingsplan bijvoegen met de ligging van hun eigendommen ten opzichte van het bouwperceel en een kopie van de goedgekeurde plannen; dat hieruit blijkt dat zowel in de zijgevels als in de achtergevel ramen en terrassen zijn voorzien die, gelet op de geringe afstand tot de perceelgrenzen, een rechtstreekse inkijk in de aanpalende eigendommen van verzoekende partijen mogelijk maken; dat zij tevens een simulatiefoto neerleggen van het ontworpen appartementsgebouw zoals het er zal uitzien nadat het zal zijn opgetrokken; dat uit deze simulatiefoto de omvang van het gebouw duidelijk blijkt; dat verzoekende partijen aan de hand van de door hen bijgebrachte stukken afdoende aantonen dat de oprichting van het ontworpen appartementencomplex hun privacy ernstig in het gedrang kan brengen en hen tevens ernstige lichtschade kan berokkenen; dat verzoekers tevens op goede gronden betogen dat eens de vergunde werken uitgevoerd, na vernietiging van het bestreden besluit, de kans op een herstel van het aangevoerde nadeel zo goed als onbestaande is; dat verzoekers' uiteenzetting voldoende concrete gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

B E S L U I T :

Artikel 1.

De verzoeken tot tussenkomst van de b.v.b.a. DE VIERTORRE, Rogier DICK en Carine MANHAEVE in de vordering tot schorsing worden ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 1 maart 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan waarbij aan de b.v.b.a. DE VIERTORRE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw aan de Koordestraat 3 te De Haan (Klemskerke), op een perceel kadastraal bekend Sectie D, nrs. 282S 2 en 282T 2.

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 375 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor een derde.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twaalf januari 2006, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **J. BOVIN.**