

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 145.223 van 31 mei 2005
in de zaak A. 138.263/X-11.473.**

In zake :

1. Etienne CORNUT,
 2. Sabine WÉRY,
- die woonplaats kiezen bij
Advocaat J. DE CONINCK,
kantoor houdende te 9308 GIJZEGEM,
Pachthofstraat 145

tegen :

1. de stad AALST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. NIJS,
kantoor houdende te 9200 DENDERMONDE,
Noordlaan 82-84,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partij :

de n.v. ASTRIDPARK,
die woonplaats kiest bij
Advocaten J. DE WAELE en P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Etienne CORNUT en Sabine WÉRY op 24 juni 2003 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 24 maart 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst waarbij aan de n.v. ASTRIDPARK de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een bestaand seniorenhotel gelegen te Aalst, Capucienenlaan 6 en 6a, op percelen kadastraal bekend Sectie B, nrs. 193p, 195k 2 en 195y;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 22 september 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 oktober 2003;

Gehoord het verslag van staatsraad C. ADAMS;

Gehoord de opmerkingen van de eerste verzoekende partij, van Advocaat J. DE CONINCK, die verschijnt voor de eerste en voor de tweede verzoekende partij, van Advocaat J. NIJS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat T. DE SUTTER, die loco Advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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. ASTRIDPARK met een verzoekschrift van 14 juli 2003 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

1. De feiten

Overwegende dat de tussenkomende partij een seniorenhotel uitbaat te Aalst aan de Gentsestraat; dat zij dit heeft gebouwd overeenkomstig een bouwvergunning voor het oprichten van een hotel met winkelruimte en restaurant na slopen, gegeven door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst op 19 september 1994;

Overwegende dat de tussenkomende partij op 6 november 2002 een stedenbouwkundige vergunning vraagt voor het uitbreiden van het bestaande seniorenhotel aan de Capucienenlaan 6 en 6a; dat bestaande panden zouden worden gesloopt en dat een hoofdgebouw en een bergruimte (deze laatste in plaats van een conciërgewoning die in een vroegere aanvraag was voorzien) zouden worden opgericht; dat een openbaar onderzoek wordt gehouden en dat de gemachtigde ambtenaar op 30 januari 2003 een ongunstig advies geeft; dat de architect van de

tussenkomen de partij met een schrijven van 3 februari 2003 aan de gemachtigde ambtenaar meedeelt dat voor wat betreft de voorziene bergruimte het dakterras, het opstaande raam in het achterste dakvlak, het raam in de voorgevel, het raam in de zijgevel en het dakvlakraam in het voorste dakvlak worden weggelaten en dat het dakvolume nog enkel zal worden verlicht en verlucht door twee dakramen in het achterste dakvlak; dat geen nieuw openbaar onderzoek wordt gehouden doch dat de gemachtigde ambtenaar op 11 maart 2003 een gunstig advies geeft; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst met het thans bestreden besluit de gevraagde stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de gewijzigde plannen geeft;

2. De ontvankelijkheid

Overwegende dat de eerste verwerende partij in een exceptie de ontvankelijkheid ratione temporis van de vordering betwist; dat vooralsnog geen noodzaak bestaat om over deze exceptie uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over de exceptie zich slechts zou opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor de schorsing van de bestreden beslissing vervuld zijn, hetgeen, zoals hierna zal blijken, te dezen niet het geval is;

3. Beoordeling

3.1. 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;

3.2.1. Overwegende dat de verzoekende partijen wat de tweede voorwaarde betreft aanvoeren dat hun perceel volledig wordt ingesloten door de bouw van een L-vormige structuur rond hun woning, dat hun privacy ingevolge die specifieke L-structuur wordt aangetast door een rechtstreekse inkijk vanaf de eerste bouwlaag in hun tuin en hun woning, dat de bouwdiepte 36 meter op het gelijkvloers bedraagt en 1,2 meter boven de tuinmuur uitsteekt, dat het binnengebied volledig wordt dichtgebouwd, dat alle groen uit de omgeving wordt gehaald en dat de lichtinval van de verzoekende partijen aanzienlijk wordt beperkt;

