

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.098 van 19 februari 2010
in de zaak A. 194.395/X-14.448.**

In zake:

1. Dominique WILLEMS
2. Paul VERHAEGHE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Thierry Willems
kantoor houdend te 8000 BRUGGE
Waalsestraat 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves François
kantoor houdend te 8790 WAREGEM
Eertbruggestraat 10
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de gemeente DE HAAN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Katia Bouve
kantoor houdend te 8420 DE HAAN
Mezenlaan 9
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 23 oktober 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 30 juli 2009 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan het gemeentebestuur van de gemeente De Haan de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een watersportinfrastructuur op het strand te De Haan op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 7/h.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 15 januari 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat William Willems, die loco advocaat Thierry Willems verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Yves François, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Kristien Grouwels, die loco advocaat Katia Bouve verschijnt voor de tussenkomenende 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. Tussenkomenst

3. Met een op 13 november 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de gemeente De Haan 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 verzoekende partijen zijn eigenaar van een appartement in de residentie “Mayfair” gelegen aan de Zeedijk 47 te De Haan.

In de nabijheid bevindt zich op het strand, in de richting Wenduine, de zeilclub “De Windhaan”.

4.2. Op 2 april 2009 dient het gemeentebestuur bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een watersportinfrastructuur op het strand van De Haan, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 7/h.

De aanvraag voorziet de bestaande constructies van de club (128 m²) te slopen en te vervangen door een nieuwe in hout afgewerkte accommodatie met een totale bebouwde oppervlakte van 498,49 m², omvattende opslag-, droog- en werkruimten voor vaartuigen, strandvoertuigen, surfplanken e.d.m., kleedkamers en sanitair, een bureau, een taverne met bar en een open terras. Het op te richten gebouw bestaat uit één bouwlaag, met aan de westkant en ongeveer in het midden van het gebouw een tweelaags dwarsvolume. Het wordt verbonden met het einde van de Zeedijk door een vlonderpad.

4.3. Volgens het bij ministerieel besluit van 19 september 2005 goedgekeurde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Strand & Dijk”, deel De Haan (hierna: het PRUP), is het betrokken perceel gelegen in een zone 3 “overgangsgebied recreatie-natuur”, waar luidens artikel 15 van de stedenbouwkundige voorschriften dagrecreatie en natuur verweven moeten worden.

De inplantingsplaats is op het grafisch plan van het PRUP eveneens aangeduid met een “*”. Luidens artikel 17 van de stedenbouwkundige voorschriften kan aldaar één permanente of tijdelijke constructie in functie van water- en/of strandsportbeoefening in verenigingsverband worden toegelaten, onder meer op voorwaarde dat de constructie optimaal wordt ingepast in de omgeving, de totale vloeroppervlakte 500 m² niet overschrijdt, er maximaal 2 bouwlagen zijn, en de drankgelegenheden met beperkte gebruikersruimte ter ondersteuning van de clubwerking niet meer dan 30 % van de totale vloeroppervlakte beslaat.

Tevens is de betrokken locatie op het grafisch plan aangeduid met < > Luidens artikel 18 van de stedenbouwkundige voorschriften kan aldaar een permanente constructie met publieke functie met een nuttige vloeroppervlakte van 100 m² worden toegelaten, die kan worden gevoegd bij de maximale vloeroppervlakte van 500 m² van de sportinfrastructuur.

4.4. Tijdens het openbaar onderzoek dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

4.5. Bij het thans bestreden besluit van 30 juli 2009 verwerpt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de ingediende bezwaren en verleent hij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

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 zijn vervuld, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

VI. Onderzoek van de vordering

6. 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.

Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

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

“IV.1. Beide verzoekende partijen zijn eigenaar van een appartement gelegen op de Zeedijk nr. 47. Eerste verzoekende partij woont aldaar, de tweede verzoekende partij verblijft aldaar gedurende weekends, vakanties, andere dagen, enzovoort. Beiden hebben een panoramisch uitzicht op de zee.

