

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 175.200 van 1 oktober 2007
in de zaak A. 183.458/X-13.302.**

In zake :

1. Walter CALLENS,
 2. Marcella AELDERWEERELDT,
- die woonplaats kiezen bij
advocaat Y. LOIX,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27

tegen :

1. de gemeente DE HAAN,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat Y. FRANÇOIS,
kantoor houdende te 8790 WAREGEM,
Eertbruggestraat 10.

tussenkommende partijen :

1. Patrick DE CRAEMER,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. BOUVE,
kantoor houdende te 8420 DE HAAN,
Mezenlaan 9,
2. de n.v. DE-TRA-CO.,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. HUYS,
kantoor houdende te 8370 BLANKENBERGE,
Mgr. Waffelaertlaan 9.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Walter CALLENS en Marcella AELDERWEERELDT op 22 mei 2007 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 16 februari 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan waarbij aan de n.v. DE-TRA-CO, Christophe HUYGHEBAERT en Patrick DE CRAEMER de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning, afgegeven op 15 september 1964 door het college van burgemeester en schepenen aan

Huyghebaert - Van Loo en deelgenoten, met betrekking tot percelen gelegen aan het Sparrenbospad te De Haan, kadastraal bekend sectie B, nrs. 277/c, 282/g en 295/l;

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 16 augustus 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 september 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat N. ANSOMS, die loco advocaten Y. LOIX en P. RUELENS verschijnt voor de verzoekers, van advocaat K. PHILIPS, die loco advocaat A. LUST verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat Y. FRANÇOIS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat K. GROUWELS, die loco advocaat K. BOUVE verschijnt voor de eerste tussenkomende 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Over de rechtspleging

Met verzoekschriften van 19 juni 2007 hebben Patrick DE CRAEMER en de n.v. DE-TRA-CO gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om de verzoeken in te willigen.

2. Over de thans voorliggende gegevens van de zaak

2.1. Het geschil situeert zich in een verkaveling, die oorspronkelijk werd vergund door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wenduine op 15 september 1964.

De verzoekers zijn eigenaar van een bouwlot binnen deze verkaveling en hebben er hun woning gebouwd (respectievelijk aan het Sparrenbospad 6 en 8).

2.2. De gronden zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust, later gewijzigd naar Oostende-Middenkust, gesitueerd in woongebied met landelijk karakter.

2.3. Op 19 juni 2006 dienen de tussenkomende partijen, samen met Christophe HUYGHEBAERT, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan een aanvraag in tot wijziging van de verkavelingsvergunning.

Naast de wijziging van een aantal stedenbouwkundige voorschriften, heeft de aanvraag tot voorwerp achter de kavels 11, 12 en 13 (deze beide laatste zijn de eigendommen van de verzoekers) een nieuwe bouwkaavel nr. 25 te creëren, die vanaf de straat zou bediend worden via een uitweg over lot nr. 11 van de verkaveling.

2.4. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek worden door de beide verzoekers bezwaarschriften ingediend.

Op 26 september 2006 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan deze bezwaarschriften als ongegrond te verwerpen, en de aanvraag voorwaardelijk gunstig te adviseren.

Als bijzondere voorwaarde wordt voorgesteld dat ter hoogte van de voorziene toegangsweg naar de nieuwe bouwkaavel op de gemeenschappelijke perceelsgrens met lot nr. 12 een houten afsluiting kan worden geplaatst van maximaal 1,80 meter hoog.

2.5. Op 16 januari 2007 verleent de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies over de aanvraag, zich daarbij aansluitend bij het eerdere gunstige (pre)advies van de gemeente.

2.6. Op 16 februari 2007 vergunt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan de verkavelingswijziging. Dit is het bestreden besluit.

Onder meer de volgende voorwaarde dient in acht te worden genomen :

“Ter hoogte van de private toegangsweg naar lot 25 moet, op de gemeenschappelijke perceelgrens tussen lot 12 en 25, een afsluiting worden geplaatst bestaande uit houten panelen met een maximale hoogte van 1,80 meter”.

3. Over de grondvoorwaarden voor de schorsing

3.1. Krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging 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.

3.2.1. De verzoekers zetten hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hun verzoekschrift als volgt uiteen :

“17. Zonder enige twijfel is sprake van een moeilijk ernstig nadeel in hoofde van verzoekers. Uit het bijgevoegde verkavelingsplan blijkt zeer duidelijk dat de creatie van de bijkomende kavel 25 een tweede bouwlijn teweegbrengt. De nieuwe kavel zal aanleiding geven tot de oprichting van een woning op een perceel dat zich vlak achter de bestaande woningen van verzoekers bevindt. Tot op vandaag vormt het perceel dat omgevormd wordt in kavel 25 een weiland, dat aansluit op de achterliggende weilanden en op die wijze deel uitmaakt van het ongerepte uitzicht van verzoekers.

18. Uit een recente luchtfoto blijkt duidelijk de plaatselijke gesteldheid:(...)

19. Verzoekende partijen hadden voor de verkavelingswijziging een mooi open en vrij zicht op het achterliggende landbouwgebied. Door de wijziging van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 15 september 1964 zal het uitzicht van verzoekende partijen worden verstoord.

20. Meer nog. Uit onderstaand plan blijkt dat door de verkavelingswijziging een woning kan worden ingeplant op een afstand van ongeveer 10 meter van de achtergevelbouwlijn van tweede verzoekende partij en ongeveer 20 meter van eerste verzoekende partij.

