

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 120.751 van 19 juni 2003
in de zaak A. 133.179/X-11.303.**

In zake : 1. Luc DE RIDDER,
 2. Jenny GIELIS,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaat M. DENYS,
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Grotehertstraat 12

tegen :

 de gemeente ASSE,
 die woonplaats kiest bij
 Advocaten J. GHYSELS en P. FLAMEY,
 kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
 Aarlenstraat 25,

tussenkommende partij :

 de n.v. DE BECKER IMMO,
 die woonplaats kiest bij
 Advocaat D. LINDEMANS,
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Keizerslaan 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Luc DE RIDDER en Jenny GIELIS op 18 februari 2003 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 2 december 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse waarbij aan de n.v. DE BECKER IMMO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een alleenstaande woning na slopen van bestaande gebouwen, op een terrein gelegen te 1730 Asse, Zittert, kadastraal bekend Sectie A, nummers 52/T- 52/T;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 20 maart 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 juni 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat I. DUCHATEL die, loco Advocaat M. DENYS verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat P. FLAMEY, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat F. DE PRETER die, loco Advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de n.v. DE BECKER IMMO met een verzoekschrift van 12 maart 2003 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat verzoekende partijen eigenaar zijn van een woning gelegen te Asse, Zittert 139; dat hun perceel evenals het aanpalende perceel, eigendom van de n.v. DE BECKER IMMO, deel uitmaakt van een verkaveling, vergund op 5 oktober 1983; dat op 10 november 1986 een eerste maal een vergunning werd verleend tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften van genoemde verkaveling; dat de n.v. DE BECKER IMMO op 18 april 2001 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag heeft ingediend tot wijziging van genoemde verkavelingsvergunning; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 27 augustus 2001 de gevraagde vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning heeft verleend; dat de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van dit besluit door de Raad van State werd verworpen bij arrest nr. 109.685 van 8 augustus 2002; dat op 28 november 2002 de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning indiende voor het oprichten van een alleenstaande woning na slopen van bestaande gebouwen op een perceel gelegen te Asse, Zittert, kadastraal bekend sectie A, nrs. 52/R-52/T; dat de verwerende partij bij besluit van 2 december 2002 deze vergunning heeft verleend; dat de "goede ruimtelijke ordening" in de bestreden beslissing als volgt wordt beoordeeld :

"Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van woongebieden en voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.

Het residentieel en familiaal karakter van de omgeving blijft gehandhaafd. Het hoofdgebouw wordt 10 centimeter lager ingeplant dan het aanpalende gebouw (De Ridder-Gielis) terwijl de bestemming van de lokalen (eethoek, zithoek, keuken, berging, bureau, inkom, slaapruintes, badkamer) alsmede de afmetingen (zie hoger) volledig op een residentiele bestemming wijzen.

Het zwembad optrokken achter de woning heeft slechts een hoogte van 3,40 meter en bevindt zich op minimum 6,52 meter afstand van de scheidingslijn. Deze afstand is voldoende om elke licht en zonhinder ten opzichte van de aanpalende eigenaar als normaal en aanvaardbaar te beschouwen.

De gedeeltelijke overgang van het nieuwe reliëf naar het oorspronkelijk reliëf en de aanleg van een afvoergeul zal elke mogelijke waterschade naar aanpalende eigenaar op vangen.

Door de voorziene inplanting, de gebruikte materialen en de vormgeving richt de woning zich naar de bouwwijze in de verkaveling.";

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 nietigverklaring 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; dat artikel 8, tweede lid, 5°, 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 kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen"; dat uit deze bepalingen volgt dat 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;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekende partijen laten gelden wat volgt :

"Door het bestreden besluit wordt het woon- en leefklimaat van verzoekers als aanpalende burelen van het perceel waar het woonvolume van 312 m² wordt opgetrokken ernstig geschaad, zoals blijkt uit de nota De Lannoy in bijlage.

Zoals blijkt uit bovenvermelde nota, wordt het uitzicht van verzoekers ernstig geschaad door de inplanting van het grote bouwvolume op een niveau dat overeenkomstig de bouwplannen 2,12 meter hoger is dan het niveau waarop de woning van verzoekers is gelegen.

Uit de bouwplannen blijkt immers dat het bouwterrein niet wordt aangevuld tot het niveau van het terrein van verzoekers, zoals werd gesteld in de

vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning dd. 27 augustus 2002 maar door ophoging tot 9,73 meter, wel degelijk 2,12 meter hoger komt te liggen. Het niveau van het terrein van verzoekers bedraagt immers slechts 7,61 meter.

