

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 173.936 van 9 augustus 2007
in de zaak A. 181.360/X-13.194.**

In zake : Dirk DE MEURECHY,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57

tegen :

1. de stad SINT-NIKLAAS,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
die woonplaats kiezen bij
advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partij :

de n.v. SOLIDUM TERRA,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. MERTENS,
kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Dirk DE MEURECHY op 27 februari 2007 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 22 januari 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas, waarbij aan de n.v. SOLIDUM TERRA de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning na afbraak van een bestaande woning gelegen aan de Bellestraat te Sint-Niklaas, op percelen kadastraal gekend onder sectie B, nrs. 1092/a, 1092/b, 1093/b, 1093/f, 1118/a en 1120;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 3 mei 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 mei 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat E. RENTMEESTERS, die loco advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de verzoeker, van advocaat T. DE SUTTER, die loco advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de verwerende partijen, en van advocaat W. MERTENS, 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 n.v. SOLIDUM TERRA met een verzoekschrift van 21 maart 2007 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 feiten die van belang zijn voor de zaak kunnen worden samengevat als volgt:

1.1. De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen grond, gelegen aan de Bellestraat 84 te Sint-Niklaas, waarop zich thans nog een villa met bijhorende garage, een zwembad en een poolhouse bevindt.

De verzoekende partij is naar eigen zeggen “kosteloze gebruiker” van de ernaast gelegen woning, Bellestraat 82, die eigendom is van een c.v. AFIBO waarvan de verzoekende partij verklaart zaakvoerder te zijn.

1.2. De bovenvermelde eigendommen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, alle gelegen in een woongebied met een diepte vanaf de straat van 50 meter, met daarachter agrarisch gebied. Zij blijken niet te zijn gelegen binnen het beheersingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, en blijken evenmin deel uit te maken van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling.

1.3. De rechtsvoorganger van de tussenkomende partij ontwikkelt sedert 2005 plannen om de villa aan de Bellestraat 84 te slopen en te vervangen door een meergezinswoning (appartementengebouw) met een 30-tal wooneenheden.

Daartoe werden bij het stadsbestuur een aantal stedenbouwkundige aanvragen ingediend, die evenwel telkens werden ingetrokken, mede ingevolge bezwaarschriften die door o.m. de verzoekende partij werden geformuleerd.

1.4. Op 24 augustus 2006 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een herwerkte stedenbouwkundige aanvraag in, strekkende tot de afbraak van de villa en de vervanging ervan door een meergezinswoning met in totaal 31 appartementen, verdeeld over een gelijkvloers en twee verdiepingen, plus een verdieping onder een mansardedak.

Het ontworpen gebouw is (parallel met de straat) 60 m breed, en 20 m diep op het gelijkvloers tot 14 m diep op de verdiepingen.

Onder de nieuwbouw wordt een ondergrondse parking voorzien, en de garage, het zwembad en het poolhouse worden in het parklandschap achteraan behouden.

1.5. Tijdens het openbaar onderzoek worden zes bezwaarschriften ingediend, waaronder ook één door de verzoekende partij.

Op 11 september 2006 laat het agentschap voor natuur en bos van de Vlaamse gemeenschap weten gunstig advies te verlenen voor de te verrichten ontbossing en de door de bouwheer voorgestelde compensaties.

Ook de stedelijke diensten milieu, ruimtelijke ordening en stedenbouw, en brandweer verstrekken een gunstig advies.

1.6. In vergadering van 27 november 2006 bespreekt en weerlegt het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas de ingediende bezwaren, en wordt beslist het dossier over te maken aan de diensten van de gemachtigde ambtenaar met een gunstig pre-advies, onder de voorwaarde dat de aanvrager alle te behouden bomen die toch beschadigd zouden worden ingevolge de bouwwerken en waarvan de schade zichtbaar wordt binnen een periode van 5 jaar na de werken, op zijn kosten vervangt door streekeigen boomsoorten.

1.7. Op 10 januari 2007 verleent ook de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies, waarbij hij zich aansluit bij de behandeling van de bezwaren door het college.

1.8. Bij het bestreden besluit van 22 januari 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Als bijlage aan de beslissing worden gehecht, het advies van de gemachtigde ambtenaar, het preadvies van het college, en de hierboven onder randnummer 1.5. van dit verslag vermelde adviezen van het agentschap voor natuur en bos en de stedelijke diensten milieu, ruimtelijke ordening en stedenbouw, en brandweer;

2. Ten gronde

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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing 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 het op het ogenblik van het indienen van het

verzoekschrift van toepassing zijnde 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;

2.2.1. Overwegende dat de verzoeker het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning hem kan berokkenen, uiteenzet als volgt:

“De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning om op het perceel naast dat van verzoekende partij de bestaande ééngezinswoning te slopen en hierop een meergezinswoning te bouwen met niet minder dan 31 appartementen, 48 ondergrondse parkeerplaatsen met bijhorende inrit en een aantal bovengrondse parkeerplaatsen.