Beiden betrekken een appartement aan de oostzijde, met ook zijaanzicht richting Wenduine-Blankenberge.

Beiden bewonen ze dus de residentie Mayfair die uitgaat op de dijk zelf, op de plaats waar de dijk is afgesloten voor gewoon verkeer.

Beiden worden geconfronteerd met een grote villa, met een hoogte van meer dan acht meter die op het strand wordt opgetrokken.

IV.2. Beiden hebben eerstens te maken met een zeer nadelige visuele impact. Beiden moeten constateren dat het unieke zicht dat ze hadden op zee, strand en duin, richting Oostende enerzijds, richting Wenduine - Blankenberge anderzijds volledig verstoord en vernietigd wordt.

Daaromtrent wordt er overwogen dat artikel 544 Burg. Wb. niemand het recht heeft op een ongestoord zicht, maar dit belet helemaal niet dat er in casu sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Beide verzoekende partijen hebben hun keuze ter aankoop van het appartement en ter situering van hun woonst laten determineren door de weidsheid van het uitzicht, door het rustgevend karakter van het uitzicht en door het gevoel in de natuur opgenomen te zijn. De visuele hinder is dus van bijzonder groot belang en vormt ook een moreel nadeel. Ten dezer kan er verwezen worden naar 's Raads arrest nr. (...) waar de verstoring van de waarde en beleving van de kusthorizon en het zeegezicht enerzijds, de bezetting van een deel van de horizon door een kunstmatige structuur die permanent een deel van de gezichtshoek en dus van de horizon inneemt anderzijds, als een in concreto aanvaardbaar moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanzien wordt.

De verzoekende partijen worden niet geconfronteerd met een verstoring van het visuele zicht op 12,5 km van de kustlijn, wat het geval was in het aangehaalde precedent, maar worden geconfronteerd met een zeer manifeste en brutale verstoring op een 100 meter.

A fortiori beroepen zij zich dus op deze visuele hinder.

Van belang in concreto is dat de weidsheid van het zicht, wat voor de verzoekende partijen uiteraard bijzonder aantrekkelijk en aangenaam is, volledig verstoord wordt door de bouw van een grote villa van meer dan 8 meter hoog op het strand.

- IV.3. Er kan tevens verwezen worden naar het arrest (...) waarbij uw Raad terecht aannam dat de bouw van een GSM-mast van 20 meter hoog een onherstelbaar esthetische landschapsverontreiniging tengevolg heeft. In casu heeft de gemeente De Haan geen vergunning voor de bouw van een zeilclubgebouw van 20 meter hoog bekomen, maar dan toch wel van 8,26 meter hoog. Bij de hoogte moet er rekening mee gehouden worden dat het stuk strand waar het gebouw wordt opgericht, helemaal niet zoveel lager dan de dijk ligt, waardoor het gebouw dus werkelijk net zoals een appartementsgebouw voor de dijk, op het strand wordt opgericht. Maar er is hier geen sprake van een gebouw van 20 meter hoog, maar dan toch wel van een gebouw met een zeer massief volume, veel en veel volumineuzer dan een GSM-mast. Ook dit arrest wordt a fortiori ingeroepen;
- IV.4. Inzake de visuele impact van een huisverbrandingsinstallatie kan er ook verwezen worden naar het arrest nr. (...).
- IV.5. De visuele hinder die de beleving van strand, zee en duin volledig vernietigt, is des te pregnanter omdat het zich situeert in een gemeente als De Haan. De Haan heeft steeds het residentiële karakter van de eigen gemeente weten te bewaren, De Haan heeft steeds het nodige belang gehecht aan het esthetische en het residentiële. Dit vormt een van de kernpunten van de aantrekkelijkheid van De Haan. In tegenstelling met het eigen beleid wordt er nu klaarblijkelijk gestreefd naar een aantrekken van een bepaald segment van toeristen, waaraan dan plots alles wordt toegegeven, in tegenstelling met het aangehouden beleid. Maar dit verstoort uiteraard des te meer de normale verwachtingen die de verzoekende partijen mochten hebben en dat benadrukt des te meer het morele karakter van het nadeel.
- IV.6. Niet alleen het zicht wordt onherstelbaar beschadigd, tevens wordt er een onherstelbare inbreuk gepleegd op het residentiële karakter dat het kenmerk is van de gemeente De Haan. De gewone beleving van het wonen in De Haan, met zijn grote voordelen en aantrekkelijkheden, wordt door deze privatisering van het strand ten