Dit blijkt duidelijk uit het terreinprofiel gevoegd in bijlage 3 van de nota De Lannoy, gebaseerd op de hoogtemetingen die waren gevoegd bij de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning en eigen metingen die door de expert werden uitgevoerd op de eigendom van verzoekers. Daaruit blijkt duidelijk dat het peil van het gelijkvloers van het voorziene bouwproject op 9,90 meter wordt gebracht, wat een zeer aanzienlijk verschil uitmaakt met het bestaande peil op de eigendom van verzoekers.

Bijlage 4 bij de nota De Lannoy toont trouwens genoegzaam aan hoe de plannen gevoegd bij de aanvraag tot verkavelingswijziging en de plannen gevoegd bij de bouwaanvraag grondig van elkaar verschillen en de vergunningverlenende overheid werd misleid met betrekking tot de door te voeren reliëfwijzigingen.

Op de plannen bij de bouwaanvraag is duidelijk te zien hoe het omwille van de bouwdiepte van 23 meter en het van nature sterk afhellend terrein nodig is het bestaand peil van het maaiveld op te hogen tot 2,12 meter.

Vanuit hun tuin zullen verzoekers dus worden geconfronteerd met een opgehoogde wal die zich uitstrekt over een lengte van 23 meter. Dit effect wordt nog eens versterkt door het feit dat de woning van verzoekers slechts een bouwdiepte heeft van 9 meter en zich bovendien, door het feit dat de straat een bocht maakt, meer vooraan bevindt dan de op te richten woning, die nochtans een bouwdiepte van 23 meter zal hebben.

De visuele hinder wordt daarenboven veroorzaakt door het feit dat de hoogte van het zogenaamde bijgebouw ten opzichte van het peil van het bestaande maaiveld van het bouwterrein en de omgeving 5,27 meter bedraagt.

Verzoekers zullen dus vanop hun terras en vanuit de tuin aankijken tegen een (bijna achterliggend) bouwvolume van 23 meter lang met twee bouwlagen. De impact van een dergelijk gebouw op het uitzicht van verzoekers, alsmede op de draagkracht van het gebied en leefbaarheid van hun woonomgeving is aanzienlijk.

Daarbij komt nog eens dat de dimensies van het ontworpen bouwwerk in belangrijke mate afwijken van de overige naburige gebouwen in het landelijk woongebied.

Uit de dwarsprofielen van de achtergevel kan men tenslotte opmaken dat de noodzakelijke ophoging gepaard gaat met een zeer aanzienlijke helling ten opzichte van het perceel van verzoekers om de inplanting van de grote woning op het van nature hellende perceel mogelijk te maken.

Door deze ophoging, die wars van iedere gangbare norm wordt toegestaan, ontstaat letterlijk een dam, die een zware wateroverlast met zich zal brengen voor het perceel van verzoekers.

De te sterke helling, zoals deze op het bouwplan wordt voorzien, heeft voor gevolg dat de grond zal afglijden en de afstand tussen de voet van het talud en de grens met de eigendom van verzoekers in feite zal worden weggevaagd. De op het bouwplan voorziene greppel zal hieraan niet kunnen verhelpen.

Uit het bovenstaande blijkt dan ook duidelijk dat het op te richten gebouw in hoofde van verzoekers aanzienlijke zichtschaad en waterlast zal veroorzaken, en dit niet louter als gevolg van de inplanting ervan ten opzichte van de woning van verzoekers, maar ook als gevolg van de dimensies ervan.

De geplande constructie, die, zoals duidelijk blijkt uit de bouwplannen, als één geheel moet worden beschouwd, en niet als woning met bijgebouw, zal een enorm bouwvolume hebben waarop verzoekers zowel vanuit hun woning, als van op hun terras en vanuit hun tuin onmiddellijk zicht zullen hebben.

Op het situatieplan gevoegd bij de aanvraag (cf ook bijlage 3 nota De Lannoy) is te merken dat het op te richten gebouw bijna volledig schuin achter de woning van verzoekers zal komen te liggen. Deze inplanting is dan ook niet conform met een goede plaatselijke aanleg, en vormt een inbreuk op de privacy van verzoekers.

De niet-conformiteit is des te evidentier, nu uit de bouwplannen blijkt dat één aaneengesloten bouwvolume zal worden opgetrokken i.p.v. een hoofd- en bijgebouw, en de verkaveling sinds 1986 expliciet voorziet in een bijgebouw met een echte aanvullende en bijkomstige functie.