Het gebouw heeft een gevelbreedte van 60 meter boven de grond - 72 meter wanneer de ondergrondse parkeerkelder wordt meegerekend. Volgens de aanvrager is dit ongeveer 2/3 van de perceelsbreedte, maar dit is niet correct. Aan de straat zelf is het perceel 92,67 m breed, maar de linkerperceelsgrens loopt schuin naar rechts waardoor het perceel naar achter toe versmalt. Rekening houdend met het feit dat het gebouw op 17 m achter de rooilijn wordt ingeplant, is de perceelsbreedte ter hoogte van het begin van het gebouw slechts 88,46 m, en op het einde van het gebouw 83,61 (zie stuk 14 : opmetingsplan landmeter Koppen).

Dit betekent dat het gebouw veel meer dan 2/3 van het perceel inneemt, zeker wanneer daarenboven nog eens rekening wordt gehouden met de ondergrondse parkeerkelder van 72 meter breed, en de inrit die daar naartoe leidt.

Verzoeker wenst nu reeds op te merken dat deze berekening uitgaat van de juiste inplanting van de linkerperceelsgrens. Zoals verder bij de behandeling van het eerste middel zal blijken, heeft de aanvrager op zijn plan deze perceelsgrens (het midden van de waterloop nr. 104) immers verkeerd getekend (te veel naar links afbuigend) waardoor het perceel van de aanvrager groter lijkt dan het in werkelijkheid is. Beëdigd landmeter Koppen heeft de correcte inplanting van de waterloop nagegaan en opgetekend, terwijl de plannen van de aanvrager niet door een beëdigde landmeter zijn gemaakt. De correcte opmeting werd op vraag van verzoeker op kalkpapier afgedrukt, op dezelfde schaal als de plannen van de aanvrager, zodat Uw Raad de mogelijkheid heeft een vergelijking te maken tussen de juiste inplanting en de door de aanvrager voorgestelde verkeerde inplanting (...).

Zoals verder uitgewerkt zal worden, geven de plannen dus een verkeerd beeld en wordt het gewenste gebouw veel dichter tegen de perceelsgrens met verzoeker geplaatst dan wordt voorgesteld. Maar ook als men geen rekening

houdt met de foutieve inplanting van de gracht, moet vastgesteld worden dat het appartementsgebouw met bijhorende garage en inrit onaanvaardbaar dicht tegen de eigendom van verzoeker komt te staan. Verzoeker komt hier later op terug.

De bouwdiepte bedraagt volgens de aanvrager 20 m op het gelijkvloers en 14 m op de eerste, tweede en dakverdieping, plaatselijk 15 m in het midden. Wanneer de terrassen worden meegerekend, bedraagt de werkelijke bouwdiepte echter ook op de eerste verdieping 20 m (want een ruim terras is voorzien op het dak van het gelijkvloers) en +16,50 m op de tweede en derde verdieping (terrassen met berging vooraan en raamerkers achteraan meegerekend).

Het gebouw heeft aan de voorkant een kroonlijsthoogte van 9,30 m, aan de 2 dakkapellen aan de voorzijde van het gebouw zelfs 10,30 m over een gevelbreedte van 2 keer 5,70 m. Deze hoogte wordt lokaal verlaagd tot 8,65 m - aan de linkerzijde over een gevelbreedte van 15 m en aan de rechterzijde over een gevelbreedte van 7,50 m. De kroonlijsthoogte is dus niet een kroonlijsthoogte van 8,65 m, lokaal verhoogd tot 9,30 m zoals in het aanvraagdossier en de bestreden beslissing wordt beweerd, maar wel 9,30 m, lokaal verhoogd tot 10,30 m en aan de zijkanten lokaal verlaagd tot 8,65 m. Ook wordt nergens melding gemaakt van de 'lokale verhoging' tot 10,30 m. Het gebouw heeft een nokhoogte van 13,55 m.

In tegenstelling tot wat in het aanvraagdossier wordt beweerd, blijkt uit plan 4 zeer duidelijk dat deze afmetingen van zowel kroonlijsthoogte als nokhoogte gelden ten opzichte van de aanzet van het gebouw, hetgeen aanzienlijk hoger is dan de woningen in de omgeving. Het juiste referentiepunt voor nok- en kroonlijsthoogte is trouwens verwarrend. Men toont op de plannen (plan 4) immers een 0-pas, maar de opgegeven afmetingen beginnen vanaf -0, 15.

