

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 76.942 van 13 november 1998
in de zaak A. 80.912/X-8481.**

In zake : 1. Frans DE VEYT,
2. Béatrice VANLANGENDONCK,
3. Cécile DEMBLON,
4. Irène VAN DER WEIDE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. VAN CAILLIE,
kantoor houdende te 1200 BRUSSEL,
de Broquevillelaan 261

tegen :

de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

tussenkomen partij :

Willy WOESTYN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. VANDENBERGHE,
kantoor houdende te 1030 BRUSSEL,
A. Reyerslaan 171.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Frans DE VEYT, Béatrice VANLANGENDONCK, Cécile DEMBLON en Irène VAN DER WEIDE op 2 november 1998 hebben ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 21 oktober 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KNOKKE-HEIST waarbij aan de b.v.b.a. START-POINT de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een "villa appartement na afbraak" op een perceel gelegen te Knokke-Heist (Duinbergen), Kwade Helling 6, kadastraal bekend sectie F, nr. 220a;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 4 november 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 november 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. VAN CAILLIE, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat S. LUST die, loco Advocaat A. LUST verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaten H. VANDENBERGHE en L. WYNANT, die verschijnen voor de tussenkomende partij;

Gehoord Adjunct-auditeur C. BAMPS, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 19 maart 1998, in haar eensluidend advies;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat Willy WOESTYN met een verzoekschrift van 9 november 1998 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de

aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat verzoekers verklaren dat zij eigenaar zijn van appartementen in de residentie "Port Royal", Duinbergenlaan 83, te Knokke-Heist (Duinbergen); dat deze residentie is opgericht op een terrein dat gelegen is in de onmiddellijke nabijheid van een hoger op het duin, langs de Kwade Helling, gelegen perceel waarop de villa "Joli Clos" is opgericht; dat de bestreden beslissing de afbraak toelaat van bedoelde villa, alsook het oprichten van een appartementsgebouw op dat perceel;

Overwegende dat verzoekers ter verantwoording van de uiterst dringende noodzakelijkheid onder meer stellen wat volgt :

"1. Verzoekers konden niet sneller handelen dan zij het deden.

Inderdaad informeerden zij zich zeer regelmatig over de evolutie van deze zaak.

Hun raadsman kon de bundel maar op donderdag 29 oktober 1998 inzien, na betekening aan architect en gemachtigde ambtenaar.

2. Verzoekers hebben ter gelegenheid van de zaak PANDA geleerd dat er vanwege de plaatselijke promotoren en vanwege de betrokken Overheid, die tot de totaal onredelijke in de Kwade Helling te Duinbergen grootbouw bevordert, een stelselmatige politiek bestaat van het voldongen feit en van speculatie op de moeilijkheid het herstel of de afbraak te bekomen alsook op de financiële of psychologische uitputting van burgers die hun leefmilieu wensen te handhaven.

Verzoekers leggen in hun bundel de conclusies neer die zij voor de burgerlijke rechter in de zaak PANDA namen en die niet worden betwist vermits de Gemeente verstek laat gaan. Daaruit blijkt o.m. :

- dat de graafwerken in oktober of november 1994 werden ondernomen hoewel toen een schorsingszaak op verzoek van Mevrouwen De Preter en Rutsaert en drie annulatieberoepen voor uw Raad hangende waren;
- dat niettegenstaande het gunstig advies van dhr Eerste Auditeur in het kader van de schor-

singszaak De Preter en kortgedingprocedures die verzoekers voor de burgerlijke rechtbanken begin januari 1995 inleidden, PANDA toen de bouwwerken ondernam;

- dat van eind januari tot midden juni 1995 deze werken werden vervolgd, hoewel uw Raad bij arrest d.d. 19 januari 1995 inzake De Preter de bouwvergunning vervallen had verklaard;
- dat verzoekers en hun Raadsman ontelbare brieven en ingebrekestellingen tot het Bestuur moesten richten, waarop niet eens werd geantwoord. Toch vond de Overheid de tijd om op 24 januari 1995, precies op het ogenblik dat PANDA flagrant onwettelijke werken ondernam, een proces-verbaal lastens een der mede-eigenaars van de PORT ROYAL op te stellen wegens vermeende bouwovertreden die in 1965 gepleegd zouden geweest zijn door de promotor van de PORT ROYAL, promotor waarmee de mede-eigenaar in kwestie geen uitstaans heeft.

enz. ...

