

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 176.825 van 14 november 2007
in de zaak A. 184.441/X-13.369.**

In zake : Friedl MAERTENS,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. STIJNS,
kantoor houdende te 3001 LEUVEN,
Philipssite 5

tegen :

de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
advocaat L. PROOT,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kasteellaan 141.

tussenkommende partij :

de n.v. NOVUS,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. CALUS,
kantoor houdende te 8020 OOSTKAMP,
Sint-Elooistraat 46.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Friedl MAERTENS op 20 juli 2007 heeft ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 21 mei 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de n.v. NOVUS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het “bouwen van twee landhuizen met telkens 3 woongelegenheden en ondergrondse garages” op een perceel gelegen te Koksijde (Oostduinkerke), Gilles Scottlaan, kadastraal bekend sectie F, nr. 1069;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 27 september 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 oktober 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat R. KNOPS, die loco advocaat J. STIJNS verschijnt voor de verzoekster, en van advocaat T. VANDENDURPEL, die loco advocaat L. PROOT verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat P. CALUS, die verschijnt voor de 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. Rechtspleging

1.1. De n.v. NOVUS heeft met een verzoekschrift van 22 augustus 2007 gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

1.2. De verzoekster heeft ter terechtzitting een bundel met stukken neergelegd. Het procedurereglement laat dit niet toe. De bundel met aanvullende stukken wordt om deze reden uit de debatten geweerd.

2. Over de thans voorliggende gegevens van de zaak

2.1. Op 24 mei 2005 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde aan de n.v. NOVUS en de n.v. KARPOS de verkavelingsvergunning verleend om de hen toebehorende eigendommen, gelegen op de hoek van de Gilles Scottlaan en de Cesar Gezellestraat te Koksijde (Oostduinkerke), kadastraal bekend sectie F, nrs. 1069 en 1070/a te verkavelen in drie nieuwe bouwloten voor “landhuizen” met elk maximum drie woongelegenheden. De betrokken verkaveling is volgens de bestemmingsvoorschriften van het

bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan Veurne-Westkust gelegen in woongebied. Ze is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.2. De woning van de verzoekster is gelegen in de Cesar Gezellestraat 2 te Koksijde (Oostduinkerke), tegenover de loten 1 en 2 van voormelde verkaveling.

2.3. De verzoekster heeft tegen de verkavelingsvergunning een beroep tot nietigverklaring doch geen vordering tot schorsing ingesteld (zaak A. 164.559/X-12.416). Dit beroep is nog hangende.

2.4. Op 4 juli 2005 heeft de n.v. NOVUS bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag ingediend tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de woning gelegen op de loten 1 en 2 van voormelde verkaveling, en het bouwen van twee landhuizen, bestaande uit telkens drie woongelegenheden en ondergrondse garages.

2.5. Bij het bestreden besluit van 21 mei 2007 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde de gevraagde stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. NOVUS verleend.

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.

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. Artikel 16, § 2, 6/ 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 aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de verzoeker een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen”. Uit deze bepalingen volgt dat de verzoekster 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 opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden.

3.2. Over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

3.2.1. De verzoekster zet het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning kan berokkenen in het verzoekschrift uiteen als volgt:

“(…)

Het bouwen van appartementsgebouwen van die hoogte, oppervlakte e.d.m. in de onmiddellijke omgeving van de woning van verzoekster, zullen verzoekster immers nadeel berokkenen met betrekking tot haar uitzicht, privacy en het rustige genot van haar eigendom in deze villawijk aan de rand van de duinen en in ondergeschikte orde met betrekking tot de vermogenswaarde van haar eigendom.

Daarnaast is de schorsing eveneens gerechtvaardigd daar verzoekster heeft vernomen dat de bouwwerken onverwijld zullen worden aangevat.

Uiteraard moet ten alle koste elke onherstelbare schade worden vermeden. Ten minste moet de situatie waarin de eigenaar van de percelen het voldongen feit van de constructie zou inroepen in een poging te ontsnappen aan de gevolgen van de nietigheid van de aangevochten beslissing, worden voorkomen.

