RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 173.296 van 6 juli 2007
in de zaak A. 178.763/X-13.086.

In zake : 1. Marnix DE GUSSEME,
2. Carine VAN DER BEKEN,
die woonplaats kiezen bij
advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57

tegen :

1. de gemeente ZWALM,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. EECKHOUT,
kantoor houdende te 9630 ZWALM,
Zwalmlaan 8/1,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering.

tussenkomende partij :

Dirk EYLENBOSCH,
die woonplaats kiest bij
advocaat F. CORYN,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Casinoplein 19.

DE WND. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Marnix DE GUSSEME en Carine VAN DER BEKEN op 22 november 2006 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 3 juli 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm waarbij aan de heer en mevrouw EYLENBOSCH-ROELAND de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een ééngezinswoning aan de Zuidlaan te Zwalm, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 450/n(deel);

Gezien de nota van de eerste verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 8 februari 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 maart 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. VAN DE SIJPE, die loco advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat G. L'HEUREUX, die loco advocaat A. EECKHOUT verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat H. LAMON, die loco advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat B. DE ZUTTER, die loco advocaat F. CORYN verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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;

1. Rechtspleging

1.1. Overwegende dat op 6 december 2006 de advocaat van de tweede verwerende partij een aangetekende brief richt aan de Raad van State die als volgt luidt:

> "Ik word geraadpleegd door het Vlaamse Gewest in vermelde zaak.
> Mijn cliënt ontving als verwerende partij op 28 november 2006 kopie van het verzoekschrift tot schorsing.
> Bij nazicht van het dossier blijkt echter dat de gemachtigde ambtenaar geen advies heeft verleend en dat mijn cliënt niet over een volledig dossier beschikt. Mijn cliënt meent dan ook dat hij per vergissing als verwerende partij werd aangeduid.
> Ik zal namens mijn cliënt geen nota neerleggen.
> (...)";

Overwegende dat de tweede verwerende partij terecht verzoekt om buiten de zaak te worden gesteld, omdat zij noch het bestreden besluit heeft genomen, noch een voorafgaand advies omtrent de bouwaanvraag van de heer en mevrouw EYLENBOSCH-ROELAND heeft gegeven;

1.2. Overwegende dat Dirk EYLENBOSCH met een verzoekschrift van 12 december 2006 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

2. De feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak zich in de huidige stand van de procedure als volgt aandienen:

2.1. De heer en mevrouw EYLENBOSCH-ROELAND zijn eigenaar van een perceel grond gelegen te Zwalm (Munkzwalm), gelegen aan de Zuidlaan, kadastraal bekend sectie B, nr. 450/n(deel). Het perceel met een oppervlakte van 914m^2 is volgens de bepalingen van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.2. De verzoekers zijn eigenaar van een woning met tuin gelegen aan de Veldstraat, aan de achterzijde palend aan bedoeld perceel.

2.3. Op 4 mei 2006 dienen de heer en mevrouw EYLENBOSCH-ROELAND een aanvraag in om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor het oprichten van een ééngezinswoning op voornoemd perceel. Op 26 mei 2006 adviseert de Afdeling Wegen en Verkeer de aanvraag gunstig. Er wordt geen voorafgaand advies gevraagd aan de gemachtigde ambtenaar. Op 3 juli 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm de stedenbouwkundige vergunning.

2.4. Op 23 september 2006 nemen de verzoekers kennis van de bestreden vergunning, “op het ogenblik dat haar (hun) raadsman op het gemeentehuis van Zwalm inzage nam in (van) het dossier inhoudende de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning”;

3. Onvankelijkheid

Overwegende dat zowel de eerste verwerende partij als de tussenkomende partij de tijdigheid van de vordering betwisten;

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 exceptie te onderzoeken;

4. Ten gronde

4.1. 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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

4.2.1. Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft, dat de verzoekers het volgende uiteenzetten:

> "De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing veroorzaakt in hoofde van verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Het nadeel dat verzoeker ondervindt van de bestreden beslissing situeert zich op verschillende vlakken.
>
> Het nadeel heeft in hoofdorde betrekking op het verlies aan lichten, uitzichten en privacy.
>
> Het uitzicht vanuit de woning van verzoekende partij op de omgeving en de privacy in de tuin wordt drastisch aangetast door de bestreden beslissing.
>
> Op heden kijkt verzoekende partij uit op een niet bebouwd perceel. Verzoekende partij geniet aldus van een onschatbaar uitzicht en privacy.
>
> 'Wonen met uitzicht op niet bebouwde percelen en kunnen genieten van privacy zijn onschatbare voordelen. Het teloorgaan ervan is een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat men slechts moet ondergaan indien de vergunning die er een einde aan maakt, wettig is.'
>
> Uw raad heeft inderdaad reeds meermaals bevestigd dat rekening dient te worden gehouden met de opmerkingen van naburen omtrent het zonlicht, de lucht, het uitzicht en de privacy bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Het miskennen van deze principes levert een voldoende belang én een moeilijk te herstellen ernstig nadeel op:
>
> 'Het feit dat de tuin van verzoekers minder lucht en zon zal hebben en dat hij zal worden ingesloten door een hoge muur die het zicht op (...) ontneemt, is in volle stad, een ernstig nadeel, en is ook moeilijk te herstellen.'

Eens het uitzicht vanuit de woning door de bestreden vergunning zal zijn ontnomen, zal slechts moeilijk, en na verloop van veel tijd, een eventuele terugkeer naar de huidige wettige situatie mogelijk zijn, die terugkeer is zelfs quasi onbestaande. Deze vaststelling toont de zeer moeilijke herstelbaarheid van het aanwezige nadeel aan.

'Aan de desbetreffende schorsingsvoorwaarde is voldaan, wanneer het kwestieus gebouw omvangrijk is en paalt aan verzoekers woning, met visuele hinder en verlies aan privacy tot gevolg.'

De bestreden beslissing verleent de vergunning voor een ééngezinswoning die onmiddellijk paalt aan het eigendom van verzoeker, die daardoor evident de nodige visuele hinder (uitzicht) en verlies aan privacy (diverse raamopeningen in de voorgenomen woning met rechtstreekse inkijk op de tuin en de leefruimte van verzoekende partij) zal moeten ondergaan.

'Ernstig en moeilijk te herstellen is het nadeel dat aan verzoeker wordt berokkend door een bouwvergunning waarvan de verwezenlijking niet alleen tot gevolg zou hebben dat de buur een gedeelte van het uitzicht vanuit zijn tuin wordt benomen, maar ook dat de bewoners van het geplande gebouw vanuit hun vensters een rechtstreeks uitzicht op zijn tuin hebben, waardoor hij zijn privacy en deels het genoegen dat hij aan zijn tuin beleeft, verliest.'

VERZOEKENDE PARTIJ TOONT AAN DAT DE BESTREDEN BESLISSING HAAR EEN ERNSTIG EN MOEILIJK TE HERSTELLEN NADEEL BEROKKENT";

4.2.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij het bestaan van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betwist en in haar nota repliceert dat de verzoekers niet aantonen dat het bouwen van een ééngezinswoning door het echtpaar EYLENBOSCH-ROELAND visuele hinder zal veroorzaken en hun privacy zal aantasten;

4.2.3. Overwegende dat de tussenkomende partij in haar verzoekschrift in essentie betoogt dat "de summiere en zeer algemene beweringen van de verzoekende partijen met betrekking tot verlies aan lichten, uitzichten en privacy (niet) voldoen (...)", aan de vereiste van precisie en nauwkeurigheid waaraan de omschrijving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet beantwoorden;

4.2.4.1. Overwegende dat wat de ernst van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, de verzoekers zich er niet toe mogen beperken vaagheden en algemeenheden op te nemen in hun verzoekschrift tot schorsing, maar integendeel zeer concrete gegevens moeten aanvoeren, waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen nadeel ondergaan of kunnen ondergaan, zodat het voor de verwerende partij en de tussenkomende partij mogelijk is, zich met kennis van zaken te verdedigen tegen de argumentatie van de verzoekers;

