RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 150.178 van 13 oktober 2005
in de zaak A. 160.712/X-12.232.

In zake : Sophia BOLLENS,
die woonplaats kiest bij
Advocaten R. BEEKEN en H. JANSSENS,
kantoor houdende te 3390 TIELT-WINGE,
Kraasbeekstraat 41

tegen :

1. de stad AARSCHOT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. VAN TONGELEN,
kantoor houdende te 3200 AARSCHOT,
Statiestraat 2,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Ph. DECLERCQ,
kantoor houdende te 3010 LEUVEN,
Tiensesteenweg 271.

tussenkomende partijen :

1. Martha FREDERICKX,
2. Luc VERMUNICHT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat K. VLEUGELS,
kantoor houdende te 3111 WEZEMAAL,
Kerkstraat 14.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Sophia BOLLENS op 10 maart 2005 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 30 december 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot waarbij aan Luc VERMUNICHT en Martha FREDERICKX de verkavelingsvergunning wordt verleend voor een terrein gelegen te Aarschot, Nachtegalenstraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 220z4;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

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 W. GOOSSENS die, loco Advocaten R. BEEKEN en H. JANSSENS verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat B. VAN TONGELEN, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat Ph. DECLERCQ, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat K. VLEUGELS, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

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 Martha FREDERICKX en Luc VERMUNICHT met een verzoekschrift van 29 maart 2005 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

1. <u>De feiten</u>

Overwegende dat Véronique PEETERS voor de tussenkomende partijen op 1 oktober 2004 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot een verkavelingsaanvraag indient voor een terrein aan de Nachtegalenstraat te Aarschot, kadastraal bekend eerste afdeling, sectie A, nummer 220z4; dat de aanvraag één lot van dat terrein omvat, bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning in halfopen verband; dat gedurende het openbaar onderzoek één bezwaar wordt ingediend, dat door het college van burgemeester en schepenen wordt verworpen; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot op 30 december 2004 met het bestreden besluit de gevraagde vergunning geeft;

2. Beoordeling

2.1. 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;

2.2.1. Overwegende dat de verzoekende partij wat de tweede voorwaarde betreft het volgende aanvoert :

> "Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel van verzoekster bestaat er in dat in de gegeven omstandigheden en gelet op de concrete uitbouw, bouwdiepte en inplanting van de op te richten woning op de perceelsgrens, de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning inhoudt dat het zonlicht op het naastliggend perceel over de volledige lengte van de wachtgevel zal worden ontnomen en zij moet uitkijken op een massieve wachtgevel, derwijze dat ingevolge de oprichting van het te vergunnen gebouw de bestaande woon- en leefomgeving ernstig kan wijzigen; in de concrete omstandigheden is zulks een ernstig nadeel dat niet enkel volgt uit de configuratie van de gebouwen op het perceel, maar uit de concrete invulling die de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning geeft aan de in het gewestplan vastgestelde bestemming (...).
>
> Een gewestplan stelt de algemene bestemming van het bouwperceel vast waardoor inrichtingen die niet in strijd zijn met die bestemming vergund kunnen worden, doch zulks sluit niet uit dat de concrete invulling van deze gewestplanbestemming door het vergunnen van een inrichting die niet strijdig is met de in het gewestplan aangehaalde algemene bestemming een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan inhouden.
>
> In het recente verleden werd een kopgevel met een bouwdiepte van 15m en een hoogte van 5m als esthetisch ongepast en dus een MTHEN aanzien (...).
>
> De eerder aan verzoekster afgeleverde verkaveling(s)vergunning voorzag niet in de bouw van een halfopen woonst in haar achtertuin, doch wel van een naastliggende vrijstaande woning.
>
> De uitvoering van het door de verkaveling(s)vergunning voorgenomen half-open bouwproject zal verzoekster ernstig en blijvend storen, hetgeen nog moeilijk te herstellen zal zijn door een navolgende vernietiging van de beslissing ten gronde.
>
> Het verzoek is derhalve ontvankelijk en gegrond";

2.2.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota het volgende antwoordt :

> "Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat door verzoekster wordt ingeroepen, bestaat er volgens haar in :
> - dat het zonlicht op het naastliggend perceel over de volledige lengte van de wachtgevel zal worden ontnomen;
> - dat zij moet uitkijken op een massieve wachtgevel

Bij de beoordeling van dit MTHEN, dat inderdaad eerder door de Raad van State als ernstig en moeilijk te herstellen werd beschouwd, moet thans toch vastgesteld worden dat er een wezenlijk verschil is met de plaatselijke toestand, zoals die bestond in de door verzoekster aangehaalde arresten;

Vooreerst woont verzoekster niet op het naastliggend perceel;

Vervolgens tonen de bij het dossier gevoegde foto's aan dat de naastliggende eigendom van verzoekster begroeid is met bomen en kreupelhout, derwijze dat verzoekster geen enkel zicht heeft/zal hebben op de eventueel op te richten wachtgevel;

