

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 126.372 van 12 december 2003
in de zaak A. 137.913/X-11.460.**

In zake : Hilde VERTOMMEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat K. VALKENIERS,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Fr. Tielemanslaan 8

tegen :

de stad LEUVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. BEELEN,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 24.

tussenkommende partij :

de n.v. BOUWBEDRIJF UMACOM,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. BERGE,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Vaartstraat 64.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Hilde VERTOMMEN op 4 juli 2003 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 12 december 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij aan de n.v. UMACOM de vergunning wordt verleend voor het bouwen van 3x5 studio's op een perceel gelegen te Leuven, Slachthuislaan 2-4 en 6, kadastraal bekend Sectie E, nr. 450v onder verbeurte van een dwangsom van 5000 euro per dag "dat het te vellen arrest niet zal worden uitgevoerd";

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPs;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 13 oktober 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 november 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. VALKENIERS, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat J. VANSTIPELEN die, loco Advocaat B. BEELEN verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat J. BERGE, die 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 n.v. BOUWBEDRIJF UMACOM met een verzoekschrift van 22 augustus 2003 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat verzoekster ter terechtzitting een pleitnota neerlegt, te samen met enkele overtuigingsstukken; dat dit niet is voorzien in het toepasselijke procedurereglement; dat deze nota en de eraan gehechte stukken om die reden uit de debatten worden geweerd;

Overwegende dat zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij de ontvankelijkheid van het beroep betwisten; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en uitspraak over deze excepties alleen nodig is indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is;

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 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; 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, en dat met niet in het verzoekschrift tot schorsing opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekster in de vordering tot schorsing doet gelden dat door de bouw van 15 bijkomende appartementen, het aantal wooneenheden de leefbaarheid van de buurt extra zal belasten, dat in strijd met het BPA en inrichtingsplan er al een tekort aan parkeerplaatsen werd gerealiseerd op het slachthuisterrein, zodat de bewoners aldaar nu reeds verplicht zijn uit te wijken naar de De Greefstraat en omliggende en dit parkeerprobleem door de 15 geplande appartementen nog in ernstige mate zal toenemen, dat haar woning recht tegenover het speelplein met hoogstammig groen ligt, dat dit een rustgevend element is in deze drukke omgeving, dat aan de overkant van het speelplein verzoekster uitkijkt op een naar het zuiden georiënteerde, ongeveer 2,5 m hoge scheidingsmuur met verder onbelemmerd zicht, dat dit groene en onbelemmerde zicht deels zou plaats moeten maken voor een bijkomende ontoelaatbare uitbreiding van het zogeheten slachthuiscomplex, dat door de vergunde bijkomende overmatige bebouwing de leefbaarheid van haar woonomgeving ernstig in het gedrang wordt gebracht, dat ze daarenboven niet over een eigen tuin beschikt doch enkel over een koertje, zodat zijzelf en haar drie kinderen aangewezen zijn op het gebruik van het tegenoverliggende speelplein en de aanwezigheid van dit speelpleintje dan ook een van de doorslaggevende elementen was om daar te gaan wonen, dat door de aangekondigde start van de bouwwerken op de perceelsgrens van het speelplein en de oprichting van drie bouwblokken, het gebruik en genot ervan onmiskenbaar in het gedrang zal komen, dat bovendien de gebouwen worden opgericht aan de zuidkant van het speelplein, zodat dit gedurende

het grootste deel van de dag in de schaduw zal komen te liggen, dat uit de bouwplannen blijkt dat de ramen, balkons en terrassen van de geplande appartementen zullen uitgeven op het speelplein en dat dit niet verzoenbaar is met de bestemming van het plein, dat het annulatiearrest hetzij te laat zal komen voor wat de te vellen hoogstammige bomen (langsheen de perceelsgrens en gelegen tegenover haar woning) betreft, hetzij vereisen dat het gebouwencomplex wordt gesloopt, hetgeen op zich reeds bijkomende hinder zal meebrengen, dat de minstens 50 jaar oude boom definitief verloren is indien de schorsing niet wordt bekomen vooraleer de werken worden aangevat, dat gelet op de omvang van het vergunde complex het zo goed als uitgesloten is dat de effectieve afbraak ervan kan worden bekomen en dat niet kan worden geloochend dat het overschrijden van de door het BPA opgelegde 40%-norm ipso facto al overlast en nadeel voor de omwonenden, waaronder zichzelf, inhoudt gezien deze beslissing juist genomen werd om de leefbaarheid van deze buurt te waarborgen en de bewoning binnen redelijke perken te houden gelet op de reeds hoge bewonersdichtheid die zou worden gerealiseerd binnen de goedgekeurde 40%-norm;

Overwegende dat verzoekster zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar concrete en precieze gegevens dient aan te brengen waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, hetgeen inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen omtrent de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt;