De ondernomen bouwvergunning (de tweede voor het betwist goed) toont voldoende aan dat er vanwege de Gemeente, minstens in de Kwade Hellingzaak, geen kentering te verwachten valt. In haar nota in de schorsingszaak 75.619/X-7709 (zie arrest 68.236) schreef de Gemeente : 'Trouwens kan de afbraak van deze villa (Joli Clos) niet worden vermeden. Vroeg of laat zal een afbraakvergunning worden aangevraagd. De eerste verwerende partij zou deze vergunning niet mogen weigeren'!

3. Verzoekers stellen anderzijds vast dat dhr WOESTYN, plaatselijk architect van de bouwheer, zeker niet terugschrikt afbraakwerken te ondernemen hoewel hij heel goed weet dat hij in de meest volkomen onwettelijkheid handelt, dit om voldongen feiten te creëren.

Inderdaad konden verzoekers nog recent constateren dat hij begin januari 1997 een mooie recente bestendig bewoonde villa, Kruindreef gelegen, afbrak terwijl uit het arrest Verhaeghe/Gemeente Knokke-Heist, Neirynck en Woestyn d.d. 13 mei 1997 nr. 66.216 blijkt dat voorafgaandelijk, op 19 december 1996, een schorsingsverzoek werd ingeleid.

4. De vrees dat verzoekers voor een voldongen feit worden geplaatst is des te groter daar START POINT niet bestaat maar toch als bouwaanvrager en als eigenaar optreedt hetgeen op zichzelf de schaamteloosheid van de promotor, wie hij ook in feite moge zijn, aantoonst.

(...)"

Overwegende dat de verwerende partij de uiterst dringende noodzakelijkheid betwist; dat zij in dit verband opwerpt wat volgt :

"1.1. De vergelijking met het geval Panda houdt evenwel geen steek, en er kan in elk geval niet uit besloten worden dat de eerste verwerende partij die achterbakse houding zou aannemen die verzoekende partijen laken.

(...)

De gemeente heeft ervoor geopteerd om met verdere initiatieven van afbraak van niet vergunde ondergrondse constructies te wachten totdat na de afronding van de procedure van herziening van het geldende B.P.A. zal zijn uitgemaakt of en in welke mate ondergrondse constructies toegelaten zullen zijn.

(...)

2. Voorzover verzoekende partijen er tenslotte op wijzen dat een schorsing uiterst dringend is omdat in het andere geval het bestaande gebouw zal zijn afgebroken vooraleer een gewone schorsingsprocedure zal zijn afgerond, wenst eerste verwerende partij op te merken dat verzoekende partijen de legaliteit van de vergunning, voorzover zij de afbraak van de villa Joli Clos toestaat, nergens betwisten, laat staan dat zij aantonen enig belang te hebben bij het behoud van deze villa zodat de schorsing van de bestreden handeling om deze afbraak te vermijden zeker niet uiterst dringend kan zijn. Men vraagt zich trouwens af waar de logica bij de verzoekers wel zit: moet een afbraak niet precies hun zo op prijs gestelde zicht en licht niet aanzienlijk doen toenemen ?!

