

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 197.019 van 19 oktober 2009
in de zaak A. 192.971/X-14.224.**

In zake: Charles DELAERE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jo Goethals
kantoor houdend te 8850 ARDOOIE
Brugstraat 39
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

Tussenkommende partij:

de n.v. ALGEMENE ONDERNEMINGEN DEGROOTE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Van Heuven
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
President Kennedypark 6/24
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 12 juni 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 2 april 2009 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen waarbij het beroep van de n.v. Algemene Ondernemingen Degroote tegen het besluit van 15 september 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bredene houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande woningen gelegen te Bredene, Parklaan 13-15-17-19, kadastraal bekend sectie B, nrs. 270/n, 270/s, 270/t, 271/h3, 271/t4, 272/a2, 272/r en 272/z, ontvankelijk en gegrond wordt verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 18 september 2009.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Jo Goethals en Paul Van Laer, die verschijnen voor de verzoekende partij, adjunct-adviseur Pieter Dewulf, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Jan Beleyn, die loco advocaat Dirk Van Heuven verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Tussenkommst

3. Met een op 6 juli 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de n.v. Algemene Ondernemingen Degroote om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4.1. De percelen waarop het bestreden besluit betrekking heeft, zijn gelegen in de Parklaan 13 tot en met 25 te Bredene.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan Oostende-Middenkust liggen die percelen in woongebied. Voor het gebied waarin de percelen zijn begrepen, bestaat er tevens een bijzonder plan van aanleg, namelijk het BPA nr. 9 “Bredene Duinen”, waarbij al deze percelen deels zijn ingekleurd als een zone voor gesloten bebouwing (zone 3), een zone voor bergplaatsen, garages, uitbreiding gelijkvloers

van het hoofdgebouw (zone 10) en een zone waaraan de bestemming wordt gegeven “(d)elen van het perceel anders dan Q en dan de bebouwde delen van de toegelaten bouwstroken uit tabel I” (zone 22).

De verzoeker is eigenaar en bewoner van een woning die is gelegen aan de Parklaan 27 te Bredene, zijnde net naast de percelen waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.

4.2. Op 9 mei 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij, een bouwpromotor, een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van 7 rijwoningen en het in de plaats bouwen van een meergezinswoning met 48 woonentiteiten en met ondergronds 55 garages en 2 fietsenbergingen, op de voormelde percelen. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bredene neemt geen beslissing binnen de voorgeschreven termijn en de aanvrager gaat in beroep bij de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen, die het beroep op 24 januari 2008 afwijst op grond van de vaststelling dat de aanvraag afwijkt van het geldende bijzonder plan van aanleg.

4.3. Door de tussenkomende partij wordt op 20 juni 2008 (datum van het ontvangstbewijs) een nieuwe aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning ingediend, ditmaal voor het afbreken van 7 rijwoningen en het in de plaats bouwen van een meergezinswoning met 34 woongelegenheden en met ondergronds 43 parkeerplaatsen en een fietsenberging op de meer vermelde percelen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 11 augustus 2008 de gevraagde vergunning onder voorwaarden.

Op 9 september 2008 wordt de voormelde vergunning door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geschorst.

Ingevolge deze schorsing trekt het college van burgemeester en schepenen op 15 september 2008 de vergunning in om vervolgens de aanvraag te weigeren.

Tegen het laatst vermelde besluit van het college van burgemeester en schepenen dient de tussenkomende partij op 6 oktober 2008 een beroep in bij de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen.

Nadat een plaatsbezoek en een hoorzitting plaatsvond, wordt dit beroep op 2 april 2009 ingewilligd. Dit is het bestreden besluit.

4.4. Ondertussen is de door het bestreden besluit vergunde sloop beëindigd.

V. Ontvankelijkheid van de vordering

5. De verwerende partij betwist 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. Dit is echter niet het geval in deze zaak, zoals hierna zal blijken.

VI. Onderzoek van de vordering

6. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de 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 beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

7. De verzoeker voert als moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan wat volgt :

“1. Dat het bestreden project voor verzoeker een ernstig nadeel meebrengt is apert. Het zal het leefklimaat van verzoeker in belangrijke mate in ongunstige zin wijzigen. Zoals reeds onder de feiten uiteengezet bevindt de woning van verzoeker zich rechts van het bestreden project, gezien van de straatzijde. Verzoeker woont in een rijwoning net naast het project.

Mocht het project gerealiseerd worden dan heeft dat als gevolg dat de woning van verzoeker aangebouwd wordt aan een, voor de lokale ruimtelijke ordening, disproportioneel bouwwerk.

2. Meer specifiek zal de hinder zowel in de tuin als in de woning belangrijk zijn. Doordat het geplande project op de eerste verdieping een terras heeft met vrije uitkijk, zal verzoeker gehinderd worden door binnendringende blikken. Het is niet onwaarschijnlijk dat men zal kunnen binnenkijken in de woning van verzoeker. Met zekerheid zal men kunnen binnenkijken in de tuin en het terras. Verzoeker zal moeten rekening houden met de omstandigheid dat er telkens mogelijks iemand van op het terras van het bestreden project, als van op een ‘tribune’ hem aan het bekijken is. Dit brengt hoe dan ook een psychologisch(e) last met zich mee.