Blijkens de bijzondere voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning mag de onderkant van het dorpelpeil gelegd worden op maximum 35 cm vanaf de bovenkant van de kruin van de bestaande weg. Bij het bepalen van de nok- en kroonlijsthoogte moet hiermee dan ook rekening gehouden worden. De aanzet van het gebouw (vanwaar nok- en kroonlijsthoogte gerekend worden) ligt dus 35 cm boven het straatniveau.

Daarbij moet rekening gehouden worden met het feit dat die bestaande weg werd heraangelegd en verhoogd. Bij de heraanleg van de Bellestraat is de oude bestaande kasseibedding blijven liggen, en werd de nieuwe weg hier bovenop gelegd. De straat werd dus opgehoogd, waardoor de bestaande woningen (onder meer de woning van verzoekende partij) lager zijn komen te liggen ten opzichte van de kruin van de bestaande weg. In werkelijkheid is de nokhoogte ten opzichte van de woning van verzoekende partij dan ook nog groter.

Zoals gesteld, worden in het gebouw 31 appartementen ondergebracht op 4 bouwlagen : telkens 8 appartementen op het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping, en 7 appartementen op de derde verdieping. De ondergrondse parkeerkelder voorziet 48 parkeerplaatsen. Vooraan in de voortuinstrook, worden 7 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien, en nog eens 4 indien de bestaande bomen hierdoor niet moeten verdwijnen.

Volgens de aanvrager is er een zijdelingse bouwvrije strook van 15,10 m links en 14 m rechts zodat er voldoende groene buffer bestaat. Dit is echter niet correct wat de linkerzijde betreft.

Ten eerste wordt in die strook van 15,10 m de inrit naar de ondergrondse garage én een deel van de ondergrondse garage zelf ingeplant. Beide zijn uiteraard 'bouwwerken' zodat het niet om een bouwvrije strook gaat.

Ten tweede is ook de opgegeven 15,10 m niet correct, omdat men, zoals gezegd, uitgaat van een verkeerde inplanting van de waterloop (= perceelsgrens). Zoals blijkt uit de opmeting van landmeter Koppen (...) bedraagt de afstand van de gracht tot het beginpunt van het gebouw zelf 13,71 m. Aangezien de perceelsgrens het midden van de gracht is, en deze gracht 1,50m breed is, is de afstand van het begin van het gebouw tot de perceelsgrens

(13,71 + 0,75 m =) 14,46 m. Op het achterste punt van het gebouw is de afstand tot de perceelsgrens slechts (8,86 + 0,75 m =) 9,61 m.

Zoals gezegd moet voor het bepalen van de bouwvrije strook echter ook rekening worden gehouden met de ondergrondse garage (die langs elke kant van het gebouw 6 m breder is) en de inrit hiernaar toe. Alleen al de ondergrondse garage geeft dat de afstand tot de perceelsgrens respectievelijk slechts 8,46 en 3,61 m bedraagt. De inrit maakt deze afstand zelfs nog kleiner, op een bepaald punt zelfs minder dan 2 meter van de perceelsgrens. Deze inrit heeft immers een breedte van 4 m met aan de kant van de verzoeker een betonnen keerwand van 1,40m hoog en 0,30m breed. In totaal heeft de inrit dus een breedte van 4,30 m!

Al deze gegevens tonen aan dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat verzoeker lijdt door de geplande constructie, manifest aanwezig is. Het verschil tussen de huidige eengezinswoning en het monumentale gebouw van 60 op 20 m, met een hoogte van 13,55 m, is enorm.

Ten eerste is er uiteraard de visuele hinder : verzoekende partij zal uitzicht hebben op een mastodont van een gebouw in plaats van een villa. Zelfs een groenscherp zal deze hinder niet kunnen tegen houden.

Bovendien zal het bestaande groenscherp onvermijdelijk verdwijnen, ook al beweert de aanvrager het tegendeel :

- De inrit naar de ondergrondse garage die op, minder dan 2 meter van de perceelsgrens komt, maakt het onmogelijk een deftig groenscherp te voorzien. Ook de ondergrondse garage zelf die nog 6 m buiten het gebouw uitsteekt en die aldus tot op 3,61 m van de perceelsgrens is gepland, laat geen aanvaardbaar groenscherp toe omdat de wortels van de bomen onvoldoende diep kunnen gaan. Voor de aanleg van beide constructies zullen heel wat bomen gekapt moeten worden;
- De bronbemaling die nodig is om deze ondergrondse bouwwerken zo dicht bij de perceelsgrens te kunnen inplanten, zal onvermijdelijk tot gevolg hebben dat de bestaande (waardevolle) begroeiing, die na de kapwerken zou overblijven, zal verdwijnen, zowel op het terrein van de aanvrager als in de tuin van verzoeker. Dit wordt bevestigd door de heer Berteyn Dirk, boomverzorger:

‘Het is hier héél duidelijk dat bij een grondbemaling van zo een omvang veel kans is dat er blijvende schade zal zijn aan de bomen en zelfs sterfte ervan.’ (...)

