

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 159.175 van 23 mei 2006
in de zaak A. 170.095/X-12.699.**

In zake : Mark JANSSENS,
die woonplaats kiest bij
Advocaten Y. LOIX en K. VAN WYNSBERGE,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27

tegen :

1. de gemeente OVERIJSE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten H.-K. CAREME en G. DE DONCKER,
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE (LEUVEN)
Industrieweg 4, bus 1,
2. het VLAAMSE GEWEST,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Ph. DECLERCQ,
kantoor houdende te 3010 KESSEL-LO (LEUVEN),
Tiensesteenweg 271.

tussenkommende partij :

de nv L&V INVEST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. VLEMINCKX,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Vital Decosterstraat 46, bus 6.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Mark JANSSENS op 10 februari 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 2 augustus 2005 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse waarbij aan de nv L&V INVEST de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning te Overijse, Daloensdelle, op een perceel kadastraal bekend sectie L, nr. 354d;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 21 april 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 mei 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. VAN WYNSBERGE die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat H.-K. CAREME die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat G. HAVET die loco Advocaat Ph. DECLERCQ verschijnt voor de tweede verwerende partij en van Advocaat A. VLEMINCKX die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur T. DE WAELE;

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 nv L&V INVEST met een verzoekschrift van 27 februari 2006 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat verzoeker eigenaar is van een perceel gelegen te Overijse, Daloensdelle, kadastraal bekend sectie L, nr. 354k, dat dit perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is gelegen in agrarisch gebied; dat het ook is gelegen binnen het gebied van een op 28 juli 1969 door het College van burgemeester en schepenen van Overijse vergunde verkaveling; dat de eigendom van verzoeker lot nr. 50 van deze verkaveling vormt; dat de stedenbouwkundige voorschriften onder meer stellen dat op elke kavel een alleenstaande eengezinswoning mag worden gebouwd van "maximum 2 niveaus", dat een zijdelingse afstand tot de perceelsgrenzen van 4 m dient te worden bewaard, dat de hoogte van de kroonlijst vanaf het normaal grondpeil tussen 3 m en 6 m mag bedragen en dat de maximale bebouwde oppervlakte 180 m² mag zijn; dat verzoeker stelt dat hij voor zijn perceel een stedenbouwkundige vergunning heeft gekregen voor het bouwen van een woning en dat hij die vergunning momenteel aan het uitvoeren is; dat een voorafgaande wijziging van de verkavelingsvoorschriften noodzakelijk was voor het verkrijgen van

die vergunning; dat de tussenkomende partij op 28 maart 2005 bij het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse een aanvraag heeft ingediend voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning op het lot nr. 51 dat paalt aan het lot nr. 50 van verzoeker; dat geen bezwaarschriften werden ingediend in de loop van het openbaar onderzoek; dat voor het perceel van verzoeker de vorige eigenaars van de grond werden aangeschreven; dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse op 6 juni 2005 een gunstig preadvies heeft uitgebracht; dat het college stelt dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling voor wat betreft de kroonlijsthoogte, dat de voorgestelde inplanting de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang brengt en dat het gebouw zich integreert in de onmiddellijke omgeving; dat de gemachtigde ambtenaar op 19 juli 2005 een gunstig advies heeft uitgebracht "nopens een voorstel tot afwijking van de voorschriften van een door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of van een verkavelingsvergunning"; dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse bij het thans bestreden besluit van 2 augustus 2005 aan de tussenkomende partij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend;

Overwegende dat de verwerende partijen een exceptie van onontvankelijkheid opwerpen;

Overwegende dat uit hetgeen hierna volgt zal blijken dat in elk geval niet voldaan is aan de grondvoorwaarden voor het inwilligen van de vordering tot schorsing; dat het in die omstandigheden niet nodig is om de opgeworpen excepties te onderzoeken;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring 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 het moeilijk te herstellen nadeel betreft, verzoeker stelt dat hij geen bezwaar heeft tegen de bebouwing van het perceel 354d, zijnde het naburige lot nr. 51 uit de verkaveling, dat de realisatie van de woning zoals ze in casu is vergund hem echter een rechtsreeks en onmiddellijk nadeel zal berokkenen, dat de betrokken woning ruimschoots de toegelaten kroonlijsthoogte overstijgt, dat de woning bovendien uit drie niveaus bestaat, terwijl slechts twee niveaus zijn toegestaan, dat hij zich bij het oprichten van zijn woning wel diende te houden aan de verkavelingsvoorschriften waardoor zijn woning kleiner en lager zal uitvallen dan de woning van de tussenkomende partij, dat niettegenstaande dat de woning van de tussenkomende partij wordt opgericht langsheen een afhellende straat en dat het perceel 2 m lager is gelegen, de bouwhoogte van de woning uiteindelijk 5 m hoger zal uitvallen dan deze van zijn woning, dat uit de vergelijking van de plannen blijkt dat ter hoogte van het plat dak nog een derde niveau is voorzien, dat de hoogte van zijn voorgevel aan de straatzijde 4,91 m bedraagt, dat de hoogte van de linkerzijgevel van de woning van de tussenkomende partij meer dan 10 m bedraagt, dat bovenop het tweede niveau nog een derde niveau komt met daarboven nog een (zolder)ruimte onder het zadeldak, dat de zijgevels van de woningen slechts op 8 m van elkaar verwijderd zijn, dat het perceel van de tussenkomende partij daarenboven ten noorden van zijn perceel is gelegen zodat hij na de realisatie van de woning van de tussenkomende partij volledig verstoken zal blijven van alle zonlicht, dat ook zijn uitzicht volledig zal worden weggenomen, dat hij na de realisatie van de werken immers zicht zal hebben op een immense muur, dat de monumentale zijgevel zijn volledig uitzicht belemmert zowel vanuit zijn woning als van op zijn perceel, dat de oprichting van de woning eveneens resulteert in een ongeoorloofde schending van zijn privacy, dat in de zijgevel van de woning van de tussenkomende partij meer dan 8 ramen zijn voorzien van waaruit men ongehinderd inkijk kan nemen in zijn volledige