De privacy van verzoekster zal aldus ernstig geschonden worden.

Zoals Uw Raad reeds in zijn arrest nr. 82 492 van 29 september 1999 wees, is het kunnen wonen en genieten van privacy een 'onschatbaar voordeel'. In het arrest Stenger, nr. 112 016 van 26 oktober 2002 wees Uw Raad:

(...)

Vrij vertaald wees Uw Raad dat een permanente inkijk een MTHEN uitmaakt.

Verzoeker zal niet meer ongestoord van zijn woning kunnen gebruik maken. Door toch een dergelijke vergunning te verlenen schond de verwerende partij ook art. 8 EVRM, die ook de openbare overtreder verplicht om het privé-leven van haar onderdanen zoveel mogelijk te beschermen. Zij heeft dat duidelijk niet gedaan.

Het private karakter en de uitzonderlijke woon- en leefkwaliteit waarvan verzoeker thans geniet, zal integraal verloren gaan door het geplande project met uitspringend terras.

Het private karakter van de tuin en woning van verzoekers zal worden aangetast door de inkijk van op het terras. Uw Raad aanvaardde in de zaak VIERIN (...) dat er in zulk geval sprake is van een MTHEN.

Ook in een gelijkaardige zaak (...) oordeelde Uw Raad in die zin:

'Overwegende dat uit de door verzoeker voorgelegde foto's blijkt de werken reeds zijn aangevangen en dat, hetgeen door de tussenkomen partijen overigens wordt beaamd, de vloer reeds is aangelegd; dat de vergunde werken door hun aard en omvang snel kunnen zijn uitgevoerd; dat dit eveneens door de tussenkomen partijen wordt bevestigd waar zij een termijn van 10 weken vooropstellen voor de volledige afwerking van de bouwwerken na aanvangsdatum; dat uit de voorgelegde foto's eveneens blijkt dat rechtstreekse inkijk mogelijk wordt in de leefruimten van verzoeker, en dit van op zeer korte afstand; dat het feit dat er zich in de zijgevel van het woonhuis van de tussenkomen partijen nu reeds een raam bevindt op 1,38 m van de perceelsgrens van waaruit er een rechtstreeks zicht is op een raam in de zijgevel van verzoekers woning aan deze vaststelling geen afbreuk doet; dat in tegenstelling tot hetgeen de tussenkomen partijen voorhouden dit ernstig nadeel niet kan worden voorkomen door het optrekken van een 'materiële afsluiting' tussen beide percelen, welke elk visueel contact zou ontnemen, alleen reeds aangezien luidens artikel 4 van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning de 'afsluitingen tussen de hoven' slechts mogen bestaan uit 'hagen van maximum 2 m hoogte met inbegrip van palen en ijzerdraden', en muren in metselwerk ter plaatse gelet op de halfopen bebouwing niet zijn toegelaten; dat verzoekers uiteenzetting voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen'

Deze nadelen zijn dus op zichzelf en in hun samenhang zeer ernstig.

3. Bovendien zal de leefomgeving van verzoeker, door het massieve bouwwerk fundamenteel wijzigen. Het is met name zo dat onmiddellijk naast zijn woning over een lengte van ongeveer 4 meter op de gelijkvloerse verdieping en ongeveer 6 meter op de verdieping van de woning van verzoeker op een kroonlijsthoogte van 9 meter met daarboven nog de dakconstructie, een volledige blinde muur zal gebouwd worden. In de achteruitbouwstrook komt daar dan nog gelijkvloers een bouwwerk achter waarop terrassen zullen gebouwd worden.

Het hoeft geen betoog dat het nadeel dat verzoeker zal hebben van het bouwwerk ernstig zal zijn, in bovendien moeilijk te herstellen.

4. Verzoeker verzoekt uw Raad aldus het bestreden besluit te schorsen. Wanneer geen schorsing zou worden toegestaan, dan heeft dan onvermijdelijk

tot gevolg dat op het moment dat de annulatie zal gepleit worden, het project zal zijn gerealiseerd.

5. Uit een bijgevoegde fotoreportage blijkt welke impact het project op de onmiddellijke leefomgeving van mijn verzoeker zal hebben. Het is met name zo dat de woning van verzoeker enkel gebouwd is in de zone 3.

Als het project gerealiseerd wordt, heeft dit als gevolg dat de bewoners van de appartementen op de eerste verdieping, net naast de woning van mijn verzoeker, van op hun dakterras een duidelijke inkijk zullen hebben op de tuin van mijn verzoeker, maar zelfs ook in zijn woning.

6. Zoals uw Raad reeds wees in het arrest nr. 130.391 van 8 februari 2002 moet verzoeker slechts die bouwwerken dulden die verricht worden ingevolge een wettige stedenbouwkundige vergunning. Bovendien wees uw Raad er op dat zelfs als zou dit onwettig bouwwerk naderhand, middels een herstellvordering, worden afgebroken, het moeilijk is om het herstel in de oorspronkelijk staat te verkrijgen. Nu kan de benadeelde weliswaar ook de afbraak van de gebouwen nastreven, maar dat kan niet zonder zware, lange en dure procedures, wat voor de rechtzoekende slopend is en van hem dan ook niet mag worden verwacht ((...) T. Dewaele, 'Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in het administratief kort geding inzake leefmilieu en onroerend goed: een overzicht van rechtspraak met commentaar', C.D.P.K., 1997, (210), 225).

