

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 185.153 van 3 juli 2008
in de zaak A. 185.105/X-13.443.**

In zake :

1. Didier URBAIN,
 2. Pascale HARDY,
- die woonplaats kiezen bij
advocaat C. GYSEN,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
Antwerpsesteenweg 16-18

tegen :

1. de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
advocaten P. LUYPAERS en H-K. CAREME,
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE,
Industrieweg 4, 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.

tussenkommende partij :

de n.v. ERWIGO,
die woonplaats kiest bij
advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Didier URBAIN en Pascale HARDY op 10 september 2007 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 14 juni 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde, waarbij aan de n.v. ERWIGO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning met ondergrondse garages te bouwen aan de Jan Pootlaan te Koksijde (Sint-Idesbald), op een perceel kadastraal bekend onder sectie A, nr. 205/b;

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 4 december 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 december 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat M. WENDRICKX, die loco advocaat C. GYSEN verschijnt voor de verzoekers, van advocaat P. LUYPAERS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat N. DE WINT, die loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat F. DE PRETER, 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.

Met een verzoekschrift van 5 oktober 2007 heeft de n.v. ERWIGO gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. Over de voorliggende gegevens van de zaak.

2.1. De tussenkomende partij was eigenaar van twee aan elkaar palende percelen grond, gelegen aan de Julien Dillenslaan en aan de Jan Pootlaan te Koksijde (Sint-Idesbald).

Deze percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Veurne-Westkust gelegen in het woongebied.

2.2. Inmiddels heeft de tussenkomende partij het perceel grond gelegen aan de Julien Dillenslaan verkocht met een reeds door haar op 24 februari 2005 verkregen stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een appartementsgebouw.

Het is in dit net opgerichte appartementsgebouw dat de verzoekende partijen bij notariële akte, verleden op 7 juni 2007, een duplex-appartement hebben aangekocht, waarvan zij zelf verklaren dat het dienst zal doen als “weekend- en vakantieverblijf”.

2.3. Op 28 december 2005 (datum van het ontvangstbewijs) had de tussenkomende partij voor het perceel aan de Jan Pootlaan eveneens een aanvraag ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van ondergrondse garages + bovengronds ééngezinswoning”.

De aanvraag voorziet ondergronds in 8 garages en 4 autostaanplaatsen, die uitwegen langs de achterzijde van de nieuwbouwwoning over het perceel waar het appartement van de verzoekende partijen gelegen is, naar de Julien Dillenslaan.

2.4. Op 21 maart 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een gunstig preadvies over de aanvraag.

De gemachtigde ambtenaar verleent op 7 juni 2006 een gunstig advies, waarbij hij zich “volledig aan(sluit) bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen” in voormeld preadvies.

2.5. Bij het bestreden besluit van 14 juni 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3. Ontvankelijkheid van de vordering.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. Er bestaat voorts nog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zou zich slechts opdringen indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het bevelen van de schorsing vervuld zijn, hetgeen, zoals hierna zal blijken, te dezen niet het geval is.

4. Over de grondvoorwaarden tot schorsing.

4.1. 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.

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 de verzoekende partijen in hun verzoekschrift duidelijk en concreet dienen aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaan of dreigen te ondergaan, en dat met nadien bijgebrachte feiten en verklaringen en niet bij het verzoekschrift gevoegde stukken geen rekening kan worden gehouden.

De verzoekende partijen mogen zich in hun uiteenzetting niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaan of dreigen te ondergaan.

4.2. Over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

4.2.1. Standpunt van de partijen

4.2.1.1. In het verzoekschrift zetten de verzoekende partijen het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteen als volgt:

“-Schending van het rustig woongenot en leefklimaat, de verkeersveiligheid en het eigendomsrecht-

4.1.- Verzoekende partijen ondergaan een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel.

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing veroorzaakt een flagrante schending van het eigendomsrecht, het rustig woongenot, het leefklimaat en de verkeersveiligheid van verzoekende partijen.

De bestreden beslissing voorziet een inplanting van een ééngezinswoning. Het gegeven dat hierbij tevens vergunning wordt verleend voor de bouw van 8 garages en 4 staanplaatsen doet veronderstellen dat de bouwheer deze garages wenst te verhuren.