3.2.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat de woning van de verzoekende partijen 5,5 meter breed is en 12 meter diep, gevolgd door een veranda van 2,6 meter diep, dat het perceel van de verzoekende partijen 25 meter diep is, dat hun woning 4 meter achter de rooilijn is gebouwd, dat hun tuin 6,4 meter diep is en volledig is omgeven door een muur van 2,7 meter hoog, dat hun woning vanaf de eerste verdieping 8,65 meter diep is, dat de nieuwbouw de perceelsgrens 12 meter volgt en dus is aangebouwd om vervolgens van 1,8 tot 3,22 meter in te springen, dat de te slopen gebouwen worden vervangen door een ander en iets hoger gebouw, dat de verbinding tussen het bestaande hotel en de nieuwbouw via een gelijkvloers volume gebeurt dat niet boven de tuinmuur uitsteekt, dat het verlies van licht en zon aldus verwaarloosbaar en zeker geen ernstig nadeel is, dat geen bijkomende zichten op de eigendom van de verzoekende partijen ontstaan, dat in het zichtbare gedeelte van de linker zijgevel geen openingen zijn voorzien, dat enkel in de rechter zijgevel en de achtergevel balkons en vensters zijn voorzien die echter geenszins de privacy van de verzoekende partijen aantasten en dus geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel veroorzaken, dat de verzoekende partijen bovendien zelf hebben gekozen om in de sterk bebouwde stadskern van Aalst te wonen, waar hun woning aan alle zijden is omringd door intensieve bebouwing en dat enige visuele hinder en aantasting van de privacy inherent aan dergelijke wijze van wonen zijn;

3.2.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat de L-structuur zich enkel gelijkvloers voordoet, dat de bouwdiepte op de verdiepingen ter hoogte van de woning van de verzoekende partijen beperkt is tot 12 meter en op minstens 3 meter van de perceelsgrens, zonder vensters aan de kant van de woning van de verzoekende partijen, dat vanaf de gelijkvloerse verdieping geen inkijk mogelijk is in de tuin of de woning van de verzoekende partijen vermits er een tuinmuur van 2,7 meter hoog staat, dat de verzoekende partijen geen enkele concrete beperking van de lichtinval aantonen en dat rekening moet worden gehouden met het feit dat de verzoekende partijen midden in de stadskern wonen;

3.2.4. Overwegende dat de tussenkomenende partij in wezen het standpunt van de eerste en de tweede verwerende partij herhaalt;

3.2.5. Overwegende, wat de aangevoerde insluiting door de L-vormige structuur betreft, dat deze zich enkel voordoet op de gelijkvloerse verdieping die met een plat dak wordt afgesloten; dat niet duidelijk is welke concrete hinder dit kan

veroorzaken, nu het perceel van de verzoekende partijen is afgesloten met een tuinmuur van 2,7 meter hoog en het bestreden besluit uitdrukkelijk als voorwaarde voorziet dat het gelijkvloerse bouwvolume moet worden afgebouwd met een hellend dak naar de tuinmuur toe; dat de verzoekende partijen geen concrete gegevens bijbrengen waaruit kan blijken dat zij een verlies van lichtinval en zon lijden, laat staan een ernstig verlies; dat de verzoekende partijen zich beperken tot enkele algemene opmerkingen, terwijl de andere partijen met concrete maten van bouwdiepte en insprong van het gebouw uiteenzetten dat er geen ernstig nadeel voor de verzoekende partijen ontstaat; dat de verzoekende partijen evenmin aannemelijk maken dat het verlies van groen hen een nadeel berokkent, vermits hun perceel met een muur van 2,7 meter hoogte is afgesloten;

Overwegende dat het gelijkvloerse gedeelte geen inkijk in de tuin of de woning van de verzoekende partijen biedt; dat in de hogere verdiepingen geen openingen zijn voorzien in de zijgevels die uitgeven op het perceel van de verzoekende partijen, zodat ook van daaruit geen inkijk mogelijk is;

3.3. Overwegende dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen derhalve niet blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; 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. ASTRIDPARK 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 eenendertig mei 2005, door :

de HH. C. ADAMS,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

C. ADAMS.