

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 186.977 van 9 oktober 2008
in de zaak A. 188.149/X-13.774.**

In zake : de n.v. IMMOBILIERE DE LA SAPINIERE,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. COEN,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 210 A

tegen :

de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Baron Ruzettelaan 27.

tussenkomen partij :

de n.v. CHATEAU & VILLAS,
die woonplaats kiest bij
advocaten J.-J. VAN RAEMDONCK en J. GHYSELS,
kantoor houdende te 1170 BRUSSEL,
Terhulpesteenweg 187.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat de n.v. IMMOBILIERE DE LA SAPINIERE op 13 mei 2008 heeft ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 22 februari 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist houdende afgifte aan de n.v. CHATEAU & VILLAS van de stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een zwembad, op een perceel gelegen te Knokke-Heist, Windenvang 4, kadastraal bekend actie F, nrs. 0621, 0622 en 0623;

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 10 juli 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 september 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat C. COEN, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat A. LUST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat J. GHYSELS, 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 29 mei 2008 heeft de n.v. CHATEAU & VILLAS gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. Het is niet betwist dat de verzoekende partij eigenares is van een villa aan de Windenvang 5 en de tussenkomende partij van een aanpalende villa aan de Windenvang 4 te Knokke-Heist.

2.2. Het perceel van de tussenkomende partij is thans gelegen in een bij besluit van 29 november 2007 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Wijk Berkenlaan” van de gemeente Knokke-Heist en voorheen het bijzonder plan van aanleg “K-12 Berkenlaan”, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 18 december 1992.

Tevens zouden de voorschriften relevant zijn van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist op 27 april 2006.

2.3. Een eerste aanvraag van de tussenkomende partij “tot het bouwen van een openluchtwembad van 48 m²” wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist geweigerd bij besluit van 22 mei 2007 wegens strijdigheid met het toen vigerende bijzonder plan van aanleg “K-12 Berkenlaan”.

Een tweede aanvraag met een gewijzigde inplanting, wordt wel vergund bij besluit van 19 oktober 2007 van het college van burgemeester en schepenen.

2.4. Op 6 december 2007 (datum van het bewijs van ontvangst van de aanvraag) dient de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in “voor het aanleggen van een zwembad met een oppervlakte van 57.96 m² (bruto)” waarbij volgens de architect “rekening (wordt gehouden) met een gewijzigde inplanting van het zwembad ifv. juiste opmetingen ‘bestaande toestand’”.

2.5. Op 24 januari 2008 deelt de dienst onroerend erfgoed van het agentschap RO-Vlaanderen mee “geen bezwaar” te hebben “tegen voorgestelde werken”.

Het agentschap voor natuur en bos verleent op 28 januari 2008 een gunstig advies.

2.6. Met een besluit van 22 februari 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist de gevraagde vergunning.

De raadsman van de verzoekende partij wordt door de gemeente op de hoogte gesteld van het bestaan van deze vergunning per brief van 13 maart 2008.

3. De ontvankelijkheid

De door de verwerende partij opgeworpen excepties zouden slechts moeten worden onderzocht, indien de Raad van State tot de schorsing van de bestreden beslissing zou overgaan, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

4. Beoordeling

4.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging wordt besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

4.2. Wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft wordt vastgesteld dat luidens 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, het enig verzoekschrift “een uiteenzetting (bevat) 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.

Bij het beoordelen van deze schorsingsvoorwaarde kan alleen rekening worden gehouden met wat ter zake in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

4.3. De verzoekende partij houdt voor dat haar eigendom “ernstig aangetast (wordt) door de aanwezigheid van een ruim openluchtwembad en de wijzigingen die worden aangebracht aan het reliëf van het duinlandschap”, “de schending van bestemmingsvoorschriften van een RUP (...) op zich (...) reeds voldoende (is) om een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te kunnen aanvaarden”, de huurders van haar villa “terecht hun beklag (doen) dat hun rustig genot van het goed voor henzelf en hun conciërge wordt aangetast door de oprichting van een groot openluchtwembad / recreatiezone langsheen de gemeenschappelijke perceelsgrens” terwijl zij “de verplichting (heeft) hen het rustig genot van het goed

te waarborgen”, “de uitvoering van de (...) werken (...) mee(brengt) dat de aantasting van het landschap (...) nog slechts moeizaam kan worden hersteld”.

4.4. De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partij het beweerde aangetast genot, de beweerde verminderde waarde van haar eigendom, de beweerde klachten van haar huurders en diens conciërge “niet preciseert noch voorlegt, en (...) hoogst onwaarschijnlijk zijn”, niet valt in te zien hoe de verzoekende partij zou kunnen benadeeld worden in haar woongenot en de beweerde klachten van haar huurders geen persoonlijk nadeel zijn.

4.5. Het onbewezen gebleven nadeel van de huurders en hun conciërge is geen persoonlijk nadeel.

De wettelijke voorwaarde betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is een constitutieve en autonome schorsingsvoorwaarde. De aard evenals de graad van ernst van de ingeroepen middelen, en met andere woorden de graad van onwettigheid van de bestreden beslissing, zijn in principe abstracte gegevens die op zichzelf geen nadelige gevolgen genereren. Bijgevolg kan ter adstructie van het ernstig nadeel niet dienstig worden verwezen naar de ernst van de middelen.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat zij als handelsvennootschap die haar, aan het bouwperceel palende, eigendom verhuurt een ander nadeel dan een mogelijke waardevermindering of lagere huuropbrengst lijdt. Dergelijk onbewezen gebleven nadeel vormt een financieel nadeel dat in principe niet moeilijk herstelbaar is aangezien het achteraf met een schadevergoeding kan worden hersteld.

Nu de verzoekende partij zelf voorhoudt dat “het in werkelijkheid een regularisatievergunning betrof” valt bovendien niet in te zien hoe de schorsing van de bestreden vergunning de nadelen die volgens haar uit de bestreden beslissing volgen, zou kunnen verhinderen of ongedaan maken.

4.6. Bijgevolg is 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. 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. CHATEAU & VILLAS
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 wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negen
oktober 2008, door :

de H.	P. LEFRANC,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

P. LEFRANC.