4.2.4.2. Overwegende dat de verzoekers zich in essentie beklagen over het verlies aan lichten, uitzichten en privacy;

Overwegende dat het ingeroepen verlies aan lichten niet wordt verduidelijkt, laat staan geconcretiseerd; dat de loutere verwijzing naar rechtspraak, zonder doorgevoerde toetsing aan de concrete omstandigheden van de zaak, niet kan worden aangenomen;

Overwegende, wat het ingeroepen verlies aan uitzichten betreft, dat de verzoekers betogen dat zij thans vanuit hun woning uitkijken op een onbebouwd perceel; dat de verzoekers zich bijgevolg gegriefd voelen door het feit dat het perceel van de tussenkomende partij eventueel zal worden bebouwd;

Overwegende dat het perceel, waarvoor de bestreden stedenbouwkundige vergunning is verleend, volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, is gelegen in woongebied; dat in dergelijk gebied woningen kunnen worden gebouwd, zodat het aangevoerde nadeel dat zou bestaan in het verlies aan uitzichten dient te worden gepreciseerd en geconcretiseerd door de verzoekers; dat zij in verband met het ingeroepen verlies aan uitzichten, enerzijds verwijzen naar een arrest van de Raad van State dat zij als volgt weergeven:

> "Het feit dat de tuin van verzoekers minder lucht en zon zal hebben en dat hij zal worden ingesloten door een hoge muur die het zicht op (...) ontneemt, is in volle stad, een ernstig nadeel, en is ook moeilijk te herstellen";

dat zij anderzijds daaraan toevoegen, zonder nadere precisering, dat "eens het uitzicht vanuit de woning door de bestreden vergunning zal zijn ontnomen, zal slechts moeilijk, en na verloop van veel tijd, een eventuele terugkeer naar de huidige wettige situatie mogelijk zijn, (waarbij) die terugkeer (...) zelfs quasi onbestaande (is)"; dat het verlies aan uitzichten, als onderdeel van het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel bijgevolg niet kan worden aangenomen, omdat het geciteerde arrest uitgaat van een verschillend feitelijk relaas en de verzoekers niet aantonen dat de vergunde constructie het uitzicht vanuit hun woning zal belemmeren;

4.2.4.3. Overwegende dat de verzoekers het verlies aan privacy toeschrijven aan de “diverse raamopeningen (...) met rechtstreekse inkijk op de tuin en de leefruimte van verzoekende partij(en)”, die in de vergunde woning zullen worden aangebracht;

Overwegende dat uit de vergunde plannen blijkt dat de ontworpen woning van de tussenkomende partij zal worden ingeplant aan de Zuidlaan en dat de woning van de verzoekers is gebouwd op een perceel aan de Veldstraat dat grenst aan de achterzijde van het bouwperceel, dat de woning van de verzoekers links achter de ontworpen woning ligt en dat ze zal worden ingeplant op 5,90 meter van de perceelgrens met de eigendom van de verzoekers en op minstens 16 meter van het dichtste gevelpunt van de woning van de verzoekers en dat in de ontworpen woning in de achtergevel slechts tot op een hoogte van 2,15 meter raamopeningen worden voorzien en hoger slechts één veluxraam;

Overwegende dat uit wat voorafgaat volgt dat de verzoekers niet aannemelijk maken dat hun privacy wordt geschaad, rekening houdend met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, de ligging van de ontworpen woning vergeleken met de ligging van de woning van de verzoekers en met de plannen zoals zij werden vergund;

4.3. Overwegende dat dienvolgens niet is voldaan aan de tweede voorwaarde van artikel 17, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te verwerpen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Dirk EYLENBOSCH in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De tweede verwerende partij wordt buiten de zaak gesteld.

<u>Artikel 3</u>.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

<u>Artikel 4</u>.

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 zes juli 2007, door :

de H.	D. MOONS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **D. MOONS.**