Indien de constructie reeds zou zijn opgericht of wanneer met de constructie ervan reeds zou zijn aangevat wanneer de aangevochten beslissing teniet wordt gedaan, zou de eigenaar van de percelen immers rechtsmisbruik kunnen inroepen teneinde te ontsnappen aan de afbraak van de zonder bouwvergunning opgerichte constructie.

Inderdaad is er sprake van rechtsmisbruik, zoals het Hof van Cassatie heeft bevestigd in haar arrest dd. 19 november 1987 (Arr. Cass. 1987-88, nr. 168), wanneer de uitoefening van een recht, in dit geval de afbraak van een zonder bouwvergunning opgerichte constructie, van die aard is dat het aan derden berokkende nadeel buiten verhouding staat met het door de houder van het recht verkregen voordeel ingevolge de uitoefening van zijn recht.

Deze leer werd eveneens toegepast door het Hof van Beroep te Brussel in haar beslissing dd. 28 juni 2002 (Res. Jur. Imm. 2003, p.335). In het onderhavige geval, werd een constructie opgericht waarbij bepaalde conventionele erfdienstbaarheden werden geschonden. Deze schending werd trouwens bevestigd door het Hof. Evenwel meende het Hof dat er sprake was van rechtsmisbruik gezien het herstel in natura dat werd nagestreefd door de schuldeisers van die aard was dat aan de andere partij een disproportioneel

nadeel werd veroorzaakt in vergelijking met het voordeel, voortvloeiend uit het gevraagde herstel. Bijgevolg heeft het Hof de vordering tot afbraak afgewezen.

Daarentegen is men in huidig geval nog niet met de uitvoering van de werken aangevat. Bijgevolg kan er geen sprake zijn van een wanverhouding in de huidige, bij hoogdringendheid ingediende vraag tot schorsing”;

3.2.2.1. De verzoekster beperkt er zich in de voormelde uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel toe in algemene bewoordingen te stellen dat “het bouwen van appartementsgebouwen van die hoogte, oppervlakte e.d.m.” in de onmiddellijke omgeving van haar woning “nadeel (zullen) berokkenen met betrekking tot haar uitzicht, privacy en het rustige genot van haar eigendom in deze villawijk aan de rand van de duinen en in ondergeschikte orde met betrekking tot de vermogenswaarde van haar eigendom”. Door de verzoekster worden evenwel geen precieze gegevens verstrekt om in concreto aan te tonen dat de tenuitvoerlegging van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning de aangevoerde nadelen zal veroorzaken. De bij het verzoekschrift gevoegde foto’s, waarnaar in voormelde uiteenzetting niet eens wordt verwezen, geven enkel een beeld van de bestaande toestand. Bij gebreke aan precieze gegevens is het de Raad van State niet mogelijk de ernst van het door de verzoekster ingeroepen nadeel in concreto te beoordelen.

3.2.2.2. Het “in ondergeschikte orde” ingeroepen nadeel “met betrekking tot de vermogenswaarde van haar eigendom”, dat door de verzoekster niet eens nader wordt toegelicht, kan alleszins niet dienstig worden aangevoerd aangezien het in wezen gaat om een louter financieel nadeel, dat in beginsel niet moeilijk te herstellen is. De verzoekster brengt ook geen enkel argument bij waaruit zou kunnen blijken dat dit in casu wel het geval zou zijn.

3.2.2.3. Er dient te worden besloten dat de uiteenzetting van de verzoekster geen afdoende gegevens bevat waaruit kan blijken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning een ernstig nadeel in de zin van artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan berokkenen. Er is derhalve geen noodzaak om over te gaan tot het onderzoek van de overige argumenten, die allen betrekking hebben op het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel.

3.2.2.4. Uit het vorenstaande blijkt dat niet is 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 te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

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

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. NOVUS in het administratief kort geding 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 uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op veertien november 2007, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

J. BOVIN.