behoefte van een bepaalde groep, volledig ongedaan gemaakt. Dit vormt mede het onherstelbaar nadeel dat de bewoners van een appartement op de dijk gelegen, niet dienen te verdragen.

- IV.7. De verkeersimpact is dus niet getoetst en het betwiste besluit heeft zondermeer aangegeven dat dit geweigerd wordt, gezien de personen die komen zeilen, maar zouden moeten parkeren waar andere strandrecreanten parkeren. Maar dit is een volstrekt onrealistisch uitgangspunt. De zeilers dienen de zeilboot met een tractor of met een zware wagen met aanhangwagen, zo dicht mogelijk bij het nieuwe clubhuis te brengen. Wanneer er zoals in casu voorzien wordt in een vergunning voor het grootste clubhuis van de hele Belgische kust, impliceert dit dat er een attractiepool wordt uitgebouwd ten behoeve van een zeer groot publiek. (dit is klaarblijkelijk de bedoeling tegen het eigen karakter van de kustgemeente in). Dit impliceert dat er een vergunning wordt verleend die noodzakelijkerwijze moet leiden tot een zeer grote verkeersimpact, en dit op een deel van de dijk dat normaliter voor gemotoriseerd verkeer is afgesloten. Dit zal er toe leiden dat er toch plots tractoren en grote wagens met aanhangwagens opduiken, die aldus een gevaarsituatie creëren, voor alle wandelaars, bezoekers, vrienden en gasten van de verzoekende partijen en voor de verzoekende partijen zelf. Dit zal leiden tot een onleefbare situatie op de dijk waar precies de verzoekende partijen wonen. Ook dit is een onherstelbaar ernstig nadeel.

- IV.8. De bouwvergunning strekt er ook toe om een intense horeca-activiteit mogelijk te maken.

Dit impliceert dat er op het strand, net voor het terras en voor de ramen van de verzoekende partijen, tot in de nachtelijke uren zal gefeest, gedronken en gezongen worden. Een nachtlawaai gedurende zowat het hele jaar, minstens gedurende grote periodes van het jaar, vormt een onherstelbaar nadeel.

De stelling dat een politiereglement dit maar moet opvangen, is weinig correct, al te kort door de bocht en ook kortzichtig. Als er een situatie gecreëerd wordt waarbij het de bedoeling is om zoveel mogelijk zeilers en familieleden aan te trekken door het aanbieden van een uniek gebouw, van 8 meter hoog en van meer dan 600m² oppervlakte op het strand, kan men niet doen alsof uit dit aanbod niet ipso facto een stijgende horecadruk voortvloeit. De nadelen vloeien dan ook rechtstreeks voort uit het betwiste besluit - het betwiste besluit strekt er precies toe om feestdrukte, sportieve drukte, lawaai aan te trekken op deze plaats. Er kan dus niet gedaan worden als zouden de nadelen eventueel voortvloeien uit een gebrekkig politiereglement of uit een gemis aan respect voor het politiereglement. De situatie wordt precies, en bedoeld, gecreëerd door het betwiste besluit en de geformuleerde nadelen inzake nachtlawaai, drukte, feestelijkheden bij nacht en ontij, vloeien dus rechtstreeks uit het betwiste besluit voort.

- IV.9. Het hele leefklimaat wordt voor de verzoekende partijen dus onherstelbaar geschonden.

