RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 180.276 van 29 februari 2008
in de zaak A. 184.772/X-13.410.

In zake : Dieter WILLEKENS,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. PATTYN,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE,
Rijselstraat 274

tegen :

1. de gemeente OOSTKAMP,
die woonplaats kiest bij
advocaat N. DE CLERCQ,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Gerard Davidstraat 46, bus 1,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkomende partij :

de b.v.b.a. BOUWWERKEN MAENHAUT,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Dieter WILLEKENS op 13 augustus 2007 heeft ingediend, en waarin hij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 18 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp houdende het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning aan de b.v.b.a. BOUWWERKEN MAENHAUT tot het oprichten van een appartementsgebouw en garages aan de Stationsstraat 229-231 te Oostkamp, kadastraal bekend onder sectie C, nrs. 90/d4 en 90/w4, en van het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar, van 8 december 2006;

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 5 november 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 november 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat D. PATTYN, die verschijnt voor de verzoeker, van advocaat I. VERHELLE, die loco advocaat N. DE CLERCQ verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat P. LOUAGE, die loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat J. GOETHALS, die loco advocaat A. LUST 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. <u>Over de rechtspleging</u>

Met een verzoekschrift van 20 september 2007 heeft de b.v.b.a. BOUWWERKEN MAENHAUT gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. <u>Over de feitelijke gegevens van de zaak</u>

2.1. Op 22 februari 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het gemeentebestuur van Oostkamp een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een appartementsgebouw aan de Stationsstraat 229-231, bestaande uit zes woongelegenheden, en voorzien van acht garages en een fietsenstalling.

De constructie moet in de plaats komen van twee rijwoningen, die reeds werden gesloopt met een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning die de tussenkomende partij van het gemeentebestuur verkreeg op 13 maart 2006.

De bouwpercelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust gesitueerd in een woongebied.

Ze zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.2. Nadat het gemeentebestuur van Oostkamp op 8 mei 2006 een gunstig preadvies verleent over de aanvraag, volgt op 30 juni 2006 een ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, omwille van het te grote gabariet van het ontworpen gebouw, de te hoge kroonlijst, en een gebrek aan ruimte voor groen.

2.3. Ingevolge dit negatieve advies, richt het gemeentebestuur van Oostkamp op 12 juli 2006 een vraag aan de tussenkomende partij om de bouwplannen in overeenstemming te brengen met de bemerkingen van de gemachtigde ambtenaar.

2.4. De tussenkomende partij past haar plannen aan, waarbij het aantal garages wordt teruggebracht tot zeven eenheden, ruimte wordt gemaakt voor een hoogstammige boom, en achteraan het gebouw op de eerste verdieping gezorgd wordt voor een groendak.

Bovendien worden verduidelijkingen verschaft aangaande het gabariet en de kroonlijst van de constructie.

De aangepaste plannen worden door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp gunstig geadviseerd in zitting van 27 november 2006.

2.5. De gemachtigde ambtenaar verstrekt op 8 december 2006 een gunstig advies, en het college van burgemeester en schepenen van Oostkamp verleent op 18 december 2006 de stedenbouwkundige vergunning. Dit zijn de bestreden beslissingen.

3. Over de ontvankelijkheid

De verwerende partijen en de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over deze exceptie dringt zich immers slechts op indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

4. Over de grondvoorwaarden tot schorsing

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.

4.1. Over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

4.1.1. Standpunt van de partijen

4.1.1.1. De verzoeker zet zijn moeilijk te herstellen ernstig nadeel in zijn verzoekschrift als volgt uiteen:

> "Verzoeker geeft blijk van het vereiste belang.
> Verzoeker is eigenaar van de woning gelegen te 8020 OOSTKAMP, Stationsstraat 210A, welke hij gebruikt als zijn persoonlijke woning.
> De bestreden stedenbouwkundige vergunning en het bestreden advies van de gemachtigde ambtenaar hebben betrekking op bouwwerken die zullen worden uitgevoerd op het terrein gelegen te 8020 OOSTKAMP, Stationsstraat 229-231. Dit terrein is gelegen recht tegenover de woning van verzoeker (...).
> Verzoeker doet door rechtens vereiste belang (sic) door het enkele feit dat hij woont in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarvoor de bestreden stedenbouwkundige vergunning is verleend (...).
> De bij de bestreden stedenbouwkundige vergunning vergunde bouwwerken zijn bovendien van aard om ernstige schade te veroorzaken aan verzoeker. De bij de bestreden stedenbouwkundige vergunning vergunde bouwwerken worden in de bestreden stedenbouwkundige vergunning als volgt omschreven (...):
> > 'De aanvraag omvat nu het bouwen van een meergezinswoning met 6 appartementen en 7 garages. De te bouwen meergezinswoning omvat een gevelbreedte van 15,42 meter en is ingeplant tot tegen de rooilijn

(verderzetting bouwlijn aanpalende bebouwing) en tot tegen de linker- en rechterperceelsgrenzen.

