

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 150.160 van 13 oktober 2005
in de zaak A. 160.708/X-12.230.**

In zake : Renaat BERNAERT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat S. BEELE,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 26a

tegen :

de gemeente ZWEVEGEM,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. VAN DORPE,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
Loofstraat 39.

tussenkomen de partij :

de b.v.b.a. TANDARTS LUCIE MESPREEVE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. OCKIER,
kantoor houdende te 8510 MARKE-KORTRIJK,
Pieter Breughelstraat 25.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Renaat BERNAERT op 10 maart 2005 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 23 juni 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem waarbij aan de b.v.b.a. TANDARTS LUCIE MESPREEVE een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een tandartsenpraktijk en twee appartementen op een terrein gelegen te Zwevegem, Kortrijkstraat, kadastraal bekend eerste afdeling, sectie D, nr. 90g;

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 28 april 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 mei 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad C. ADAMS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat G. VERHAEGHE die, loco Advocaat S. BEELE verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat J. LEURIDAN die, loco Advocaat B. VAN DORPE verschijnt voor de verwerende partij, en, loco Advocaat L. OCKIER 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 b.v.b.a. TANDARTS LUCIE MESPREUVE met een verzoekschrift van 30 maart 2005 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 op 11 mei 2004 aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem een stedenbouwkundige vergunning vraagt voor het bouwen van een tandartsenpraktijk en twee appartementen op een terrein aan de Kortrijkstraat te Zwevegem, kadastraal bekend eerste afdeling, sectie D, nummer 90g; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem op 23 juni 2004 met het bestreden besluit de gevraagde vergunning geeft;

2. De ontvankelijkheid

Overwegende dat de tussenkomende partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid opwerpt; dat in de huidige stand van het geding geen uitspraak over deze exceptie dient te worden gedaan nu, zoals hierna zal blijken, niet aan de schorsingsvoorwaarden ten gronde is voldaan;

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 partij wat de tweede voorwaarde betreft het volgende aanvoert :

"Het is evident dat verzoeker een aanzienlijk nadeel zal leiden door het nieuwe gebouw. Het kan niet betwist worden dat het wegnemen van licht en zicht burenhinder zal veroorzaken. Er zal aan verzoeker een abnormale hinder veroorzaakt worden, die hij normaliter niet moet dulden. Dit nadeel zal daarenboven moeilijk te herstellen zijn, eens het gebouw er staat. Verzoeker zal immers ernstig gestoord worden in zijn rustig woongenot, waartegenover een financiële regeling weinig soelaas zal bieden.

Daarenboven zal de waarde van de eigendom van verzoeker ernstig dalen, terwijl de minwaarde zeer moeilijk in te schatten valt.

Zo oordeelde de Raad van State dat een bouwwerk van grote omvang de esthetische waarde van een landschap aantast, waardoor het een moeilijk te herstellen nadeel oplevert dat de schorsing van de stedenbouwkundige vergunning verantwoordt. (...).

Uit de plannen en foto's blijkt duidelijk dat verzoeker een ernstige visuele hinder zal hebben als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing, wat een moeilijk te herstellen ernstig nadeel betekent. Als eigenaar van een appartement in de Residentie Rubens heeft hij een voldoende persoonlijk belang om de schorsing te vorderen";

3.2.2. Overwegende dat de verwerende partij in de nota het volgende antwoordt :

"Aangezien de verzoeker niet in concreto aantoonde dat hij door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal lijden gezien zijn appartement gelegen is op de tweede verdieping van het appartementsgebouw Rubens, met een vloerhoogte van 6 meter boven de begane grond, wat uiteraard essentieel is voor de beoordeling van het ingeroepen nadeel, maar door de verzoeker niet wordt vermeld bij de motivering van zijn beweerd ernstig nadeel; dat de bewering dat het wegnemen van licht en zicht abnormale burenhinder zal veroorzaken die hij normaal niet zou moeten dulden en dat hij ernstig zal gestoord worden in zijn rustig woongenot, door geen enkel concreet gegeven wordt aangetoond; dat de oostelijke muur van het vooruitspringende deel van het vergunde gebouw zoals aangegeven op het grondplan langs de perceelsgrens een lengte heeft van ca. 6,40 m en een hoogte van 7 m, zoals is aangegeven op het gevelplan 02/02, met daarboven een hellend dak van 45° van het dakappartement; dat het feit dat deze muur één meter hoger

is dan de vloerhoogte van het appartement van de verzoeker, geen vermindering van licht en uitzicht meebrengt en geen ernstig nadeel uitmaakt en hem geen hinder veroorzaakt die hij als nabuur in een woonzone niet zou moeten dulden;

Aangezien het beweerde nadeel, indien het zou bestaan, daarenboven voortvloeit uit de configuratie van de bouwpercelen die gelegen zijn aan de binnenbocht van de Kortrijkstraat, uit het feit dat de gevel van het appartement van de verzoeker niet evenwijdig loopt aan de Kortrijkstraat en uit de voorschriften van het BPA nr. 10 'Winkelstraat' zoals gewijzigd bij Ministerieel Besluit van 24 augustus 2001 dat de rooilijn als verplichte bouwlijn vaststelt, waarvan alleen mag worden afgeweken als dit gebeurt over een voldoende breedte (min. 20 m) en indien de voorbouwlijn een rechte lijn vormt of als zich op één van de aanpalende percelen reeds een gebouw bevindt dat niet voldoet aan de regel : in dit geval mag aangebouwd worden aan het bestaand gebouw; dat de verzoeker dit BPA niet heeft bestreden;