Het nadeel dat verzoekers thans dreigen te lijden is dus ernstig.

Wanneer de werken in uitvoering van de bestreden vergunning zouden worden aangevangen, zou de woning bovendien zonder twijfel reeds lang voltooid zijn vooraleer een uitspraak van de Raad van State kan verwacht worden in de vernietigingsprocedure.

De gebeurlijke afbraak van de woning kan alsdan slechts bekomen worden door te dagvaarden in afbraak met alle uitvoeringsproblemen na het bekomen van een definitieve veroordeling.

Het nadeel is dus evenzeer moeilijk herstelbaar.";

Overwegende dat de tussenkomende partij daartegenover het volgende stelt:

"In hun uiteenzetting van het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel beweren de consoorten DE RIDDER dat hun woon- en leefklimaat als aanpalende burelen ernstig geschaad wordt, hetgeen zou blijken uit een 'nota De Lannoy' die als bijlage bij het verzoekschrift gevoegd zou zijn.

Aangezien de uiteenzetting luidens artikel 8, 5° van het K.B. van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State in het verzoekschrift zelf dient te gebeuren, kan geen rekening worden gehouden met de uiteenzetting zoals die zou zijn gebeurd in een bijgevoegde nota (die overigens geen deel uitmaakt van het verzoekschrift, zodat daarvan ook geen kennis wordt gegeven aan de verwerende partij of aan de tussenkomende partij).

Met de louter bewering dat het woon- en leefklimaat geschaad wordt kan dan ook geen rekening worden gehouden.

De consoorten DE RIDDER beweren vervolgens dat hun uitzicht zal worden geschaad door het bouwvolume.

Zij pogen dit standpunt te staven aan de hand van een aantal elementen uit de nota De Lannoy.

Zij tonen echter niet aan dat hun uitzicht geschaad wordt.

Willen zij immers aannemelijk maken dat het verlies van uitzicht voor hen een nadeel, laat staan een ernstig nadeel uitmaakt, dienen zij uiteraard minstens uit te leggen wat hun bestaande uitzicht is, dat zij nu beweren te verliezen.

De consoorten DE RIDDER blijven hierover volledig in het vage. Op geen enkele wijze wordt gesteld wat hun huidige uitzicht is, noch dat dit uitzicht van die aard is dat het verlies ervan een nadeel zou opleveren.

IMMO DE BECKER kan daarbij opmerken dat het bestaande uitzicht in hoofdzaak zal bestaan uit een uitzicht op een bestaande loods, die dicht bij de perceelsgrens is gelegen en bovendien groter en hoger is dan de nu vergunde constructie.

Het uitzicht op die constructie zullen de verzoekende partijen nu verliezen, maar het spreekt voor zich dat dit eerder een voordeel is dan een nadeel.

Alleen al daarom wordt niet aangetoond dat er enig verlies van uitzicht is dat een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel met zich meebrengt.

Ook los hiervan is er geen sprake van een verlies aan uitzicht dat een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel met zich meebrengt.

De woning van de verzoekende partijen heeft een dorpelhoogte van 10,00 meter T.A.W.. De tuin loopt naar achter af, met een hoogte tussen 9 meter en 7,34 meter.

De nieuwe woning heeft een dorpelhoogte van 9,90 meter. Ten aanzien van die dorpelhoogte heeft de wintertuin een kroonlijsthoogte van 2,50 meter en een nokhoogte van 3 meter.

Het is correct dat die dorpelhoogte niet dezelfde is als de hoogte aan de perceelgrens. Die hoogte varieert aan de perceelsgrens, ter hoogte van de uitbouw, tussen 8,40 en 7,61 meter.

Op het perceel van IMMO DE BECKER wordt zodoende in een ophoging voorzien tot de dorpelhoogte van 9,90. Deze ophoging komt tot op ongeveer 1,50 meter van de perceelsgrens.

De nokhoogte van de wintertuin bedraagt dus, op zes meter van de perceelsgrens, 12,40 meter, terwijl het tuinniveau van de verzoekende partijen over het algemeen rond de 8 meter bedraagt. Dichter bij hun woning is dit zelfs heel wat meer.

De consoorten DE RIDDER verwijzen in dat verband naar de hoogte van 7,61 meter, maar dit is het laagste punt op de perceelgrens met de consoorten DE RIDDER. De tuin ligt over het algemeen hoger.