Zoals uit het dossier blijkt zal de in- en uitrit van deze garages plaatsvinden over het perceel (nr. 213D) waarop het appartement van verzoekende partijen staat.

Zoals eerder gemeld heeft dit perceel een oppervlakte van 6,17m op 17,10m zomaar even verzwaaard met 12 wagens.(...)

Volgens de huidige en wettelijke situatie dient het perceel recht van doorgang te verlenen aan de drie percelen (1 98B, 198D en 213 E), gelegen aan de linkerkant van het perceel in kwestie. (...)

Slechts één van de heersende percelen maakt hiervan daadwerkelijk gebruik. (...). In de praktijk is het zo dat de garages van perceel 213E en perceel 198D vrijwel geen gebruik maken van de wagen. Enkel de wagen van perceel 198B maakt effectief gebruik van het recht van doorgang.

(...)

4.2.- Doch, zelfs indien de drie genoemde percelen gebruik zouden maken van hun recht van doorgang is een hinder welke voor verzoekende partijen bij voorbaat gekend was en door hen dan ook als 'aanvaardbare' hinder werd beschouwd.

Waar verzoekende partijen ten tijde van de aankoop van het appartement akkoord gingen met het bestaande recht van doorgang ten voordele van de drie erven - 198B, 198D en 213 E - dienen zij thans vast te stellen dat de bestreden beslissing op grond van een niet bij de aanvraag gevoegde akte (althans niet in het dossier terug te vinden), een garagepark (8 garages en 4 staanplaatsen) laat ontsluiten over het perceel van hun appartement.

Een en ander impliceert dan ook dat eens de werken voltooid zijn, het perceel bezwaard zal worden met continu aan- en afrijdende wagens.

4.3.- De hinder die de bestreden beslissing dan ook rechtstreeks tot gevolg heeft - een continue passage van een wagenpark van 12 garages over een klein perceel kan in generlei mate nog aanvaardbaar genoemd worden.

Temeer daar deze wagens over het appartementsperceel van verzoekende partijen zullen rijden.

Het gegeven dat het appartement het weekend- en vakantieverblijf van verzoekende partijen is doet daar geen afbreuk aan. Immers, niemand koopt dergelijk verblijf om er constant te worden gestoord. De rust staat - zoals trouwens in de hele omgeving van de wijk - immers centraal.

Het hoeft dan ook geen betoog dat verzoekende partijen zijn overgegaan tot de aankoop van het appartement om de nodige rust te kunnen vinden tijdens de weekenden en vakantieperioden.

Een verzwaring van 12 wagens over het perceel van hun appartement tast dan ook flagrant de belevingswaarde van het vakantieverblijf van verzoekende partijen aan.

4.4.- Overigens voorziet de bestreden beslissing - welke overigens volkomen onrechtmatig een doorgang heeft verleend over het perceel nr 213 D - dan ook in geen enkele beschermende maatregel inzake de bescherming van de privacy en het rustige woongenot.

Daarenboven is het niet ondenkbeeldig dat de kinderen van verzoekende partijen gevaar zullen lopen wanneer zij zich op het perceel bevinden. De veiligheid van hun kinderen kan niet meer gecontroleerd worden bij een situatie van een constant aan- en afrijden van 12 wagens.

Indien zij bij de aankoop van het appartement zouden geweten hebben dat het perceel een doorgang zou bieden aan 12 in- en uitrijdende wagens van het achterliggend perceel, waren verzoekende partijen nooit overgegaan tot de koop. Immers, was het verzoekende partijen te doen om de rustige omgeving van de woonwijk, vlak bij het strand.

Het is duidelijk dat een omvangrijk wagenpark waar dag en nacht kan in- en uitgereden worden een essentiële wijziging zal aanbrengen in het leven van verzoekende partijen, wiens rust en veiligheid van hen en de kinderen, volkomen zal worden gestoord.

Per definitie zal de bestreden beslissing grondige wijzigingen aanbrengen aan het leefklimaat van verzoekende partijen.

4.5.- Het kleine perceel is duidelijk niet gemaakt voor dagelijkse overtocht van een wagenaravaan van voertuigen. De bestreden beslissing houdt dan ook een bovenmatige verzwaring in van de overlast die verzoekende partijen dienen te ondergaan.

