

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 77.798 van 22 december 1998
in de zaak A. 79.984/X-8378.**

In zake : de n.v. GENT WONINGBOUW,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. MASSON,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
Karel Janssenslaan 33/1

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Y. FRANCOIS,
kantoor houdende te 8570 VICHTE,
Wijnsbergstraat 24.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. GENT WONINGBOUW op 26 augustus 1998 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 26 juni 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van haar beroep tegen de beslissing van 22 januari 1998 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen, waarbij haar de regularisatiebouwvergunning werd geweigerd "voor het regulariseren van de achtergevel van een appartementsgebouw" gelegen aan de Zeedijk 265 A te Middelkerke, op een perceel, kadastraal bekend Sectie S, nr. 330 g/8;

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;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 26 oktober 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 2 december 1998 om 9.30 uur;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat C. MASSON, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat Y. FRANCOIS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord Adjunct-auditeur P. BARRA, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 11 december 1997, in zijn eensluidend advies;

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

Overwegende dat de verzoekende partij ter terechtzitting een nota met een aanvullend stuk heeft neergelegd;

Overwegende dat een dergelijke nota met een aanvullend stuk niet is voorzien in het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State; dat het als processtuk niet ontvankelijk is; dat het uit de debatten wordt geweerd;

Overwegende dat de verzoekende partij op 16 oktober 1997 bij het college van burgemeester en

schepenen van de gemeente Middelkerke een bouwaanvraag heeft ingediend "strekken tot regularisatie-aanvraag-achtergevel appartementsgebouw" gelegen aan de Zeedijk 265 A te Middelkerke, kadastraal bekend Sectie C, nr. 330/G/8; dat voornoemd perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgesteld gewestplan Oostende-Middenkust, gelegen is in woongebied; dat het tevens volgens het bij ministerieel besluit van 16 mei 1979 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Miami" van de gemeente Middelkerke gelegen is in een "zone voor flatgebouwen en aanverwante diensten"; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke bij besluit van 21 oktober 1997 de regularisatiebouwvergunning heeft geweigerd; dat de verzoekende partij op 19 november 1997 beroep heeft ingesteld tegen voornoemde weigeringsbeslissing bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen; dat de bestendige deputatie bij beslissing van 22 januari 1998 het beroep heeft verworpen; dat de verzoekende partij op 27 februari 1998 beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van de bestendige deputatie bij de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening; dat bij het bestreden besluit van 26 juni 1998 de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening het beroep heeft verworpen;

Overwegende dat de verwerende partij en de tussenkomende partij opwerpen dat de vordering niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State

slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde 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, wat de tweede door artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, de verzoekende partij aanvoert wat volgt :

"Het appartementsgebouw van verzoekende partij alsmede de naburige appartementsgebouwen, gelegen in de ongeveer 1 km lange strook tussen de Zeedijk en de Leopoldlaan, vormen het einde van de bebouwde kom van Middelkerke, richting Westende. Zoals blijkt uit het proces-verbaal van gerechtsdeurwaarder Bernard RAES te Brugge van 10 maart 1998, met de ervan deel uitmakende foto's, zijn de tientallen appartementsgebouwen welke gelegen zijn op voornoemde strook allen gebouwd volgens volgend concept : balkons aan de kant van de zeedijk en balkons aan de kant van de kustbaan (zijnde de zonnekant).

Wanneer verzoekende partij als enige in de buurt aan haar kopers geen appartementen met balkons aan de kant van de kustbaan, het weze herhaald : de zonnekant, kan leveren, heeft dit als gevolg dat verzoekende partij haar appartementen zeer moeilijk kan verkopen.

Het gebouw telt 10 verdiepingen. Wanneer 10 appartementen niet kunnen verkocht worden kan de verzoekende partij haar investering niet realiseren vóór enkele jaren; dit dood kapitaal hypothekeert vanzelfsprekend zeer zwaar het voortbestaan van de verzoekende partij. Wanneer een koper zich aanbiedt verkeert de verzoekende partij in een moeilijke situatie : verkoopt zij appartementen mét of appartementen zonder balkons aan de zonnekant ? En zelfs wanneer sommige van de 10 appartementen kunnen verkocht worden, dan worden de vereniging der mede-eigenaars van het gebouw, de syndicus van het gebouw en zelfs de eigenaars van niet door de problematiek getroffen appartementen in het gebouw, gedurende enkele jaren blijvend in rechte en in feite geconfronteerd met de vraag van het al dan niet hangen der balkons (uitvoering van bouwwerken, moeilijkheden bij het beheer [bv. vaststelling van de quotiteiten van de appartementen, verschillend met of zonder balkon]). Hoe dan ook lijdt de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel door

het niet kunnen oplossen van de problematiek, aangezien zij in de door de Overheid geschapen verwarring tegenover al die eigenaars en de vereniging der mede-eigenaars onmogelijk enige zinnige beslissing kan nemen : beschikken die appartementen nu wél of niet over een balkon aan de zonnkant ? worden de appartementen verkocht met of zonder balkon aan de zonnkant ? moet de reclamatie van een appartementseigenaar gegrond worden bevonden of niet ?";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat "het vermeend moeilijk te herstellen nadeel dat de verzoekende partij inroept, met name het zogenaamd niet kunnen realiseren van haar investering, (...) louter van financiële aard (is)", dat "(zij) geen enkel stuk (overlegt) waaruit zou moeten blijken dat het niet kunnen realiseren van het project met balkons aan de achtergevel, het voortbestaan van de firma bedreigt", dat "de vermeende moeilijkheden bij het beheer van het appartementsgebouw zolang er geen uitsluitel is betreffende de balkons langs de achterzijde, (...) uiteraard niet ernstig (zijn), en in elk geval gemakkelijk te herstellen";

Overwegende dat het bestreden besluit de regularisatiebouwvergunning weigert voor niet conform de verkregen bouwvergunning uitgevoerde bouwwerken; dat het ingeroepen nadeel inzoverre het gevolg is, niet van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit, maar van het eigengereid handelen van de verzoekende partij, met name het uitvoeren van bouwwerken zonder daartoe over de door artikel 42 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, vereiste voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning te beschikken; dat het nadeel aan de verzoekende partij zelf te wijten is; dat het niet ernstig is; dat voor het overige verzoekster zich niet kan beroepen op een mogelijk nadeel ondergaan door derden;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde voorwaarde; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tweeëntwintig december 1900 achtennegentig, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

J. BOVIN.