

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 167.239 van 30 januari 2007
in de zaak A. 178.208/X-13.065.**

In zake : Frans DEKEYSER,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat J. GHYSELS,
 kantoor houdende te 1170 BRUSSEL,
 Terhulpesteenweg 187

tegen :

1. de gemeente KNOKE-HEIST,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat A. LUST,
 kantoor houdende te 8200 BRUGGE,
 Burggraaf de Nieulantlaan 14,
2. de deputatie van de provincieraad
 van WEST-VLAANDEREN.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Frans DEKEYSER op 31 oktober 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 27 april 2006 van de gemeenteraad van Knokke-Heist houdende opheffing van een aantal bestaande bouwverordeningen en vaststelling van een nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, en van het besluit van 31 augustus 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende goedkeuring van deze beslissing, "in de mate dat de bouwverordening van de vroegere gemeente Knokke wordt opgeheven zonder dat nieuwe bepalingen in de plaats worden gesteld met betrekking tot de nok- en kroonlijsthoogte van de gebouwen of het aantal bouwlagen";

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 15 december 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 januari 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. GHYSELS, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat J. GOETHALS, die loco advocaat A. LUST verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van adjunct-adviseur P. DE WULF, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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 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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende , wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft, dat de verzoeker het volgende aanvoert:

"1. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit berokkent verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel (MTHEN).

2. Het gemeenteraadsbesluit heft immers het bouwreglement op dat bij gebrek aan ruimtelijke uitvoeringsplan of BPA - de plaatselijke ordening volledig beheerste, terwijl er een nieuw bouwreglement wordt goedgekeurd dat evenwel geen enkele bepaling bevat in verband met de nok- en kroonlijsthoogte van de gebouwen of het aantal bouwlagen. Daardoor bestaat er, minstens voor de gebieden waarvoor geen BPA bestaat zoals dat van verzoekende partij (t.w. het gebied begrensd door het Albertplein, de zeedijk, het de Wielingenplein/Wielingenstraat en de Kustlaan), een planologisch vacuüm en een gevaar voor willekeur.

3. Daarenboven werd aangetoond dat het bouwreglement buiten werking gesteld werd omdat verzoekende partij en andere eigenaars/huurders van appartementen in de Residentie St.Georges en de Residentie Grosvenor aan het plein 'De Wielingen' te Knokke zich hierop in het kader van het openbaar onderzoek hebben beroepen tegen de bouwaanvragen van de N.V. NEW PLAZA en de N.V. P.O.C. PARTNERS.

Deze aanvragen voorzien in de bouw van een appartementsgebouw (de zogenaamde nieuwe 'Residentie Plaza') na afbraak van de sinds 1928 bekende Plaza Residence op het plein 'De Wielingen' en drie gekende restaurants in de Wielingenstraat te 8300 Knokke.

Verzoekende partij en andere eigenaars/huurders van appartementen in de Residentie St.Georges en de Residentie Grosvenor aan het plein 'De Wielingen'

te Knokke toonden in hun bezwaarschriften aan dat deze bouwaanvragen kennelijk in strijd zijn met het bouwreglement dat thans door het bestreden besluit werd opgeheven, o.a. met artikel 17, 30 en 70 (vaste uitsprongen en balkons), artikel 34 (bouwhoogte), artikel 36 (bouwlagen).

Ingevolge de kennelijke strijdigheid met dit bouwreglement, zoals aangetoond door o.a. verzoeker in het kader van het openbaar onderzoek, moeten deze aanvragen dan ook geweigerd worden. Door de opheffing van dit bouwreglement en de invoering van een nieuw reglement dat niet langer de voornoemde bepalingen bevat zouden de aanvragen wel kunnen worden ingewilligd en worden verzoeker en andere bezwaarindieners afgetrokken van het bezwaarrecht dat de wet hen toekent.

Verzoekende partij is, samen met zijn echtgenote, eigenaar van het appartement G 2, gelegen in de Residentie Grosvenor te 8.300 Knokke-Heist aan het De Wielingenplein. Het appartement is gesitueerd op de tweede verdieping van voornoemde Residentie en pal op het De Wielingenplein vlak aan de hoek gevormd met (links ervan) de bestaande 'Plaza Residence'.