woning, dat deze inkijk niet kan worden verhinderd door het aanbrengen van een gewone erfscheiding (haag of afsluiting) gelet op het feit dat de ramen zijn verspreid over de drie verdiepingen van de woning, dat hij bij de bespreking van zijn stedenbouwkundige aanvraag te horen kreeg dat aan de zijde van lot nr. 51 geen bijkomende ramen konden worden voorzien daar dit in strijd zou zijn met de privacy van de toekomstige bewoners van lot nr. 51, dat de beperking van lichtinval, de belemmering van uitzicht en de schending van de privacy een ongeoorloofde aantasting van het evenwicht tussen beide erven uitmaakt, dat hij voorts verwijst naar de vernietiging van een stedenbouwkundige vergunning voor het lot nr. 53 waarbij eveneens de kroonlijsthoogte en de maximaal toegelaten aantal bouwlagen werd overschreden, dat in dat gelijkaardig geval door de bevoegde minister werd geoordeeld dat de miskennis van de verkavelingsvoorschriften het landelijk karakter van de verkaveling bedreigt;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat het door verzoeker aangevoerde nadeel dient te worden toegeschreven aan de verkavelingsvoorschriften; dat wat betreft de kroonlijsthoogte de verkavelingsvoorschriften een maximale kroonlijsthoogte van 6 m toelaten; dat uit de neergelegde plannen blijkt dat de hoogte van de kroonlijst aan de zijde gericht naar het perceel van de verzoekende partij (de zijgevel links op de plannen) ten opzichte van het bestaande maaiveld (het "normale grondpeil" volgens de verkavelingsvoorschriften) slechts 5,30 m vooraan en 2,78 m achteraan bedraagt; dat de kroonlijsthoogte aan deze zijde van de vergunde woning duidelijk binnen het maximum ligt opgelegd door de verkavelingsvoorschriften; dat het aangevoerde nadeel derhalve niet voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing; dat hetzelfde geldt voor wat betreft het aantal bouwlagen, dat verzoeker stelt dat de verkavelingsvoorschriften slechts twee bouwniveaus toelaten; dat uit de bijgevoegde plannen blijkt dat de tussenkomenende partij grotendeels onder het maaiveld een garage met keldervertrekken voorziet, op het gelijkvloers de leefruimten en op de verdieping de slaapkamers met badkamer en tenslotte een zolderruimte; dat er slechts twee niveaus zijn; dat overigens ook de burgerlijke rechter in kort geding reeds in zijn beschikking van 20 februari 2006 oordeelde dat het bouwconcept slechts twee niveaus telt; dat het overwegend en beschikkend gedeelte van het advies van 19 juli 2005 van de gemachtigde ambtenaar stelt dat "Het project (...) twee bouwlagen t.o.v. het terreinniveau (voorziet)"; dat wat het aangevoerde nadeel van beperking van zonlicht en schending van de privacy betreft uit de bouwplannen van verzoeker blijkt dat zijn zithoek, eethoek en keukenramen uitgeven op de tuin achteraan, dat zijdelings enkel

één raam uitgeeft op een gedeelte plat dak en dat dit raam zich reeds op een afstand van 13,80 m bevindt van de toekomstige woning van de tussenkomende partij; dat het aangevoerde nadeel van beperking van zonlicht en schending van de privacy zo het al zou bestaan, zeer beperkt zal zijn; dat dit eveneens werd vastgesteld door de burgerlijke rechter in kort geding; dat verzoeker derhalve niet aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ernstig nadeel, in de zin van 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 nv L&V INVEST 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
drieëntwintig mei 2006, door :

de H. J. BOVIN,
Mevr. J. CAMU,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

J. CAMU.

J. BOVIN.