Het meest in het oog springend is natuurlijk de evidente visuele hinder, op een unieke plaats aan de kust. Uniek omdat er op deze plaats vanuit de appartementen van de verzoekende partijen er nog een weids zicht bestaat, zowel naar het westen als naar het oosten, over de hele kustlijn. De door de verwerende partij geciteerde overwegingen mbt artikel 544 B.W. spreken de uniciteit uiteraard

niet tegen en spreken al evenmin tegen dat de verstoring van dit unieke zicht een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou vormen. Het leefklimaat wordt echter nog op veel fundamenteelere wijze aangetast dan het visuele alleen - dit is ook verder in de aangehaalde nadelen uiteengezet. In elk geval vormen de aangehaalde nadelen samen en in globo een onherstelbaar en ernstig nadeel”.

8. In haar nota met opmerkingen stelt de verwerende partij dat de aangevoerde nadelen voortvloeien uit het PRUP, dat geen stukken voorliggen met betrekking tot de precieze situering van de appartementen van de verzoekende partijen ten opzichte van de inplantingsplaats van de betrokken sportinfrastructuur, dat de verzoekende partijen hoogstens zicht kunnen hebben op de zijgevel van het geplande gebouw, dat het rechtstreekse zicht op zee in ieder geval ongewijzigd blijft, en dat de verzoekende partijen ten onrechte vrezen voor “het doembeeld van een ‘beachclub’ (strandclub), waar elke avond tot een gat in de nacht gefeest wordt”.

9. De tussenkommende partij laat nog gelden dat de verzoekende partijen hoogstens een zijdelings zicht kunnen hebben op de site, dat zij geen concrete gegevens bijbrengen met betrekking tot de ligging en situering van hun appartement, dat de impact gering is gezien de constructie lager ligt dan de dijk, en dat het project niet zal ontaarden in “een soort feesttent”.

Beoordeling

10. 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 het enig verzoekschrift 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.

11. Vooreerst dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in gebreke blijven om aan de hand van concrete stukken zoals plannen en foto's te verduidelijken op welke wijze zij vanuit hun appartement zicht hebben op de vergunde sportinfrastructuur.

Zij beperken zich ertoe te stellen dat zij eigenaar zijn van een appartement gelegen aan de Zeedijk met een panoramisch uitzicht op de zee, dat zij vanuit hun appartement ook een zijaanzicht hebben richting Wenduine-Blankenberge, dat de bouwplaats is gelegen "op een 100 meter" van hun appartement, en dat hun uitzicht volledig verstoord en vernietigd wordt. Er wordt evenwel geen enkel concreet stuk neergelegd ter verduidelijking en staving van deze beweringen.

Op die wijze is het de Raad van State niet mogelijk om de ernst van het door de verzoekende partijen beweerde visuele nadeel concreet te beoordelen.

12. Wat betreft de verkeersoverlast wordt in de weerlegging van het bezwaar terzake gesteld dat "in de toelichting bij het GRUP (wordt) gesteld dat er een behoorlijke ontsluiting bestaat langs de Prinses Josephinalaan". Dit wordt door de verzoekende partijen niet betwist. Door de verzoekende partijen wordt ook niet verduidelijkt waarom gebruikers van de betrokken infrastructuur van deze ontsluitingsweg geen gebruik zouden maken.

13. Ten slotte, wat betreft de vrees voor "nachtlawaai, drukte, feestelijkheden bij nacht en ontij", dient te worden vastgesteld dat dit mogelijke nadelen zijn die hun rechtstreekse oorzaak niet vinden in de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning. Bij de weerlegging van de bezwaren wordt in het bestreden besluit hieromtrent terecht gesteld dat "nachtlawaai" geen stedenbouwkundig gegeven is, maar aan de orde is in een "politiereglement waarbij het gemeentebestuur erover dient te waken dat er geen verstoring gebeurt".

14. Er dient dan ook te worden vastgesteld dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen 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.

Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat niet is voldaan aan een 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 gemeente De Haan 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 februari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Bovin,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens.

Johan Bovin.