Trouwens kan de afbraak van deze villa niet worden vermeden. Vroeg of laat zal een afbraakvergunning worden aangevraagd. De eerste verwerende partij zou deze vergunning niet mogen weigeren, doch zou haar hooguit aan bepaalde voorwaarden kunnen verbinden die de veiligheid van de omgeving willen vrijwaren tijdens het uitvoeren van de werken. Verzoekende partijen kunnen zich dan ook niet beroepen op een nadeel ingevolge de afbraak van deze vergunning, laat staan dat de mogelijke afbraak van het gebouw een bewijs van de uiterste dringendheid zou kunnen opleveren

3. Ten slotte wijzen verzoekende partijen erop dat de dringendheid des te groter is, nu de B.V.B.A. Start Point niet zou bestaan. Ook dit argument is volstrekt naast de kwestie, en kan in elk geval de dringende noodzakelijkheid niet beletten. De bedoelde B.V.B.A. is, volgens de gegevens waarover eerste verwerende partij beschikt, een vennootschap in oprichting. Haar zaakvoerder is mevr. Charlotte Lescot, woonachtig te 1560 Hoeilaart, IJzerstraat 20. De maatschappelijke zetel van de vennootschap is Boudewijnlaan 20 te 8300 Knokke-Heist. Haar

correspondentieadres is op de bouwplaats, Kwade Helling, 6. Het gaat dus geenszins om a.h.w. een spookvennootschap, wiens naam zou worden gebruikt of misbruikt door een promotor (...)"

Overwegende dat ook de tussenkomende partij de uiterst dringende noodzakelijkheid betwist en stelt dat zij "nooit (...) enig project of afbraak (heeft) uitgevoerd zonder over een geldende, uitvoerbare vergunning te beschikken", en dat "zij ook (nooit) enige rechterlijke beslissing of schorsing (heeft) overtreden of miskend";

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning een beslissing is met rechtsgevolgen die als zodanig uitvoerbaar is; dat terzake de procedure van de uiterst dringende noodzakelijkheid door verzoekers op een voldoende wijze verantwoord wordt, in acht genomen de voorgaanden in Duinbergen in het algemeen en aan de Kwade Helling in het bijzonder; dat niet ernstig kan worden betwist dat de afbraak van de bestaande villa die deel uitmaakt van de bestreden beslissing op zeer korte tijd kan worden gerealiseerd; dat de stelling van de verwerende partij in verband met de afbraak overigens niet dienstig is daar zij én het voorwerp van de vordering, én het belang, én de middelen, én het nadeel én de uiterst dringende noodzakelijkheid door elkaar haalt; dat niets erop wijst dat de vergunninghoudster in deze zaak met de uitvoering van de vergunde werken zou wachten tot de Raad van State over een vordering tot schorsing volgens de gewone procedure uitspraak zou hebben gedaan; dat in het licht van het voorgaande moet worden aangenomen dat de vrees van verzoekers voor een voldongen feit te worden gesteld aannemelijk is; dat de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering voldoende verantwoord is;

Overwegende dat verzoekers in het tweede onderdeel van het eerste middel de schending aanvoeren van

artikel 2.3., van het bijzonder plan van aanleg nr. 9 "Duinbergen-West" van de gemeente Knokke-Heist, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 11 augustus 1966, doordat de stedenbouwkundige voorschriften van dit artikel onder meer bepalen dat "de maximum hoogte is bepaald op 2 niveau's, het gelijkvloers en één bovenverdieping",

terwijl het vergunde bouwwerk "naast het 'niveau - 1' vier 'niveau's' (voorziet) met name 'niveau 0, niveau 1, niveau 2 en niveau 3'";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt :

"1. Artikel 2.3 van het B.P.A. bepaalt de maximale hoogte op '2 niveau's, het gelijkvloers en één bovenverdieping'. Artikel 2.4. heeft het vervolgens over de daken van de gebouwen. Als algemene regel geldt dat de vorm van de daken vrij is. De enige beperkingen die het B.P.A. oplegt inzake de vorm van de daken is dat bij platte daken het gebouw moet worden afgewerkt met een kroonlijst van minimum 0,4 meter oversteek op het gevelvlak, en dat bij een frans dak de helling van het dak niet meer dan 80° mag bedragen.

2. Het vergunde project blijft volledig binnen deze bepalingen :

- . Het gebouw telt een gelijkvloerse verdieping en één bovenverdieping;
- . Het dak is afgewerkt overeenkomstig artikel 2.4 van het B.P.A.

Er zijn weliswaar kleinere duplexappartementen voorzien in het dak. Dit zijn echter geen 'niveau's in de zin van het B.P.A. Het betreft integendeel de invulling van het dak en de dakruimte, en valt dus onder artikel 2.4. van het B.P.A.