Op zes meter van de perceelsgrens wordt dus een constructie opgericht die 4,4 meter hoger is dan het normale niveau van de tuin. Ten aanzien van het niveau van de woning van de consoorten DE RIDDER bedraagt het verschil slechts 2,40 m en dit terwijl de woning op 13,75 meter van deze wintertuin is gelegen.

De consoorten DE RIDDER verzwijgen volledig het gegeven dat de te bouwen woning op een afstand van zes meter van de perceelsgrens wordt gebouwd. Doordat zij dit belangrijke gegeven uit het oog verliezen, is meteen aangetoond dat zij hun nadeel niet op een concrete wijze uiteenzetten of staven.

De consoorten DE RIDDER tonen hier geen verlies van uitzicht aan.

Waar de consoorten DE RIDDER erop wijzen dat zij uitzicht zullen hebben op een gebouw met een bouwdiepte van 23 meter (in werkelijkheid 22,50 meter), dat bijna volledig achter hun woning is gelegen, wijzen zij de facto op een nadeel dat voortvloeit uit de reeds verleende verkavelingsvergunningen.

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning liet een bouwdiepte toe van 12 meter, en dit bijna volledig achter de woning van de consoorten DE RIDDER. De wijzigende verkavelingsvergunning van 10 november 1986 liet achter de tuin een bijgebouw toe met een bouwdiepte van 12 meter.

Concreet geeft dit de mogelijkheid tot het creëren van twee achter elkaar gelegen volumes van 12 meter elk, m.a.w. 24 meter. Dit is wat betreft de impact groter dan één aaneengesloten bouwdiepte van 22,50 meter.

De bestreden vergunning brengt de consoorten DE RIDDER dan ook geen nadeel toe, laat staan een ernstig nadeel, op het vlak van het uitzicht.

Dat de dimensies van het gebouw afwijken van wat reeds in de omgeving bestaat vormt op zich al evenmin een nadeel. Er bestond immers ter plaatse reeds een gebouw, met name de nu af te breken berging, die afweek van de dimensies van de woningen in de omgeving.

De consoorten DE RIDDER beweren bovendien dat er sprake zou zijn van een dam, die wateroverlast zou veroorzaken.

Welnu, de bewuste 'dam' blijft op 1,5 meter van de perceelgrens, en watert dus af op het eigen perceel. Het water wordt door een greppel, opnieuw op het eigen perceel, afgevoerd naar de achterkant van het perceel.

De consoorten DE RIDDER beweren wel dat de greppel niet zal helpen, maar het blijft bij een bewering.

Het verlies aan privacy wordt al evenmin aangetoond. De wintertuin blijft op zes meter van de perceelsgrens, zodat een verstoring van de privacy niet moet worden gevreesd.

De consoorten DE RIDDER tonen niet aan dat er sprake is van een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel.

Alleen al het feit dat zij het verzoekschrift tot schorsing weerom de allerlaatste dag van de daartoe voorziene termijn indienen, spreekt de aanwezigheid van een dergelijk nadeel tegen.";

Overwegende dat, wat het beweerde verlies van uitzicht betreft, de verzoekende partijen niet uitleggen wat het bestaande uitzicht is dat zij beweren te verliezen; dat thans hun uitzicht in hoofdzaak zal bestaan uit een uitzicht op een bestaande loods; dat de verzoekende partijen het in hun betoog niet aannemelijk maken dat hun uitzicht van dien aard zou zijn dat het verlies ervan een nadeel zou opleveren; dat de bewering dat de ophoging van het terrein een zware wateroverlast voor hun perceel tot gevolg zal hebben louter hypothetisch is en dat die toestand enkel maar zou kunnen voortvloeien uit het niet correct naleven van de bestreden beslissing; dat de verzoekende partijen niet duidelijk maken waarom de voorziene greppel de door hen beweerde wateroverlast niet zal kunnen verhelpen; dat in zoverre de verzoekende partijen betogen dat ze ten gevolge van de bestreden beslissing een vermindering van privacy zullen ondervinden, het volstaat vast te stellen dat deze bewering niet worden gestaafd met overtuigende en concrete argumenten; dat, wat betreft de elementen die werden uiteengezet in de nota van landmeter DE LANNOY, dient te worden onderstreept dat de verzoekende partijen de verplichting hebben om in hun verzoekschrift zelf het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteen te zetten en dat de nota niets meer kan dan eventueel de opgeworpen nadelen te illustreren; dat de verzoekende partijen bijgevolg niet bewijzen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hun een nadeel, laat staan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, berokkent;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. DE BECKER IMMO in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negentien juni 2003, door :

de HH. E. BREWAEYS,
W. GEURTS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

E. BREWAEYS.