De beweerde groene buffer zal in de praktijk dus niet realiseerbaar zijn, en de visuele hinder voor verzoekende partij niet kunnen wegnemen.

Ten tweede is er de inkijk in de woning en tuin van verzoeker en het daarmee gepaard gaande verlies van privacy. Vanuit de appartementen en vooral vanop de terrassen langs de kant van verzoekende partij zal er onbetwistbaar inkijk mogelijk zijn.

Ten derde vreest verzoekende partij terecht aanzienlijke lawaaihinder. Zoals reeds werd aangetoond, komt de inrit naar de ondergrondse garage op minder dan 2 meter van de perceelsgrens. Deze inrit geeft toegang tot 48 parkeerplaatsen voor bewoners. 48 Parkeerplaatsen betekenen 48 auto's. Indien deze gemiddeld 2 x per dag ergens naar toe rijden, geeft dit 192 bewegingen over een tijdspanne van gemiddeld 14 uur, of om de 5 minuten een op- of afrijdende wagen ! Zowel de in-als uitrit naar deze garage bevindt zich langs de kant van verzoekende partij, zodat hij alle hinder moet slikken.

Daarnaast is er nog de hinder van de bezoekers van het appartementsgebouw. Voor het bezoek aan 31 gezinnen worden slechts 7 parkeerplaatsen voorzien, en in het beste geval maar 11. De auto's zullen op de straat moeten parkeren, maar de Bellestraat is hierop niet voorzien, zoals blijkt uit de foto's : foto 7 van stuk 10 toont aan dat vóór het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een open gracht ligt met daarnaast een fietspad.

Foto's 31 en 32 van stuk 11 tonen aan dat dit ook geldt voor het perceel aan de overzijde van de straat.

In tegenstelling tot wat wordt beweerd, zullen de bezoekers zich bovendien niet in de ondergrondse garages parkeren, nu die parkeerplaatsen duidelijk voorbehouden zijn voor bewoners. Het zijn privatieve parkeerplaatsen die de eigenaars van de appartementen hebben moeten aankopen, en deze zullen niet dulden dat bezoekers hun plaatsen innemen of blokkeren. Buiten de aangegeven privatieve parkeerplaatsen is het immers niet mogelijk om in de ondergrondse garage - die afgesloten zal worden met een garagepoort - te parkeren zonder de andere gebruikers van deze parkeerplaatsen te belemmeren. Bezoekers zullen onmogelijk in de ondergrondse garage kunnen parkeren.

Tenslotte zal er uiteraard ook een verschil zijn wat de lawaaihinder van de bewoners van 31 appartementen betreft, ten opzichte van de huidige situatie met één gezin. De vrees van verzoeker voor hinder op dit vlak is gegrond, temeer daar vlak achter de woning van verzoekende partij een zwembad gelegen is dat door de bewoners van het gebouw gebruikt zal kunnen worden. Het lawaai dat rustige zomerdagen zal verstoren, is evident.

Al deze elementen vormen voor verzoeker een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, veroorzaakt door de vergunde constructie. Teneinde dit MHEN te vermijden, vraagt verzoekende partij dan ook terecht de schorsing van het bestreden besluit”;

2.2.2. Overwegende dat de verwerende partijen in hun nota's met opmerkingen o.m. antwoorden dat de onwettigheden die tegen de vergunningsbeslissing worden aangevoerd niet kunnen bijdragen tot de ernst van het voorghouden nadeel, dat het aanwezige groen en de vergunningsvoorwaarden in dit verband elke ernstige visuele hinder uitsluiten, dat privacyproblemen zich al evenmin zullen voordoen gezien o.a. de afstand tussen de gebouwen en de inplanting ervan, dat ook lawaaihinder niet te verwachten is, en dat de verzoeker geen verduidelijking verschaft over de indeling van zijn woning;