3. De verwarring ontstaat blijkbaar daar waar in het plan enigszins dubbelzinnig gewag wordt gemaakt van vier verdiepingen. Men mag deze verdiepingen evenwel niet gelijkstellen met niveau's in de zin van artikel 2.3. B.P.A. Aldaar worden met het begrip niveau's de gewone verdiepingen bedoeld maar niet de ruimte onder het dak. Deze valt onder de bepalingen inzake de vorm der daken, en aldaar wordt, behoudens wat de helling van het dak betreft, de grootste vrijheid gelaten. Omtrent hoe de dakruimte mag of moet worden aangewend, zegt het B.P.A. niets en houdt het mitsdien wat dat betreft ook geen enkele beperking in. Zo zou men deze ruimte kunnen aanwenden als hobbyruimte, archiefruimte, voor slaapkamers,

enz. Zo ook kan men deze ruimte aanwenden voor bijkomende woongelegenheden.

Ook dit onderdeel is bijgevolg niet ernstig";

Overwegende dat de tussenkommende partij antwoordt dat uit de bepalingen van de artikelen 2.2.c., 2.3., en 2.4., van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "blijkt dat, naast het gelijkvloers en de bovenverdieping, ook een ondergronds en een dak-niveau toegelaten zijn"; dat zij dit toelicht als volgt :

"Dat het dakniveau niet begrepen is in de niveau's, bedoeld in artikel 2.3 blijkt duidelijk uit de specifieke afzonderlijke bepaling voor de bedaking.

Het B.P.A. bevat bovendien geen beperking wat het aantal woongelegenheden per gebouw betreft. A fortiori is niet verboden dat binnen het dakniveau woongelegenheden worden gecreëerd.

Deze B.P.A.-voorschriften werden trouwens in het verleden ook steeds als zodanig begrepen en toegepast. Dakappartementen zijn aldus een typisch kenmerk van de Duinbergse kustarchitectuur. In de onmiddellijke omgeving van het bouwontwerp zijn talrijke voorbeelden van dergelijke dakverdiepingen ingeplant.

Terecht oordeelde het college van burgemeester en schepenen dan ook dat in casu 'de hoogte van het gebouw bepaald wordt door gelijkvloers, één bouwverdieping en een hellend dak waarvoor geen helling meer dan 80° bedraagt' om te besluiten tot de verenigbaarheid van het ontwerp met het B.P.A.

Het dakniveau als een niet-toelaatbare bovenverdieping kwalificeren strijdt juist met de B.P.A.-voorschriften.

Minimaal kan men stellen dat zo'n dakniveau niet uitdrukkelijk of evidentierwijze door deze voorschriften wordt uitgesloten. En vermits de overheid deze in het verleden steeds interpreteerde in de zin dat dakwoningen wél toegelaten zijn, vereist het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel dat deze voorheen aangehouden beleidslijn ook ten aanzien van de tussenkommende partij wordt gehanteerd";

Overwegende dat niet wordt betwist dat het bouwperceel gelegen is in een "zone voor losse bebouwing" van het bijzonder plan van aanleg nr. 9 "Duinbergen West" van de gemeente Knokke-Heist, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 11 augustus 1966; dat

de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften onder meer bepalen wat volgt :

"Art. 2 - Zone voor losse bebouwing
=====

(...)

2. De bouwwerken.

(...)

c. Ondergrondse garages mogen over gans de oppervlakte van het perceel gebouwd worden op voorwaarde dat zij in de vrije zone bedekt worden met minstens 0,30 m aarde en maximum 2 afritten van maximum 3.00 m hebben.

(...)

3. Hoogte der gebouwen.

De maximum hoogte is bepaald op 2 niveau's, het gelijkvloers en één bovenverdieping. Het pas van het gelijkvloers mag op hoogstens 1.50 m boven het peil van het voetpad voorzien worden.

4. Bedaking.

De vorm der daken is vrij.