21. De verkavelingswijziging heeft tot doel de inplanting van een nieuwe woning in de tweede bouwlijn mogelijk te maken.

22. Het hoeft geen breedvoerige beschouwingen dat de inplanting van een nieuwe woning -dewelke een tweede bouwlijn vormt ten opzichte van deze van verzoekende partijen- en dit op een afstand van slechts respectievelijk 10 en 20 meter van de achtergevelbouwlijn van de woning van verzoekende partijen, een ernstig nadeel uitmaakt, dat eveneens moeilijk te herstellen is.

23. De impact van de verkavelingswijziging op de bestaande toestand, specifiek op het woonklimaat van verzoekers, is duidelijk. De verkavelingswijziging maakt de creatie van een tweede bouwlijn mogelijk, waardoor het bestaande wijde (sic) uitzicht van verzoekers op de achterliggende onaangesneden weilanden quasi volledig wordt weggenomen.

24. De inplanting in tweede bouwlijn kan ongetwijfeld een moeilijk te herstellen nadeel berokkenen. De Raad van State overwoog het volgende:

‘Overwegende dat de omstandigheid dat verzoekers eigendom is afgezoomd met een scherm van bomen niet wegneemt dat de ontworpen constructie zijn onbelemmerd zicht vanop zijn eigendom op het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied aantast; dat het aangevoerde nadeel zijn oorsprong niet enkel vindt in de bestemming “woonzone” van het betrokken bouwperceel, maar in de inplanting van de ontworpen woning in tweede bouwlijn; dat niet is vereist dat het aangevoerde nadeel zijn oorsprong vindt in een “onwettigheid” van de bestreden beslissing; dat verzoeker voldoende concrete gegevens aanvoert waaruit blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;’

25. Er is sprake van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoekende partijen”.

3.2.2. De eerste verwerende partij stelt in haar nota onder meer dat de luchtfoto die de verzoekers bijbrengen ter staving van hun betoog omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel geen bewijs vormt van het weidse uitzicht dat zij beweren te hebben en dat de verzoekers zelfs blijk geven van een “verregaande intellectuele oneerlijkheid”, gezien uit de “grondfoto’s” in het administratief dossier blijkt dat een hoge haag elk zicht op de achterliggende gronden onmogelijk maakt. Tevens stelt zij dat de verzoekers volstaan met te verwijzen naar het verlies van uitzicht en de impact op hun “woonklimaat”, maar dat zij “niet nader concretiseren” waarin precies hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel bestaat.

3.2.3. De tweede verwerende partij stelt in haar nota dat de verzoekers “zich beperken tot algemeenheden” en “bijzonder vaag” blijven over de concrete impact van het nieuwe lot nr. 25 op hun uitzicht. Voorts betoogt zij dat “verzoekende partijen ook wel (weten) waarom zij geen stukken bij hun dossier voegen om de Raad volledig in te lichten over de plaatsgesteldheid”, nu zij zelf door hun tuinaanleg, door middel van een hoge haag en een berm, elk zicht op het hinterland onmogelijk hebben gemaakt.

3.2.4. De eerste tussenkomende partij betoogt dat het aangevoerde nadeel voor haar “compleet onbegrijpelijk” is, nu de verzoekers destijds zelf de betreffende berm en haag hebben afgedwongen ten opzichte van haar

vader-landbouwer, “zodat het landbouwgebeuren hen niet meer kon storen”, en te dien einde ook zelf een bijkomende haag en een berm hebben voorzien.

3.2.5. Luidens artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State dient de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen. 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, zoals het luidde op het ogenblik van het instellen van de vordering, 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”. Uit deze bepalingen volgt dat de verzoeker in zijn verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat hij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan. De verzoeker mag zich daarbij niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat hij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of dreigt te ondergaan.

Wat het ingeroepen verlies aan uitzicht betreft, stellen de verzoekers in algemene bewoordingen dat “de verkavelingswijziging de creatie van een tweede bouwlijn mogelijk (maakt), waardoor het bestaande wijdse (sic) uitzicht van verzoekers op de achterliggende onaangesneden weilanden quasi volledig wordt weggenomen”.

Ter staving van hun betoog beperken de verzoekers er zich toe een luchtfoto bij te brengen, met aanduiding van de respectievelijke eigendommen. Met de verwerende partijen dient vastgesteld te worden dat de verzoekers daarmee een onvoldoende duidelijk bewijs voorleggen van het beweerde “ongerepte uitzicht” op de achterliggende weilanden.

Verzoekers’ betoog klemmt des te meer, nu uit het fotomateriaal aangebracht door de eerste verwerende partij en de eerste tussenkomende partij blijkt dat de eigendommen van de verzoekers van de kwestieuze gronden gescheiden zijn door een hoge en dichte haag die elk uitzicht op de achtergelegen weilanden

belemmert. Er blijkt hoogstens vanuit de dakvlakvensters op de verdieping zicht te kunnen genomen worden op de achterliggende gronden.

Gelet op het voorgaande dient te worden vastgesteld dat de verzoekers onvoldoende concrete, precieze en ondubbelzinnige gegevens aanbrengen waaruit kan blijken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Er is bijgevolg niet voldaan aan één van de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

De verzoeken tot tussenkomst van Patrick DE CRAEMER en de n.v. DE-TRA-CO in het administratief kort geding worden 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 tussenkomsten in de schorsingsprocedure, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op een
oktober 2007, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.