De afstand tussen de woning van verzoekster en de grensscheiding met de eigendom VERMUNICHT-FREDERICKX, bedraagt minimaal 75 à 100 meter, zodat zij evenmin gepriviligieerd wordt van zonlicht;

De concrete invulling die de thans bestreden vergunning geeft aan de in het gewestplan vastgestelde bestemming, brengt voor verzoekster dan ook geen enkele vorm van hinder teweeg";

2.2.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota het volgende antwoordt :

"Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt door de verzoekende partij gesitueerd in het ontnemen van het zonlicht op het naastliggend perceel, en dit over de volledige len(g)te van de wachtgevel. Ook wordt het gesitueerd in het uitzicht dat verzoekende partij zou hebben op deze massieve wachtgevel.

In voorliggend geval dient te worden opgemerkt dat op de plaats van de inplanting van de woning thans een duiventil staat zoals terug te vinden op de foto's bijgevoegd in het administratief dossier.

In de mate dat er een vervanging is van een bouwwerk op diezelfde plaats is er uiteraard geen enkel bijkomend nadeel voor de eigenaar van het naburige perceel, verzoekende partij.

Daarenboven blijkt uit diezelfde foto's dat het perceel van verzoekende partij op die plaats volledig begroeid is met struiken en zelfs met hoge bomen, zodat verzoekende partij redelijkerwijze zelfs geen zicht heeft op het bestaande bouwwerk en evenmin op het toegelaten bouwwerk.

Wanneer verzoekende partij dan stelt dat het zonlicht zou worden afgenomen, dan kan dit in voorliggend geschil op geen enkele wijze als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden bestempeld.

Wanneer verzoekende partij verwijst naar (een) arrest (...) van uw Raad, moet worden opgemerkt dat in dat geschil het een bouwvergunning betrof voor een woning met een blinde gevel in een perceelsgrens, welke woning werd vergund op een 'perceel van 10,50 m breedte tussen twee open bebouwingen, dat na de inplanting van de woning met de blinde gevel er een bouwvrije strook van 5,48 m overbleef tussen deze woning en de woning van de nabuur die zich met succes tegen deze vergunning verzet heeft.

In voorliggend geval is het, anders dan in de zaak waarnaar verzoekende partij verwijst, concreet zo dat verzoekende partij zelf een perceel heeft van een breedte van meer dan 50 m langs de Wittebergenstraat en ongeveer 100 m langs de Zwaluwstraat, met een diepte van de bestaande woonkavels in de Zwaluwstraat van ongeveer 30 m.

Uit de overwegingen in het advies van de gemachtigde ambtenaar welke door het college van burgemeester en schepenen worden bijgetreden, wordt precies m.b.t. de mogelijkheden tot het verkavelen van de eigendom van de verzoekende partij, die daarover bezwaren had geformuleerd, opgemerkt dat de typologie en de omvang van de percelen in het woongebied een verkaveling toelaten met een

lot in halfopen bebouwing (aansluitend op het lot van de aanvraag) en loten in open en/of halfopen verband langs de Zwaluwstraat.

Dit getuigt van een optimaal gebruik van de nog beschikbare bouwpercelen en de verdichting van het woongebied zal in casu zelfs leiden tot een waardevermeerdering van het perceel van de bezwaarindiener, thans verzoekende partij.

Uiteindelijk brengt de bestreden beslissing mee dat voor verzoekende partij de mogelijke verkavelingswijzen van haar eigen perceel verbeterd worden zodat zij geen nadeel, doch veeleer voordeel, haalt uit de thans bestreden beslissing.

De gevel van de woning waarop de vergunning slaat en welke gewraakt wordt door verzoekende partij zal immers geen blinde muur blijven maar is precies bedoeld om een woning tegenaan te bouwen welke dan meer open ruimte laat op het huidige perceel van verzoekende partij zelf.

Anders dan in de zaak die door verzoekende partij wordt aangehaald, is de bouwvrije strook op dit ogenblik niet 5,48 m tot aan de woning van de verzoekende partij, maar 10-tallen meters zodat verzoekende partij, zelfs in het geval er geen aanbouw zou gebeuren aan deze halfopen bebouwing, haar uitzicht op de halfopen bebouwing met wachtgevel geenszins kan vergelijken met de concrete situatie van de verzoekende partij in de hoger vermelde zaak.

Dit brengt mee dat in het voorliggende geschil verzoekende partij geenszins hetzelfde moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan laten blijken.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet immers concreet worden beoordeeld en de bewijslast daarvan ligt bij de verzoekende partij zelf, die overigens daarin schromelijk tekort komt.