Nergens in de buurt - die gekenmerkt wordt door relatief kleine percelen - blijken dergelijke parkeerconstructies aanwezig te zijn.

In de onmiddellijke en ruime omgeving van de Jan Pootlaan blijkt dat de garages naar de straatzijde worden ontsloten. Van belang is te vermelden dat het niveauverschil tussen de rooilijn en het achterste van de perceelgrens, (ni. 3,5m) langsheen deze laan overal van diezelfde aard is.

Een ontsluiting van de garages via de weg, Jan Pootlaan, lag dan ook voor de hand.

Het is duidelijk dat de inplanting van dergelijk grootschalige parkeerconstructie in een rustige woonwijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan opleveren voor de buurtbewoners.

4.6.- Het rustig woongenot en leefklimaat en de veiligheid van hun kinderen wordt door de bestreden beslissing dan ook volledig miskend.

Inmiddels is met de bouw van de garages begonnen. (...)

De verkeersonveiligheid, de schending van het leefklimaat en de rust zal tot een ernstige en onherstelbare inbreuk op de beleevingswaarde van het vakantieverblijf van verzoekende partijen leiden.

Dit alles zorgt ervoor dat de negatieve impact van de bestreden beslissing op het wooncomfort in het vakantieappartement zonder meer frappant te noemen is en alleszins een onherroepelijk, minstens moeilijk te herstellen, ernstig nadeel zal veroorzaken in hoofde van verzoekende partijen.

Het spreekt immers voor zich dat, eens de vergunde werken uitgevoerd, na vernietiging van het bestreden besluit, een herstel van het hierboven uiteengezette nadeel moeilijk te verkrijgen zal zijn.

Voornoemde nadelen hebben en zullen een dermate grote invloed hebben op het leefklimaat van verzoekende partijen, dat noch een vernietiging, noch een financiële vergoeding dit nadeel zouden kunnen herstellen.

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”.

4.2.1.2. De eerste verwerende partij antwoordt hierop dat het aangevoerde nadeel voortvloeit uit een conventionele erfdienstbaarheid van doorgang, waaromtrent tussen de verzoekende partijen en de tussenkomende partij onenigheid bestaat.

4.2.1.3. De tweede verwerende partij voegt daar nog aan toe dat op heden van de doorgang ook reeds gebruik wordt gemaakt door de titularissen van drie andere percelen, en dat verzoekers eigendom slechts dienstig is als tijdelijk verblijf voor het weekend en vakantieperiodes.

4.2.1.4. Ook de tussenkomen de partij laat gelden dat het recht van doorgang een feit is dat de verzoekende partijen reeds kenden op het ogenblik van de aankoop van hun appartement, dat de betwisting omtrent de precieze draagwijdte van dit recht van doorgang tot de bevoegdheid van de vrederechter behoort, en dat het appartement niet permanent zal worden bewoond zodat het beweerde nadeel zich slechts gedurende beperkte periodes zal voordoen.

4.2.2. Onderzoek van de ernst van het aangevoerde nadeel

4.2.2.1. De verzoekende partijen voeren als enig nadeel samengevat een volgens hen “onrechtmatige” verzwaring van het bestaande recht van doorgang aan ingevolge het vergunnen door het bestreden besluit van een ondergrondse garage met parkeermogelijkheid voor 12 voertuigen, dit met een aantal nadelige gevolgen die zij in het verzoekschrift uiteenzetten.

4.2.2.2. Het aangevoerde nadeel vindt derhalve in wezen zijn rechtstreekse oorzaak, niet in de bestreden stedenbouwkundige vergunning, maar in een betwisting omtrent de draagwijdte van een conventionele erfdienstbaarheid van doorgang.

Stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken. De Raad van State is derhalve niet bevoegd om over een zodanig geschil uitspraak te doen, zodat een nadeel dat daaruit wordt geput evenmin dienstig voor de Raad van State worden ingeroepen.

4.2.2.3. Er dient dan ook te worden vastgesteld dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen in het verzoekschrift geen concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

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

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. ERWIGO 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 wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drie juli 2008, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.