De meergezinswoning omvat 2,5 bouwlagen, waarvan 2 appartementen op het gelijkvloers, 2 appartementen op de eersteverdieping en een duplex-appartement op de bovenste verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7,05 meter en de nokhoogte bedraagt maximum 12,24 meter.

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20,00 meter, de bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 15,60 meter met inbegrip van de terrassen (telkens 0,60 meter uit de voorgevel en telkens 3, 00 meter uit de achtergevel).

De bouwdiepte op de bovenste verdieping bedraagt max. 12,60m. De dakuitbouwen op de voorgevel zijn beperkt tot de helft van de gevelbreedte.'

In het schrijven van 14 juni 2007 verduidelijkt de gemeente OOSTKAMP dat op de dakverdieping een volwaardige woonlaag wordt voorzien, bestaande uit twee appartementen.

Verzoeker lijdt door de uitvoering van deze bouwwerken ernstige schade:

- Verzoeker lijdt schade door het verlies aan privacy in zijn eigen woning.

  Vanuit de appartementen op de dakverdieping van de vergunde meergezinswoning zullen de bewoners van deze appartementen een recht uitzicht hebben op de voortuin en de woning van verzoeker, terwijl vanuit deze appartementen tevens een rechtstreekse inkijk mogelijk is in de vertrekken de woning van verzoeker die aan de voorzijde van de woning van verzoeker zijn gelegen (...).

  Aangezien de appartementen op de dakverdieping van de vergunde meergezinswoning opgevat zijn als een 'volwaardige woonlaag' en bijgevolg bestemd zijn om bestendig te worden bewoond, zal verzoeker bestendig geconfronteerd worden met inkijk in zijn woning en de voortuin ervan.

  Bij de uitvoering van de vergunde bouwwerken lijdt verzoeker bijgevolg een ernstig en bestendig verlies aan privacy in zijn woning en de voortuin ervan, zodat verzoeker door de vergunde bouwwerken schade lijdt.

- Verzoeker lijdt schade door het gewijzigde uitzicht vanuit zijn eigen woning.

  Verzoeker heeft vanuit zijn woning en vanuit de voortuin een recht uitzicht op het terrein gelegen te 8020 OOSTKAMP, Stationsstraat 229 en 231 dat het voorwerp vormt van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

  Voorheen waren op dit terrein twee modale gezinswoningen gelegen, die vanuit de voortuin en de benedenverdieping van de woning van verzoeker ten gevolge van de beplanting rond de tuin van verzoeker (de tuin van verzoeker wordt afgesloten door een haag) slechts beperkt zichtbaar waren.

  Bij de uitvoering van de vergunde bouwwerken wordt dit uitzicht ingrijpend gewijzigd (...).

  Enerzijds zal verzoeker na de uitvoering van de vergunde bouwwerken niet langer uitzicht hebben op twee modale gezinswoningen, maar op één massief en omvangrijk appartementsgebouw.

  Anderzijds zal verzoeker na de uitvoering van de vergunde bouwwerken een bestendig uitzicht hebben op de appartementen gelegen op de dakverdieping van de vergunde meergezinswoning.

  Overigens wordt door de vergunde bouwwerken de harmonie van de onmiddellijke omgeving verstoord. Daar waar de Stationstraat te Oostkamp bestond uit langs de ene kant (de kant van de vergunde bouwwerken) aaneengesloten lintbebouwing bestaande uit

ééngezinswoningen en langs de andere kant (de kant van de woning van verzoeker) uit een groenzone en open bebouwing met vrijstaande ééngezinswoningen, wordt deze harmonie onderbroken door de vergunde meergezinswoning.

Dit gewijzigde uitzicht (van een vrijwel vrij uitzicht waarbij de gezinswoningen slechts beperkt zichtbaar waren naar een bestendig uitzicht op de vergunde meergezinswoning) en de verstoorde harmonie van de onmiddellijke omgeving van de woning van verzoeker maakt voor verzoeker ernstige schade uit.

Door het verlies aan privacy, het verlies aan uitzicht en de aanwezigheid van meergezinswoning (eerder een appartementsgebouw), vermindert de eigendom van verzoeker gevoelig in waarde. Dergelijke gevoelige waardevermindering maakt voor verzoeker ernstige schade uit.

Verzoeker heeft dus zeker een belang.

3.2

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen berokkent een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel aan verzoeker.

De vergunde bouwwerken worden op dit ogenblik uitgevoerd.

De in punt 3.1 van deze afdeling van huidig verzoekschrift omschreven schade zal zich bij de voltooiing van de vergunde bouwwerken onmiddellijk voordoen.