Het nadeel is dan ook niet ernstig";

2.2.4. Overwegende dat de tussenkomende partijen er in het verzoekschrift tot tussenkomst het volgende aan toevoegen :

"1. samenvatting van het geponeerd nadeel van verzoekende partij

Verzoekende partij werpt op dat zij een ernstig nadeel ondergaat door het feit dat :

- het zonlicht op het naastliggend perceel over de volledige lengte van de wachtgevel zal worden ontnomen
- zij moet uitkijken op een massieve wachtgevel

2. weerlegging van het geponeerd nadeel van verzoekende partij

Het voornaamste, zoniet enige bezwaar van de verzoekende partij is dat door het oprichten van een halfopen bebouwing aan haar licht en zicht zou worden ontnomen.

De vordering tot schorsing dient een uiteenzetting te bevatten van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

De verzoekende partij dient in haar verzoekschrift duidelijk en concreet 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.

De verzoekende partij staaft de vermeende ernst van het nadeel niet met concrete gegevens en overtuigende argumenten, zoals bijvoorbeeld een technische nota en foto's, doch zij beperkt zich tot een algemene verwijzing naar het verlies van uitzicht, verlies van zonlicht.

Dit blijkt uit het feit dat de verzoekende partij zich beperkt tot het verwijzen naar een (arrest in een) schorsingszaak, (...) nadeel te staven, terwijl zij zich niet in dezelfde situatie bevindt.

Uit de verkavelingsaanvraag blijkt immers dat de woning van de verzoekende partij zich op minstens 40 meter van de conform de verkavelingsvergunning op te richten woning bevindt.

De stukken van het administratieve dossier tonen aan dat de gevel die het dichtst in de buurt komt van de woning van verzoeker de noord-westgevel is van de op te richten constructie.

Deze noord-westgevel staat geenszins pal tegenover de gevels van de woning van de verzoekende partij.

De gevels van de woning van de verzoekende partij en de op te richten constructie worden gescheiden door een open ruimte van maar liefst 40 meter.

Bovendien is er zelfs geen sprake van een overlapping van de gevels.

Gelet op de oostelijke ligging van de op te richten constructie t.a.v. de woning van de verzoekende partij wordt er ook geen licht ontnomen aan de woning van de verzoekende partij, omdat na de oprichting van deze constructie de zon de woning van de verzoekende partij onverhinderd zal kunnen beschijnen.

Uit de gegeven adviezen blijkt bovendien dat van een verstoring van de draagkracht van de omgeving geen sprake is.

Eens te meer verwijst de verzoekende partij ten onrechte naar een ondertussen vervallen verkavelingsvergunning waar sprake was van een naastliggende vrijstaande woning i.p.v. halfopen bebouwing.

Dat de gemachtigde ambtenaar in diens advies overigens uitdrukkelijk stelt : ' ... In dit bezwaar wordt gesteld dat de mogelijkheden tot verkavelen van de eigendom beperkt worden door de aangevraagde verkaveling. De bestaande ordening, gekenmerkt door de typologie en de omvang van de percelen in het woongebied, laat een verkaveling van het perceel toe met een lot in halfopen bebouwing (aansluitend op het lot van aanvraag) en loten in open- en/of halfopen verband langs de Zwaluwstraat. Een verdichting van de woongebieden in de stedelijke gebieden vraagt een optimaal gebruik van, de nog beschikbare bouwpercelen. Het voorgestelde project beantwoordt aan deze noodzaak. Deze verdichting zal tot een waardevermeerdering leiden van het perceel van de bezwaarindiener.. .'

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt derhalve niet dat de onmiddellijk(e) tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen";

2.2.5. 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, en dat

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

Overwegende dat de verzoekende partij slechts op algemene wijze stelt dat zij door de uitvoering van de stedenbouwkundige (sic) vergunning een verlies van zonlicht over de volledige lengte van de wachtgevel zal lijden, dat zij op die massieve wachtgevel zal moeten uitkijken en dat voorheen een open in plaats van een halfopen bebouwing op het kwestieuze terrein was voorzien; dat de verzoekende partij zich beperkt tot een algemene bewering betreffende verlies van licht en uitzicht zonder concrete gegevens bij te brengen betreffende de precieze afstand tot haar woning, het werkelijke verlies aan zonlicht en dergelijke; dat dit des te meer klemt nu de verwerende en de tussenkomende partijen uiteenzetten dat de eigendom van de verzoekende partij over een grote breedte met bomen en kreupelhout is begroeid, dat de gevels van de woning van de verzoekende partij en van de op te richten woning op 40 meter van elkaar liggen en dat het zonlicht na de oprichting ongehinderd de woning van de verzoekende partij zal kunnen blijven beschijnen; dat de verzoekende partij de vermeende ernst van het nadeel derhalve niet staaft met concrete gegevens en overtuigende argumenten noch aannemelijk maakt dat zij de vereiste concrete gegevens niet in het verzoekschrift tot schorsing had kunnen opnemen; dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partij 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;

2.3. 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 :

<u>Artikel 1</u>.

Het verzoek tot tussenkomst van Martha FREDERICKX en Luc VERMUNICHT 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 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

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

de HH.	C. ADAMS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	B. COLLIN,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

B. COLLIN. **C. ADAMS.**