Bij platte daken moet het gebouw afgewerkt worden met een kroonlijst van minimum 0,40 m oversteek op het gevelvlak.

Bij een frans-dak mag de helling van het onderste gedeelte van het dak niet meer dan 80° bedragen";

Overwegende dat artikel 2.3. de "hoogte der gebouwen" regelt, en de "maximumhoogte" bepaalt op "2 niveau's, het gelijkvloers en één bovenverdieping"; dat artikel 2.4. betrekking heeft op de "bedaking", en meer bepaald op de "vorm der daken"; dat de woorden "maximumhoogte" in een voorschrift betreffende de "hoogte der gebouwen" in hun gebruikelijke betekenis genomen op het eerste gezicht niet anders kunnen worden begrepen dan als de hoogte tot de nok van het dak; dat artikel 2.4. betreffende de "bedaking" daarenboven niet is opgenomen onder het voorschrift betreffende de "hoogte der gebouwen", maar een afzonderlijk voorschrift is dat blijkt de inhoud ervan enkel betrekking heeft op de "vorm der daken"; dat laatstgenoemde bepaling dan ook lijkt te moeten worden gelezen met inachtneming van de bepalingen betreffende de maximumhoogte der gebouwen zoals bepaald in artikel 2.3.; dat uit de plannen blijkt dat het vergunde bouwwerk bovenop de twee toegelaten

niveau's, met name het gelijkvloers en één bovenverdieping, in het dak nog twee niveau's voorziet en aldus de door artikel 2.3. toegelaten "maximumhoogte" der gebouwen lijkt te overschrijden;

Overwegende dat het argument dat de overheid "in het verleden steeds interpreteerde in de zin dat dakwoningen wel toegelaten zijn" en dat "het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel (vereist) dat deze voorheen aangehouden beleidslijn ook ten aanzien van de tussenkomende partij wordt gehanteerd" niet opgaat; dat de tussenkomende partij zich immers niet met goed gevolg kan beroepen op vergunningen die, in strijd met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, aan anderen werden verleend;

Overwegende dat het tweede onderdeel van het eerste middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de derde door artikel 17, §§ 1 en 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekende partijen doen gelden wat volgt :

"Het arrest nr. 68.236 d.d. 18 september 1997 maakt een precedent uit waarnaar verzoekers verwijzen. Voor zover nodig herinneren zij de volgende elementen.

1. In de Port Royal zijn er, per verdieping, telkens twee appartementen waarvan de woonkamer op de Duinbergenlaan of noordwaarts uitgeeft. Elk appartement heeft twee achterkamers met vensterramen die ofwel uitgeven op een zuidwaarts georiënteerde tuintje ofwel op een brede zuiderterras. Meer bepaald bezit :

- Mevr. VANLANGENDONCK, met haar zuster, het appartement met tuintje gelijkvloers links (OA)
- Mevr. DEMBLON het appartement met tuintje gelijkvloers rechts (OB), langs de Kwade Helling
- Dhr. DE VEYT het appartement eerste verdieping rechts (1B), langs de Kwade Helling
- Mevr. VAN DER WEIDE het appartement derde verdieping rechts (3B), langs de Kwade Helling.

Zoals uit het fotoreportage blijkt bezitten zij allen zichten op het betrokken goed.

2. De afbraak van de typische en architecturaal waardevolle villa Joli Clos zou voor verzoekers, die nu al geconfronteerd zijn met de PANDA-werf, een nieuwe uiterst moeilijk herstelbare aanslag betekenen op hun leefmilieu. Zo het wel bekend is dat het bekomen van de afbraak van illegale gebouwen geen gemakkelijke zaak is, is de heropbouw van een villa als Joli Clos in grote mate illusoir.

De middelen die verzoekers aanwenden zijn tegen een zelfde vergunning van afbraak en bouw gericht.

3. Het bouwproject

3.1 Vergelijking met het ontwerp d.d. 29 augustus 1997

Het huidig ontwerp lijkt weliswaar kleinschaliger dan dat van 29 augustus 1997 maar toch niet in een zo grote mate.