Verzoeker heeft het appartement gekocht teneinde er volop te kunnen genieten van de zon, zee en strand. Ieder weekend, het ganse jaar door, alle verlofperiodes, en vanaf het paasverlof tot einde september van het jaar, verblijft verzoeker met zijn echtgenote te Knokke in hun appartement.

Thans geniet hij volop van de vroege ochtendzon en de zon tot na de middag rond 15h00.

De thans bestreden bouwverordening (B.S. 03.10.2006) maakt het sinds haar inwerkingtreding op 13.10.2006 mogelijk naast de Residentie St Georges en in de onmiddellijke omgeving - zo ondermeer binnen het gebied begrensd door het Albertplein, de Zeedijk, het de Wielingenplein/Wielingenstraat en de Kustlaan (en ook elders in Knokke-Heist waar geen B.P.A./GRUP van toepassing is) - megalomane torengedebouwen van meerdere tientallen meters op te richten, naast het feit dat nu ook het voorliggend bouwproject van de N.V. New Plaza en de N.V. POC & Partners eveneens kan worden/wordt opgericht met een hoogte volgens planblad 11/11 van in totaal 33m07, kortom minstens 13m07 hoger dan voorzien en toegelaten overeenkomstig het sinds 1920 van toepassing zijnde bouwreglement (zie de artikelen 34, 35, 36 en 70 van het bouwreglement).

Dit maakt dan ook dat verzoeker definitief en onherroepelijk uitgesloten wordt van elke bezonning en deze hem volledig ontnomen wordt, zodat hij en zijn echtgenote gedoemd zijn permanent in hun appartement in de schaduw te leven.

Bovendien wordt door het project van de N.V. New Plaza en de N.V. POC & Partners en de in het project voorziene grote vaste uitsprongen en balkons in de hoek met de Residentie Grosvenor, zelfs rechtstreekse inkijk genomen in het appartement en de leefkamer van verzoeker en dit van op minder dan 0,60 meter afstand. Kortom de bewoner in de nieuwe Plaza Residentie, ter hoogte van het appartement van verzoeker, zal zelfs nauwkeurig kunnen vaststellen wat op het bord geserveerd wordt van verzoeker, om niet te spreken van elke privacy die verzoeker wordt ontnomen, weze het in zijn leefkamer, zijn slaapkamer, ...

De door de nieuwe bouwverordening gecreëerde mogelijkheid tot realisering van megalomane projecten, en in concreto door het project van de N.V. New Plaza/N.V. POC & Partners wordt het plein "De Wielingen" bovendien volledig in de schaduw gelegd, zodat het plein geheel onaantrekkelijk wordt en een (ijs)koude bedoening wordt, zelfs midden de zomer. De ingang van de Residenties St.Georges en Grosvenor zijn bovendien eveneens op dat plein gelegen.

Een uiterst groot nadeel ondervindt hij van het project wegens de in- en uitgang tot de ondergrondse garages, 87 in aantal. Dit nadeel is nog des te groter nu deze in- en uitrit gesitueerd is juist in de hoek van de nieuwe Plaza Residentie

met de Residentie Grosvenor, kortom onmiddellijk onder de leef- en slaapkamer van zijn appartement.

Bovendien is in het project slechts voorzien in een toegangsweg voor één wagen-breedte zodat verzoeker zekerlijk zal gestoord worden in zijn nachtrust, naast zijn gezondheid die er erg zal onder lijden, daar er niet alleen een zware geluidsoverlast zal zijn van het opeenvolgend in- en uitrijden van wagens uit de ondergrondse garages in afwachting van het mogelijk in- en uitrijden, doch ook uiteraard het klakken der portieren, enz... gepraat en geroep, en dit niet alleen de ganse dag doch ook tot 's avonds laat en reeds van in de vroege ochtend.

Kortom elke woon- en leefkwaliteit wordt hem definitief ontnomen.

Verzoeker en andere bezwaarindieners toonden in hun bezwaarschriften reeds aan dat voornoemd megalomaan project het plein 'De Wielingen' volledig in de schaduw zal leggen, zodat het plein geheel onaantrekkelijk wordt. De ingang van de Residenties St.-Georges en Grosvenor is op dat plein gelegen.

Bovendien zal het project verscheidene gedeelten van de residentie St.-Georges zelf, die nu geen schaduw hebben, wel in de schaduw stellen. Hetzelfde geldt, zij het in mindere mate, voor de residentie Grosvenor.