2.2.3. Overwegende dat de tussenkomende partij eenzelfde argumentatie aanvoert, en daarbij in het bijzonder vaststelt dat de verzoeker het houdt bij een uitvoerige beschrijving van het vergunde bouwproject “zonder terugkoppeling naar zijn eigendomsgenot”, dat de omgeving randstedelijk is en gekenmerkt wordt door een “gemengd gebruik” en door verkeersdrukte (nabijheid van de Singel en van de N 70), en dat een verdichting van de woonomgeving op dergelijke locatie niet abnormaal te noemen is;

2.2.4. Overwegende dat de verwerende partijen en de tussenkomende partij terecht opmerken dat het in beginsel niet volstaat om louter het betwiste bouwproject en zijn omvang (weliswaar op uitgebreide wijze) te omschrijven, om dan daaruit te besluiten dat het wel moet gaan om een gebouw dat ipso facto aan een buur een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent; dat in concreto aangetoond

dient te worden op welke wijze de omvang van het gebouw aan de verzoeker een ernstig nadeel berokkent;

Overwegende dat de verzoeker weliswaar een rechtstreekse buur is van de bouwplaats, maar dat hij geen enkele duidelijkheid verschaft omtrent de precieze aanwending, indeling en oriëntatie van zijn eigendom, in het bijzonder van het huis dat hij bewoont; dat hij evenmin concreet uiteenzet op welke wijze het vergunde gebouw ingevolge zijn omvang hem in zijn concrete woonsituatie een ernstig nadeel kan berokkenen; dat het de Raad van State in deze omstandigheden niet mogelijk is het nadeel dat de verzoeker ingevolge de omvang van het vergunde gebouw aanvoert, in concreto op zijn pertinentie en ernst te toetsen;

Overwegende bovendien dat dient te worden vastgesteld dat de verzoeker vanaf zijn eigendom slechts zicht zal hebben op de zijgevel van het gebouw, terwijl de schaalgrootte van de constructie en dan vooral de breedte van 60 m vooral zichtbaar zal zijn aan de voorzijde van de straat; dat bovendien uit de bij de bestreden stedenbouwkundige vergunning gevoegde plannen blijkt dat de beide gebouwen, op hun beider dichtste punten, nog steeds door een afstand van ruim 20 m van elkaar gescheiden zullen zijn, waardoor de door de verzoeker aangeklaagde “monumentaliteit” van de zijgevel die naar zijn eigendom is gericht binnen aanvaardbare grenzen blijft; dat de plannen daarnaast aan de perceelsgrens ook voorzien in het maximale behoud van het bestaande groen, of minstens compensatie en vervanging waar nodig; dat daarenboven als bijzondere vergunningsvoorwaarde is voorzien dat de aanvrager alle te behouden bomen die toch beschadigd zouden worden ingevolge de bouwwerken en waarvan de schade zichtbaar wordt binnen een periode van 5 jaar na de werken, op eigen kosten moet vervangen door streekeigen boomsoorten; dat blijkens de plannen in de linkerzijgevel van het gebouw niet meer dan een paar kleine ramen zijn voorzien, en dat vanaf de enkele terrassen van de hoekappartementen enkel zijdelingse en schuine inkijk mogelijk is;

Overwegende daarenboven dat de omgeving, ook volgens de fotoreportage van de verzoekende partij zelf, gekarakteriseerd kan worden als typisch “randstedelijk”, met een aantal grote verkeersassen in de buurt, en een mix van villa’s, woningen, handelszaken, appartementsgebouwen en gemeenschapsinrichtingen; dat de verzoeker derhalve in een gebied woont waar intrinsiek reeds veel achtergrondgeluid aanwezig is en waar ook reeds veel verkeer voorkomt, zodat

niet aannemelijk is dat het geluid dat afkomstig zal zijn van het gebruik van het vergunde appartementsgebouw als een ernstig storende factor zal kunnen worden ervaren; dat het in de gegeven omstandigheden en bij gebreke aan concrete toelichting niet aannemelijk is dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een ernstige visuele hinder of een ernstige schending van de privacy kan berokkenen zoals door de verzoeker wordt gesteld;

Overwegende ten slotte, dat eventuele onwettigheden waarmee de bestreden stedenbouwkundige vergunning zou behept zijn, niet dienstig kunnen worden ingeroepen ter staving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel; dat immers de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde schorsingsvoorwaarde dat dient te worden aangetoond dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, een afzonderlijke voorwaarde is die cumulatief met de voorwaarde dat ernstige middelen moeten worden aangevoerd die de vernietiging van deze akte of verordening kunnen verantwoorden, dient te worden vervuld;

Overwegende dat verzoekers uiteenzetting geen afdoende, concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken 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;

Overwegende dat niet is voldaan aan één van de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden 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 n.v. SOLIDUM TERRA in het administratief kort geding 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 negen augustus 2007, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.