De hoogte zoals die vanuit de PORT ROYAL zal voorkomen is op 1 m 10 na dezelfde.

Inderdaad kwam de nok van het project d.d. 29 augustus 1997, 21 m 50 boven het straatniveau en 14 m boven de gelijkvloers (7 m 50 = 0 + 14 m - zie plan nr. 5 Doorsneden in bundel 75.619/X/7.709).

Het onderhavig ontwerp heeft een hoogte van 12 m 50 maar het niveau '0' ligt 7 m 90 boven de straat. De nok steekt aldus 20 m 40 boven de straat uit.

Wat de breedte betreft is de situatie tgov. het voorgaand project de volgende :

De gevelbreedte langs de Kwade Helling (Oostgevel-plan 5/5) bedraagt 20 m 50 over de gehele hoogte van het gebouw praktisch. Bij het voorgaand ontwerp bedroeg deze gevelbreedte 21 m 50.

De Noordgevel-plan 5/5- bedraagt 13 m 50 weeral over de gehele hoogte van het gebouw praktisch. Bij het voorgaand ontwerp bedroeg deze gevelbreedte 15m.

3.2. De gelijkvloers van het project (niveau + 7 m 90) komt aldus ongeveer ter hoogte van de vloer van de tweede verdieping van de PORT ROYAL zodat de appartementen van verzoekers zich als volgt tgov. het project zullen bevinden :

- tgov. de eigendommen VANLANGENDONCK en DEMBLON en hun zuidertuintjes zal het gebouw 20 meter ongeveer uitsteken, en voorkomen als een building van zowat 7 bouwlagen;
- tgov. de eigendom DE VEYT zal het gebouw ongeveer 17 m uitsteken;
- Mevrouw VAN DER WEIDE zal het project volledig in haar zicht hebben vermits haar appartement, op de derde verdieping van de PORT ROYAL, op niveau van de eerste verdieping van het project is ingeplant en er daarboven nog 2 bouwlagen bijkomen.

3.3. De bouw aldaar van het ondernomen project, in de zuid - zuidwestenzon van verzoekers, zal onver-

mijdelijk een aanzienlijke beschaduwning en een belangrijke aantasting van de privacy en van de zichten van de goederen van verzoekende partijen op de typische villawijk van Duinbergen teweegbrengen. Ook zal het project de toename van verkeer, van lawaai en van parkerende wagens op de steile Kwade Helling veroorzaken vlak langs o.m. de livings van DEMBLON, DE VEYT en VAN DER WEIDE.

3.4. Het nadeel als gevolg van de bouw in overtreding van de stedenbouwwet zal geenszins goed te maken zijn door latere procedures, zo hebben verzoekers het al ondervonden. Inderdaad vorderen verzoekers in het PANDA-dossier de afbraak van de zonder bouwvergunning uitgevoerde werken. Hoewel o.m. van het Vlaams Gewest verwacht werd dat zij deze rechtmatige eis zou steunen -temeer dat de gevorderde maatregel van aard is en de Rechtstaat en de geloofwaardigheid van de Overheid te herstellen- verzet het Vlaams Gewest zich ertegen en roept in dat de keuze van de herstelmaatregel haar exclusief toebehoort !";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat de omstandigheid dat in het arrest nr. 68.336 van 18 september 1997 het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is aangenomen niet zonder meer mag doen besluiten dat er thans andermaal sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat het project thans aanzienlijk kleiner is dan het destijds vergunde project, en dat thans niet wordt beweerd dat de bestreden beslissing zou zijn genomen met toepassing van een onwettig plan van aanleg, dat verzoekers geen enkel middel hebben aangevoerd in zover de bestreden vergunning toelating geeft tot de afbraak van de villa "Joli Clos", zodat deze afbraak voor hen geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan opleveren, dat een gebouw kan worden afgebroken en vervangen eigen is aan de bestemmingsvoorschriften van het desbetreffende gebied, zoals deze voortvloeien uit het toepasselijke gewestplan en het B.P.A., dat dit nadeel niet rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden vergunning en aldus een nadeel is als bedoeld in artikel 17 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, dat dit eveneens het geval is met de argumenten die zijn gegrond op de bewering dat het project voor beschaduwning van het