Overwegende dat wat de problematiek van het parkeerprobleem betreft, verzoekster zelf stelt dat "in strijd met het BPA en het inrichtingsplan er al een tekort aan parkeerplaatsen werd gerealiseerd op het slachthuisterrein"; dat verzoekster in gebreke blijft enige concrete en precieze verduidelijking te geven omtrent de impact van de vergunde bouwwerken op haar concreet leefklimaat en onmiddellijke omgeving die blijkbaar gekenmerkt worden door een reeds bestaand tekort aan parkeerplaatsen; dat, alhoewel in het algemeen kan worden aangenomen dat de omstandigheid dat een appartementsgebouw wordt vergund in een omgeving waar reeds blijkbaar een tekort aan parkeerplaatsen bestaat, niet vermag in te houden dat verzoekster geen ernstig nadeel meer kan ondergaan ten gevolge van deze parkeerproblematiek, derwijze dat verzoekster zich aldus zou dienen neer te leggen

bij om het even welke navolgende stedenbouwkundige vergunning, verzoekster evenwel verzuimt enig concreet element bij te brengen waaruit de Raad kan besluiten dat het door haar aangehaalde nadeel dat nu ook reeds blijkt te bestaan, nu door de tenuitvoerlegging van de vergunde bouwwerken dermate ernstig en moeilijk te herstellen is geworden dat alleen een schorsing van de tenuitvoerlegging ervan nog uitkomst kan brengen; dat voorts inzake het nadeel betrokken op het recht tegenover haar woning gelegen speelplein, dit geenszins dreigt te verdwijnen door de tenuitvoerlegging van de vergunde werken; dat wat het definitief verloren gaan betreft van een minstens vijftig jaar oude boom, verzoekster niet toelicht waarom dit in concreto voor haar een ernstig nadeel is, temeer dat de verwerende partij verwijst naar de bijzondere voorwaarden vervat in het kohier van lasten, voorwaarden en bedingen bij de openbare verkoop in 1990 waaruit blijkt dat "de bestaande hoogstammige bomen welke zijn gelegen op het speelplein aan de Arthur Degreefstraat, en welke samen met de grond eigendom zijn en blijven van de stad Leuven, zullen mogen blijven bestaan, alhoewel ze niet op de wettelijke afstand staan van de grens met de door huidig geplande verkoop gemeen geworden en hoger beschreven muur, (dat) de kopers in deze (...) nooit de verwijdering ervan (zullen) kunnen eisen"; dat waar verzoekster thans beweert een "onbelemmerd zicht" te hebben, wordt vastgesteld dat verzoekster deze bewering niet staft met enig concreet gegeven of overtuigend argument, net zo min als dat ze toelicht wat ze onder zo'n zicht in een verstedelijkte omgeving begrijpt; dat waar verzoekster stelt dat door "de aangekondigde start van de bouwwerken op de perceelsgrens met het speelplein en de oprichting van drie bouwblokken het gebruik en genot (van het tegenoverliggende speelplein) door verzoekende partij (...) onmiskenbaar (...) in het gedrang (zal) komen", de vaststelling volstaat dat dit een nadeel is dat wordt toegeschreven aan de uitvoering van de vergunde werken en dus van tijdelijke aard is en derhalve niet ernstig is in de zin van artikel 17 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat waar verzoekster ten slotte opmerkt dat bovendien de gebouwen worden opgericht aan de zuidkant van het speelplein zodat dit gedurende het grootste gedeelte van de dag in de schaduw zal liggen, alsook dat uit de bouwplannen blijkt dat de ramen, balkons en terrassen van de geplande appartementen zullen uitgeven op het speelplein en dat dit niet verzoenbaar is met de bestemming van het plein, de vaststelling volstaat dat verzoekster zich inzake de schaduwproblematiek beperkt tot een algemene, niet gestaafde bewering; dat zij voorts evenmin enige toelichting verschaft waarom dit voor haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is, noch waarom dat ramen, balkons en terrassen "uiteraard" niet verzoenbaar zijn met de bestemming van het speelplein noch waarom dit voor haar een moeilijk te herstellen

ernstig nadeel vormt; dat hetzelfde geldt wat de bewering betreft dat het louter overschrijden van de door het BPA opgelegde 40 %-norm - dat een wettigheidsbezwaar betreft en derhalve geen ernstig nadeel is maar er enkel de oorzaak van kan zijn - al overlast en nadeel voor haarzelf inhoudt; dat voorts met ter terechtzitting gegeven aanvullingen en toelichtingen geen rekening kan worden gehouden; dat in deze concrete omstandigheden, bij gebreke aan concrete en precieze aanduidingen omtrent de aard en de omvang van het aangevoerde nadeel, verzoekster niet aannemelijk maakt dat het uiteengezette nadeel zodanig is dat het als een ernstig nadeel in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan worden beschouwd; dat de uiteenzetting van verzoekster onvoldoende concrete en precieze gegevens bevat waaruit blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen zoals bedoeld door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

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 van het bestreden besluit te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen; dat hieruit eveneens volgt dat de vordering tot het horen opleggen van een dwangsom als accessorium dient te worden verworpen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. BOUWBEDRIJF UMACOM in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing alsmede de vordering tot het opleggen van een dwangsom 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 twaalf december 2003, door :

de HH. G. DEBERSAQUES, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
W. GEURTS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

G. DEBERSAQUES.