

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 198.257 van 26 november 2009
in de zaak A. 191.637/X-14.097.**

In zake: 1. Isabelle RONSSE
2. Johan STOFFELS
3. Marianne BOSCH
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Stijns
kantoor houdend te 3001 HEVERLEE
Philipssite 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de gemeente KOKSIJDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Laurent Proot
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de b.v.b.a. KARPOS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Bronders
kantoor houdend te 8400 OOSTENDE
Archimedesstraat 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 27 februari 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van “de beslissing van 11 februari 2008 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de NV KARPOS een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het bouwen (van) een landhuis bestaande uit 3 wooneenheden en een gemeenschappelijke kelder”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

Met toepassing van artikel 90, § 1, vierde lid van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, is de zaak verwezen naar een kamer met drie leden.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 29 mei 2009.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sam Verbeke, die loco advocaat Jan Stijns verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Laurent Proot, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Fitzgerald Temmerman, die loco advocaat Bart Bronders verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele 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. Tussenkomen

3. Met een op 31 maart 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de b.v.b.a. KARPOS 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. De eerste verzoekster is eigenaar van een woning gelegen aan de G. Scottlaan 19 te 8670 Koksijde, op een perceel kadastraal bekend sectie F, nr. 1071/a. De tweede en de derde verzoekende partijen zijn eigenaar van een woning gelegen aan de Goede Aardestraat 2 te 8670 Koksijde, kadastraal bekend sectie F, nr. 1072/a. De beide percelen grenzen aan het perceel waarvoor de bestreden vergunning is verleend.

De percelen van de verzoekende partijen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 6 december 1976, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

5. Op 24 mei 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde aan de n.v. Novus een verkavelingsvergunning “ter realisatie van 3 bouwkavels voor appartementsvilla’s” voor een perceel, grenzend aan de eigendom van de verzoekende partijen, kadastraal bekend sectie F, nrs. 1069 en 1070/a.

Bij arrest nr. 198.255 van 26 november 2009 vernietigt de Raad van State deze verkavelingsvergunning.

6. Op 21 mei 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen aan de n.v. Novus de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning en het bouwen van twee landhuizen op de loten nrs. 1 en 2 van de voornoemde verkaveling.

Bij arrest nr. 198.256 van 26 november 2009 vernietigt de Raad van State deze stedenbouwkundige vergunning.

7. Op 3 oktober 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. Karpos, rechtsvoorganger van de tussenkomende partij, bij het gemeentebestuur van Koksijde een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in om op het laatste lot van de voormelde verkaveling een landhuis met drie woongelegenheden te bouwen.

Bij beslissing van 11 februari 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

V. Ontvankelijkheid van de vordering

8. Zowel de verwerende partij als de tussenkomende 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, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

VI. Onderzoek van de vordering

9. 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.

10. 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 verzoekende partij 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.

11. De verzoekende partijen zetten het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning kan berokkenen in het verzoekschrift uiteen als volgt:

“Uit hetgeen hierboven werd uiteengezet en uit de bijgevoegde plannen en foto’s blijkt dat het bouwen van appartementsgebouwen van die hoogte, oppervlakte e.d.m. in de onmiddellijke omgeving van de woningen van verzoekers, hun 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.

Daarnaast is de schorsing eveneens gerechtvaardigd daar verzoekers hebben vernomen dat de bouwwerken onverwijld zullen worden aangevat.

Uiteraard moet ten alle koste elke onherstelbare schade worden vermeden. Ten minste moet de situatie waarbij het voldongen feit van de constructie zou in(ge)roepen worden in een poging om 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 (...), 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 een 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 (...). In het onderhavige geval, werd een constructie opgericht waarbij bepaalde conventionele erfdiensbaarheden 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.

Daarenboven is men in huidig geval nog niet met de uitvoering van de werken gestart. Bijgevolg kan er geen sprake zijn van een wanverhouding in de huidige (...) vraag tot schorsing”.

12. De verzoekende partijen beperken zich er 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 hun woning “nadeel (zal) berokkenen met betrekking tot (hun) uitzicht, privacy en het rustige genot van (hun) eigendom in deze villawijk aan de rand van de duinen en in ondergeschikte orde met betrekking tot de vermogenswaarde van (hun) eigendom”. Door de verzoekende partijen wordt evenwel geen enkel concreet gegeven verstrekt om aan te tonen dat de tenuitvoerlegging van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning de aangevoerde nadelen zal veroorzaken. De bij het verzoekschrift gevoegde foto’s geven enkel een beeld van de bestaande toestand. Bij gebrek aan

precieze gegevens is het de Raad van State niet mogelijk de ernst van het door de verzoekende partijen ingeroepen nadeel in concreto te beoordelen.

13. Het “in ondergeschikte orde” ingeroepen nadeel “met betrekking tot de vermogenswaarde van (hun) eigendom”, dat door de verzoekende partijen 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 verzoekende partijen brengen ook geen enkel argument bij waaruit zou kunnen blijken dat dit te dezen wel het geval zou zijn.

14. Er dient te worden besloten dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen 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.

15. Uit het bovenstaande 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.

BESLISSING

1. Het verzoek van de b.v.b.a. KARPOS 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 zeventwintig november 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
met bijstand van	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens