

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 126.373 van 12 december 2003
in de zaak A. 137.078/X-11.426.**

In zake : 1. Ingrid VANFRAECHEM,
 2. Amelia VERDEYEN,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaat S. VERBEKE,
 kantoor houdende te 1200 BRUSSEL,
 Woluwe Atrium,
 Neerveldstraat 101-103

tegen :

1. de gemeente ZAVENTEM,
2. het Vlaamse Gewest,
 dat woonplaats kiest bij
 Advocaat M. van DIEVOET
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Boomstraat 14.

tussenkommende partij :

de n.v. WESTHOEK,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. SERVAIS,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Frankrijklei 146.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Ingrid VANFRAECHEM en Amelia VERDEYEN op 23 mei 2003 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 10 maart 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem waarbij aan de n.v. WESTHOEK de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing, het bouwen van acht appartementen en een commerciële of handelsruimte op een perceel gelegen te Sterrebeek, Jagersstraat 3-3A - Schapenweg 47, kadastraal bekend Sectie B, nr. 444K;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 2 oktober 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 november 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat S. VERBEKE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat G. BAETEN, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat T. DEKETELAERE die, loco Advocaat M. van DIEVOET verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat J. NEUTS die, loco Advocaat C. SERVAIS 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. WESTHOEK met een verzoekschrift van 16 juni 2003 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de tussenkomende partij de bevoegdheid van de Raad van State, alsook de ontvankelijkheid van het beroep betwist; 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, de verzoekende partijen in de vordering tot schorsing doen gelden dat de vergunde werken een schending inhouden van hun privacy, een belangrijke vermindering van hun woongenot en een aantasting van hun leefklimaat, dat de nieuwbouw aanzienlijk hoger is dan de bestaande gebouwen, dat door de omvang van het op te richten gebouw en de hogere ligging van de terrassen de appartementen/terrassen "een dominant karakter hebben ten opzichte van de leefruimte van de omwonenden (verzoeksters)", dat de achteraan gelegen appartementen/terrassen een rechtstreekse en loodrechte inkijk hebben op de woning van de eerste verzoekende partij en op de koer die voor deze woning is gelegen, dat de terrassen die zich bevinden op een afstand van "gemiddeld 10 meter" van de perceelsgrens, bovendien een inkijk hebben op de woonkamer en keuken van de eerste verzoekende partij en haar gezin, dat een beperkt deel van voormelde koer momenteel is ingenomen door een kleine open loods waar enkele landbouwwerktuigen zijn opgeslagen, dat de aanwezigheid van deze open loods niet verhindert dat zeker vier van de zes achteraan gelegen appartementen onmiddellijk de voormelde inkijk zullen hebben en deze loods bovendien slechts een tijdelijke constructie is; dat wat de tweede verzoekende partij betreft, de twee terrassen die grenzen aan de eigendom van deze partij, onmiddellijk en rechtstreeks neerkijken op haar tuin, dat door de grotere bouwdiepte ten opzichte van de woning van de tweede verzoekende partij en de hogere ligging ten opzichte van haar leefruimte op de benedenverdieping, de bewoners van de kwestieuze appartementen ook een vrije

inkijk hebben in de achteraan gelegen woonvertrekken van de woning van de tweede verzoekende partij, dat de terrassen in de plaats zullen komen van de bestaande grijsbruine constructie, een oude schrijnwerkerij die sinds eind 2001 niet meer in activiteit is en die niet hetzelfde probleem van inkijk stelde, dat de verzoekende partijen en hun gezinnen ingevolge de vergunde bouwwerken elke privacy bij het gebruik van hun tuin en koer en in belangrijke mate bij het gebruik van bepaalde woonvertrekken verliezen, dat hun eigendommen en de vergunde werken niet gelegen zijn in een sterk verstedelijkt gebied waarin rechtstreekse aanzichten gemakkelijker aanvaardbaar zijn, maar in een woongebied met een dorpskarakter waarin geen andere gebouwen voorkomen als het vergunde gebouw, dat het nadeel zal voltrokken zijn door de uitvoering van de vergunde werken die zullen beëindigd zijn vooraleer er een uitspraak zal zijn over het ingediende annulatieberoep en dat het zeer onzeker en moeilijk is voor een particulier om na een eventuele vernietiging het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand te verkrijgen;

Overwegende dat de verzoekende partijen zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet mogen beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar concrete en precieze gegevens dienen aan te brengen waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, hetgeen inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten 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 eerste verzoekende partij betreft, in casu moet worden vastgesteld dat de vergunde bouwwerken plaatsvinden aan de linkerzijde van haar perceel; dat de tweede verwerende partij kan worden gevolgd waar die stelt dat de lezing van het inplantingsplan leert "dat de woning van eerste verzoekster gelegen is op minstens 29 meter (diepte tuinen +/- 15,5 m + diepte binnenkoer +/- 13,5 m) van de litigieuze terrassen/achterkant van de appartementen", zodat- gelet op de afstand - de bewering dat er een "rechtstreekse" en "loodrechte" inkijk is in de woning van eerste verzoekende partij moet worden genuanceerd; dat op grond van de overgelegde goedgekeurde bouwplannen de tweede verwerende partij ook kan worden bijgetreden waar die met betrekking tot de eerste verzoekende partij stelt dat "bovendien (...) het zicht op de woning van eerste verzoekster nog gedeeltelijk weggenomen (wordt) door een loods voor landbouwvoertuigen"; dat de omstandigheid dat, zoals de eerste verzoekende partij stelt, deze loods slechts een

tijdelijke constructie zou zijn - waarvan overigens geen begin van bewijs wordt voorgebracht - niet relevant is; dat voorts uit het inplantingsplan blijkt dat het zicht op de vergunde werken blijkbaar verder voor een deel wordt begrensd door tussenliggende garages en een woonhuis op het nr. 43; dat ook de door de verzoekende partijen overgelegde foto's niet overtuigen aangezien ze de Raad - gelet op de voorgaande beschrijving van de plaatselijke bestaande toestand - niet toelaten de aard en de omvang van de inkijk op de woning en de koer te beoordelen; dat in deze concrete omstandigheden de gecreëerde mogelijkheid tot inkijk niet de vereiste ernst vertoont, minstens dat de eerste verzoekende partij in gebreke is gebleven ter zake concrete en precieze verduidelijkingen te geven; dat waar de tweede verzoekende partij de onmiddellijke en rechtstreekse inkijk in haar tuin opwerpt, te dezen moet worden vastgesteld dat het een zijdelingse inkijk betreft op het achterste gedeelte van haar tuin - op de goedgekeurde plannen aangemerkt als "moestuin"; dat een vrije inkijk in de achtergelegen woonvertrekken van haar woning, gelet op de goedgekeurde plannen en de door de verzoekende partijen overgelegde foto's, als weinig aannemelijk overkomt; dat gelet op de aard van de mogelijke inkijk op het perceel van de tweede verzoekende partij, de ernst van het aangevoerde nadeel niet wordt aangetoond door de tweede verzoekende partij; dat tot slot waar de verzoekende partijen opwerpen dat door de omvang van het op te richten gebouw en de hogere ligging van de terrassen, de vergunde appartementen en terrassen een dominant karakter zullen hebben ten opzichte van de omwonenden, ze nalaten duidelijk te maken aan de hand van duidelijke en concrete gegevens wat dient begrepen te worden onder "leefruimte", zodat ook dit nadeel noch de ernst ervan is aannemelijk gemaakt; dat in deze concrete omstandigheden, bij gebreke aan concrete en precieze aanduidingen omtrent de aard en de omvang van het aangevoerde nadeel - dat zoals gesteld de verzoekende partijen zelf omschrijven als een "belangrijke vermindering van hun woongenot en een aantasting van hun leefklimaat" - de verzoekende partijen niet aannemelijk maken 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 de verzoekende partijen 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,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. WESTHOEK 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 twaalf december 2003, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

G. DEBERSAQUES.