Deze schade is ernstig en zal zich bestendig blijven voordoen totdat de terreinen die het voorwerp uitmaken van de bestreden stedenbouwkundige vergunning in hun oorspronkelijke toestand zijn hersteld.

Verzoeker zal bijgevolg door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen jarenlang de in punt 3.1 van deze afdeling van huidig verzoekschrift omschreven schade jaren dienen te ondergaan. Verzoeker zal bovendien onvergoed blijven voor de patrimoniale schade die hij lijdt door de waardevermindering van zijn eigendom.

Het is dan nog onzeker of de terreinen die het voorwerp uitmaken van de bestreden stedenbouwkundige vergunning zelfs na het tussen te komen vernietigingsarrest van Uw Raad in hun oorspronkelijke toestand zullen worden hersteld. Het herstel van deze terreinen in hun oorspronkelijke toestand zal slechts mogelijk zijn na nieuwe procedures, te benaarstigen door verzoeker, welke de nodige tijd in beslag zullen nemen en voor verzoeker belangrijke kosten met zich mee zullen brengen.

Zelfs indien ten gevolge van deze procedure het herstel van de terreinen die het voorwerp uitmaken van de bestreden stedenbouwkundige vergunning in hun oorspronkelijke toestand zou worden bevolen, is de uitvoering van dit herstel onzeker. Verzoeker kan bij toepassing van artikel 153 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (B.S. 8 juni 1999) weliswaar worden toegelaten in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien, maar verzoeker zal de kosten van deze uitvoering dienen voor te schieten. De kosten van de uitvoering van een herstelmaatregel zijn bijzonder omvangrijk en zullen door verzoeker niet kunnen worden voorgeschoten, terwijl het onzeker is dat deze kosten van verzoeker zullen worden vergoed.

In deze omstandigheden is het hoogst onzeker dat de terreinen die het voorwerp uitmaken van de bestreden stedenbouwkundige vergunning zelfs na het tussen te komen vernietigingsarrest van Uw Raad in hun oorspronkelijke toestand zullen worden hersteld en het ernstig nadeel veroorzaakt door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen ooit kan worden hersteld.

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen berokkent bijgevolg een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel aan verzoeker”.

4.1.1.2. De eerste verwerende partij repliceert hierop onder meer dat het verschil met de vroegere bestaande bebouwing verwaarloosbaar is en dat het vergunde project geen spectaculaire afwijkingen bevat ten opzichte van de naastliggende bebouwing. Verder stelt zij dat er bezwaarlijk sprake kan zijn van een privacyprobleem. Er kan hoogstens sprake zijn van een zicht, maar niet van inkijk.

4.1.1.3. De tweede verwerende partij voegt daar nog aan toe dat de inkijkmogelijkheden in de woning van de verzoeker beperkt zijn gezien de woning is afgeschermd door een hoge haag en hoge bomen.

4.1.1.4. De tussenkomende partij wijst er nog op dat het vergunde project zich bevindt op een afstand van 32 meter ten opzichte van de voorgevel van de woning van de verzoeker. Zij noemt het verzoek tot schorsing "tergend en roekeloos" en het aangevoerde nadeel "disproportioneel en rechtsmisbruikelijk".

4.1.2. <u>Beoordeling</u>

4.1.2.1. 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, eerste lid, 3/, 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 van aard zijn aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, waarbij alle stukken worden gevoegd die het risico op dergelijk nadeel aantonen". Uit deze bepaling volgt dat een 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 persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of dreigt te ondergaan.

4.1.2.2. Wat betreft het door de verzoeker ingeroepen verlies van privacy, kan worden vastgesteld dat de voortuin gelegen is langs een relatief drukke weg en dat de afstand tussen de vergunde meergezinswoning en de woning van de

verzoeker van die aard is dat de inkijk in die voortuin en het verlies aan privacy dienen genuanceerd te worden.

4.1.2.3. Verder voert de verzoeker aan dat hij schade lijdt door het gewijzigde uitzicht vanuit zijn woning. Daar waar hij vroeger uitzicht had op “twee modale gezinswoningen” kijkt hij nu uit op een appartementsgebouw. Deze vaststelling volstaat op zich niet om het bestaan van een ernstig nadeel aan te tonen. De vergunde meergezinswoning heeft kennelijk niet die schaalgrootte en dimensies dat er, rekening houdend met de bestemming woongebied en de plaatselijke toestand, sprake zou zijn van een radicale ingreep in de leefomgeving van de verzoeker.

4.1.2.4. Gelet op het voorgaande dient te worden vastgesteld dat de uiteenzetting van de verzoeker onvoldoende gegevens bevat waaruit kan blijken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van dit besluit hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan bezorgen.

4.2. 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.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. BOUWWERKEN MAENHAUT in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

<u>Artikel 3</u>.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De uitspraak over de bijdrage van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negenentwintig februari 2008, door :

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

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **R. STEVENS.**