Het hoeft geen betoog dat het gebouw van drie bouwlagen hoog na een vernietigingsarrest niet dan mits bovenmenselijke inspanningen nog ooit zullen kunnen worden afgebroken. De nadelen zijn bijgevolg moeilijk herstelbaar”.

8. De schorsingsvoorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is een constitutieve en autonome voorwaarde. De aard evenals de graad van ernst van de ingeroepen middelen, en met andere woorden de graad van onwettigheid van een bestreden beslissing, zijn in principe abstracte gegevens die op zichzelf geen nadelige gevolgen genereren. Het verwijzen naar de ernst of de gegrondheid van de middelen vermag dan ook niet het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen.

9. Overeenkomstig artikel 8, 1^e lid, 3/ van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State dient het enig verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten te bevatten 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.

Die bepaling dient zo te worden opgevat dat de verzoekende partij zich niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar integendeel zeer concrete gegevens moet aanvoeren die erop wijzen dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan ondergaan. Het moet voor de Raad van State immers mogelijk zijn met voldoende precisie in te schatten of er al dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is, en het moet voor de verwerende partij

mogelijk zijn zich tegen de door de verzoekende partij aangevoerde feiten en argumenten te verdedigen.

De verzoekende partij dient gegevens aan te voeren die enerzijds wijzen op de ernst van het nadeel dat zij ondergaat of kan ondergaan, hetgeen betekent dat zij aanduidingen zal moeten geven omtrent de aard en de omvang van het te verwachten nadeel, en anderzijds wijzen op de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel.

10. In het verzoekschrift stelt de verzoeker in wezen dat zijn woon- en leefklimaat zal worden tenietgedaan doordat het bestreden besluit een “disproportioneel bouwwerk” vergunt dat onmiddellijk tegen zijn woning zal worden aangebouwd. Meer specifiek poneert hij dat “(h)et private karakter en de uitzonderlijke woon- en leefkwaliteit waarvan (hij) thans geniet, (...) integraal (zal) verloren gaan door het geplande project met uitspringend terras”, aangezien er vanaf het terras op de eerste verdieping “(m)et zekerheid” inkijk zal mogelijk zijn op zijn tuin en terras en “(h)et (...) niet onwaarschijnlijk (is)” dat men zal kunnen binnenkijken in zijn woning. Uit een bijgevoegde fotoreportage moet de impact van het project op zijn onmiddellijke leefomgeving blijken.

Los van de vraag naar de vergunbaarheid van een ondergrondse garage binnen de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg, zoals aangevoerd in het tweede onderdeel van het eerste middel, dient te worden vastgesteld dat het vergunde bouwwerk voor het overige binnen de grenzen lijkt te zijn gesitueerd die in het bijzonder plan van aanleg in de betrokken zones zijn bepaald. Het nadeel dat de verzoeker aldus aanvoert en dat het gevolg is van de omvang van de meergezinswoning in kwestie, dient dan ook te worden beschouwd als een nadeel dat niet uit het bestreden besluit zelf maar eerder uit het goedgekeurde en definitieve bijzonder plan van aanleg voortvloeit.

Met betrekking tot de schending van de privacy omwille van de inkijk vanuit de vergunde meergezinswoning in de tuin en de woning van de verzoeker, dient het aangevoerde nadeel, op basis van de foto's en gegevens van het dossier, minstens te worden gerelativeerd. Vooreerst blijkt immers uit de goedgekeurde plannen voor de meergezinswoning, dat op het gelijkvloers en de eerste verdieping aan verzoekers perceelgrens een zichtscherm met een hoogte van 1,80 m wordt voorzien. Tevens blijkt uit de doorsneden die op plan worden voorgelegd, dat de vergunde meergezinswoning duidelijk dieper is dan de woning van de verzoeker. Bovendien blijkt uit de foto's en het bijzonder plan van aanleg dat de betrokken percelen niet als afgelegen kunnen worden bestempeld en eerder in een dicht bewoonde omgeving dienen te worden gesitueerd, waardoor de privacy

van de verzoeker nu reeds tot op zekere hoogte wordt geschonden, en, rekening houdend met de wijze waarop in casu zou worden gebouwd, de vraag rijst of de vergunde werken wel een grotere aantasting van verzoekers privacy betekenen. Alleszins toont de verzoeker op basis van de door hem naar voren gebrachte stukken niet voldoende concreet aan dat het aangevoerde nadeel ernstig is.

De verzoeker maakt aldus niet concreet aannemelijk dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent of dreigt te berokkenen.

11. Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de bij 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 kunnen bevelen.

Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

1. Het verzoek van de n.v. Algemene Ondernemingen Degroote tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negentien oktober 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Stephan De Taeye,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
met bijstand van	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels.

Stephan De Taeye.