Aangezien tenslotte de verzoeker die een appartement heeft gekocht in de achter de bouwlijn opgetrokken Residentie die schuin is ingeplant tegenover de openbare weg en de bouwlijn, om aldus verder verwijderd te zijn van de openbare weg en te beschikken over een parking, voortuin en oprit, niet kan invoeren dat hij benadeeld wordt wanneer de aangelande eigenaars van bouwpercelen bouwen binnen het kader van de bouwvoorschriften van het geldend BPA";

3.2.3. Overwegende dat de tussenkomende partij er het volgende aan toevoegt :

"Het moeilijk te herstellen nadeel zou hierin bestaan dat het op te richten gebouw in belangrijke mate licht en zich(t) zou wegnemen in de woonkamer en de keuken, met genotsderving en minwaarde tot gevolg.

De Heer Bernaert blijft in gebreke dit moeilijk te herstellen nadeel in concreto aan te tonen. Hij houdt in zijn motivering geen rekening met de concrete omstandigheden van de zaak :

Er is geen sprake van een verlies aan licht in de keuken en woonkamer door de oprichting van het vergunde gebouw.

- Beide kamers zijn noordgericht, zodat sowieso nooit direct zonlicht door de vensters aan deze zijde van het appartementsgebouw wordt getrokken.
- Het keukenraam bevindt zich in een volledig gesloten nis van een diepte van ongeveer 1,30 meter, zodat langs hier weinig of geen licht wordt getrokken en de keuken nu reeds een donkere ruimte is.
- Het raam van de woonkamer is meer dan drie meter van de op te richten muur verwijderd, zodat in de woonkamer geen nadelige invloed op de lichtinval kan worden verwacht.
- De muur zal slechts één meter hoger zijn dan het vloerniveau van het appartement, met daarboven een hellend dak van 45°.

Er is evenmin sprake van een verlies aan uitzicht.

- Het appartement van de Heer Bernaert bevindt zich in een sterk verstedelijkt gebied zodat het uitzicht nu reeds in grote mate wordt beperkt door de aanwezigheid van gebouwen.
- Doordat het vensterraam is ingewerkt in een erker van 1,30 meter diepte is het uitzicht dat wordt genoten door het keukenvenster minimaal, zodat geen verlies aan zicht (kan) worden geleden.
- Ook het normaal uitzicht door het raam van de woonkamer zal geen nadeel lijden door de oprichting van het vergunde gebouw, nu de muur slechts één meter hoger is dan de vloerhoogte van het appartement met daarboven een hellend dak van 45°, terwijl het raam 3 meter van deze muur verwijderd is.

In alle geval overtreffen de beweerdelijk te verwachten nadelen geenszins de normale lasten van de nabuurschap, zodat ze als niet-ernstig dienen te worden aangemerkt (...).

Het eventuele nadeel zou overigens niet zozeer voortvloeien uit de bestreden stedenbouwkundige vergunning, als wel uit de geldende stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald het BPA 'Winkelstraat' waarin een verplichte bouwlijn op de rooilijn wordt vastgesteld en een verplicht aanbouwen aan de bestaande bebouwing langs weerszijden. Van het BPA kan slechts worden afgeweken tot een maximale diepte van 10 meter. Gezien het appartementsgebouw zich bevindt op een diepte van 12 meter, was het onmogelijk aan te bouwen. Er kon enkel worden aangebouwd aan de woning van de zaakvoerster van verzoekster, hetgeen is gebeurd. Nu het nadeel veeleer het gevolg is van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, kan dit niet als een ernstig nadeel worden aangemerkt. (...)

De Heer Bernaert lijdt bijgevolg geen ernstig nadeel door de bestreden beslissing";

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

Overwegende dat de verzoekende partij met betrekking tot de voorgehouden visuele hinder, de verstoring van haar rustig woongenot en het verlies van licht en zicht slechts op zeer algemene wijze verwijst naar plannen en foto's, zonder enige concrete aanwijzing te geven van hoogte, afstand en precieze ligging van het vergunde project en de gevolgen daarvan voor de verzoekende partij; dat dit des te meer klemmt nu de tussenkomende partij met concrete gegevens uiteenzet waarom er volgens haar geen verlies aan licht of uitzicht is; dat de verzoekende partij in het oprichten van een gebouw op zichzelf geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan vinden, nu het vergunde project en de woning van de verzoekende partij zijn gelegen in een woongebied volgens de bepalingen van het gewestplan "Kortrijk" en

het B.P.A. "Winkelstraat"; dat het vergunde project in overeenstemming is met de planologische bestemming zodat dergelijke bebouwing in het vooruitzicht kon worden gesteld als zijnde een gevolg van die bestemming;

Overwegende dat de voorgehouden waardevermindering van het onroerend goed van de verzoekende partij een financieel nadeel vormt; dat dergelijk nadeel in principe kan worden hersteld door een schadevergoeding achteraf en dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat het te dezen anders zou zijn;

Overwegende dat de verzoekende partij derhalve niet met voldoende concrete en precieze gegevens aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

3.3. 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 b.v.b.a. TANDARTS LUCIE MESPREUVE 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 tussenkommende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
dertien oktober 2005, door :

de HH. C. ADAMS,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

C. ADAMS.