Daarenboven werd aangetoond dat er zich uiterst zware mobiliteitsproblemen zullen stellen ten gevolge van het project, dat in niet minder dan 87 ondergrondse garages voorziet die allen hun in- en uitgang zouden nemen langs één en dezelfde in- en uitrit over het De Wielingenplein, Zeedijk en de nabijgelegen straten. De in- en uitgang is voorzien pal in de hoek naast de Residentie Grosvenor.

Naar de toekomst mag men dan ook een permanente verkeerschaos verwachten op het De Wielingenplein, Zeedijk, nabijgelegen straten en een zeer sterke verhoging van de geluidsoverlast en luchtvervuiling (als gevolg van de uitlaatgassen en de draaiende motoren in afwachting van hun mogelijk in- en uitrijden naar de 87 ondergrondse garages, nu in het project slechts één weg voorzien is met breedte voor één wagen) op het 'De Wielingenplein' én in het bouwproject van de nieuwe 'Residentie Plaza'.

4. Ingevolge de bezwaarschriften van verzoekende partijen waarin werd aangetoond dat de bouwaanvragen kennelijk in strijd zijn met het kwestieuze bouwreglement, werd de indruk gewekt dat afstand gedaan werd van de bouwaanvraag door de N.V. NEW PLAZA. Aanvang december 2002 werd door de N.V. P.O.C. PARTNERS een nieuwe bouwaanvraag ingediend.

Nu blijkt dat beide aanvragen nog steeds bestaande zijn en een beslissing nu nakende is (...)

Door de opheffing van het kwestieuze bouwreglement en de aanneming van een nieuw reglement krijgen bouwpromotoren de vrije hand om hun megalomaan project alsnog door te voeren, en zullen andere promotoren vlug volgen om nieuwe bouwaanvragen in te dienen om zéér gróte bouwprojecten te realiseren, niet alleen in de onmiddellijke omgeving doch tevens op beeldbepalende en centraal gekende plaatsen te Knokke waar slechts kan verwezen naar het gemeentelijk bouwreglement.

5. De vernietiging van de bestreden beslissing alleen, zonder voorafgaande schorsing, kan in casu niet volstaan om aan verzoekers een genoegzaam herstel van het door de bestreden handeling teweeggebrachte nadeel te waarborgen. Een vernietigingsarrest alleen zal te laat komen. Op dat ogenblik zal de ernstige schade van verzoekers zich reeds onherroepelijk gerealiseerd hebben en niet meer kunnen hersteld worden. Het niet meer bestaan van het oude bouwreglement van 1920 zal maken dat bouwvergunningen kunnen worden afgeleverd, die onder vigeur van het oude bouwreglement onmogelijk kunnen. De betrokken bouwprojecten waarvoor in strijd met het opgeheven bouwreglement vergunningen zullen zijn afgeleverd, zullen reeds gerealiseerd zijn op het ogenblik van een uitspraak ten gronde.

Het feit van het niet meer bestaan van het vroegere bouwreglement zal maken dat binnen het gebied waar geen B.P.A.'s van toepassing zijn, megalomane projecten zullen gerealiseerd worden, hetgeen tot op heden niet kon.

Het is dan ook duidelijk dat verzoekende partijen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel lijden door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit.";

Overwegende dat de verwerende partijen op goede gronden repliceren dat de aangevoerde nadelen niet rechtstreeks voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akten; dat die gebeurlijke nadelen immers pas dreigen te ontstaan indien het project waarnaar de verzoeker verwijst zou worden vergund, en op de eerste plaats verbonden zullen zijn aan de tenuitvoerlegging van de voor dat project noodzakelijke stedenbouwkundige vergunning; dat de tenuitvoerlegging van de thans bestreden akten geenszins tot gevolg heeft dat een vergunning voor een "megalomaan" bouwwerk zoals gevreesd door de verzoeker onafwendbaar is; dat bovendien de vergunningsaanvraag hoe dan ook zal moeten worden getoetst aan de eisen van een goede plaatselijke ordening; dat de desbetreffende bouwaanvraag trouwens ingetrokken blijkt te zijn; dat aan de tweede schorsingsvoorwaarde niet is voldaan,

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 dertig januari 2007, door :

de H. R. STEVENS,
Mevr. A. TRUYENS,

kamervoorzitter,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.