perceel zou zorgen en de privacy en zicht van verzoekers zou schenden, en waarbij deze wijzen op de omvang van het project, dat elk van de ingeroepen argumenten duidelijk gevolgen zijn, niet van de bestreden beslissing, maar van het B.P.A. van 1966, dat dergelijke constructies zonder meer toelaat, dat verzoekers zich wat betreft het nadeel ingevolge het verlies van licht en zicht en de aantasting van de privacy steunen op bepaalde prerogatieven van hun eigendomsrecht, dat in de verhouding tussen naburen die beiden aanspraak maken op het eigendomsrecht, de "eigendomsordening" gerealiseerd wordt o.m. via de leer van de overlast, de overmatige burenhinder, dat de nabuur evenzeer van zijn eigendomsrecht gebruik mag maken en daarbij enige hinder en storing veroorzaken voor zijn geboor, mits die niet de grens van de gewone ongemakken, die ieder nabuur in een stedelijke samenleving moet dulden, te buiten gaat, dat het nadeel waarop verzoekers zich beroepen "zeer relatief" is, aangezien de ruimten die uitkijken op het bouwperceel en alwaar de vermindering van licht en zicht merkbaar zal zijn, alle hetzij slaapkamers, hetzij badkamers zijn, en de eigendommen van verzoekers enkel vakantieverblijven zijn, die maar tijdens een heel beperkte periode van het jaar worden betrokken;

Overwegende dat de tussenkomende partij opwerpt dat de "villa Joli Clos", in tegenstelling tot verzoekers beweringen, geen architecturale waarde heeft, en niet is opgenomen op enige lijst van voor bescherming in aanmerking komende monumenten of stads- of dorpsgezichten, en dat het bouwontwerp werd vergund in overeenstemming met de bepalingen van het B.P.A. nr. 9 "Duinbergen West" van 11 augustus 1966, zodat het gebeurlijk nadeel toe te schrijven is aan de voorschriften van dit B.P.A., waarvan de wettigheid door verzoekers niet wordt betwist, en niet aan de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning zelf;

Overwegende dat de verwerende partij in één enkele beslissing de bouwvergunning en de slopingsvergunning heeft verleend; dat de middelen tegen de bedoelde beslissing zijn gericht; dat de bestreden beslissing dan ook in haar geheel moet worden geschorst indien een ernstig middel wordt aangevoerd -hetgeen terzake het geval is- en indien haar tenuitvoerlegging een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; dat bezwaarlijk aan verzoekers kan worden tegengeworpen dat het ingeroepen nadeel het gevolg is van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 9 "Duinbergen West", goedgekeurd bij koninklijk besluit van 11 augustus 1966, nu het tweede onderdeel van het eerste middel afgeleid uit de schending van artikel 2.3. van dit bijzonder plan van aanleg wat betreft de maximum toegelaten hoogte der gebouwen ernstig werd bevonden; dat de verwerende partij zich om deze reden alleen reeds evenmin met goed gevolg kan beroepen op de argumentatie dat de ingeroepen nadelen de grens van de gewone ongemakken, die ieder nabuur in een stedelijke samenleving moet dulden, niet te buiten gaan en dus moeten worden geduld; dat de door verzoekers aangevoerde concrete gegevens met betrekking tot het ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bouwproject hen kan berokkenen niet worden betwist; dat deze nadelen, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij stelt, gelet op de omvang van het betrokken bouwproject, niet dermate "relatief" zijn dat zij niet ernstig zijn zoals bedoeld door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de drie in artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde voorwaarden,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Willy WOESTYN in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de beslissing van 21 oktober 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KNOKKE-HEIST waarbij aan de b.v.b.a. START-POINT de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een "villa appartement na afbraak" op een perceel gelegen te Knokke-Heist (Duinbergen), Kwade Helling 6, kadastraal bekend sectie F, nr. 220a.

Artikel 3.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op dertien november 1900 achtennegtig,
door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

J. BOVIN.