

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 173.941 van 9 augustus 2007
in de zaak A. 178.911/X-13.089.**

In zake :

1. Henricus VAN DER MEER,
 2. Hilde THYS,
- die woonplaats kiezen bij
advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3

tegen :

1. de gemeente ROTSELAAR,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. BEELEN,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 24,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. VAN BEVER,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7.

tussenkommende partijen :

1. Walter HAMELS,
 2. Mia HAMELS,
 3. Gerda HAMELS,
 4. Dirk HAMELS,
- die woonplaats kiezen bij
advocaat P. FLAMEY,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Jan van Rijswijcklaan 16.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Henricus VAN DER MEER en Hilde THYS op 27 november 2006 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 29 mei 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar houdende de afgifte van een verkavelingsvergunning aan Winston SCHOETERS namens Maria SALIEN, voor een perceel gelegen te Werchter-Rotselaar, Jan Bolsstraat 5-7, kadastraal bekend sectie E, nr. 710/a2;

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 7 februari 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 maart 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. DE PRETER, die verschijnt voor de verzoekers, van advocaat J. VANSTIPELEN, die loco advocaat B. BEELEN verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat I. DURNEZ, die loco advocaat M. VAN BEVER verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat J. BOSQUET, die loco advocaat P. FLAMEY verschijnt voor de tussenkomende partijen;

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 Walter HAMELS, Mia HAMELS, Gerda HAMELS en Dirk HAMELS met een verzoekschrift van 17 januari 2007 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de tussenkomende partijen verklaren gezamenlijk mede-eigenaar te zijn van een perceel gelegen te Werchter-Rotselaar, Jan Bolsstraat 5-7, kadastraal bekend sectie E, nr. 710/a2; dat de verzoekers eigenaar en bewoner zijn van een huis palend aan voormeld perceel; dat het perceel van de tussenkomende partijen overeenkomstig het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, voor ongeveer 1/3 in woongebied en voor het overige in woonuitbreidingsgebied is gelegen; dat het perceel niet is gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde,

niet vervallen verkaveling; dat de ouders van de tussenkomende partijen op 1 april 2005 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar een aanvraag indienen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundig attest nr. 2 voor het optrekken van een eengezinswoning op voormeld perceel; dat het college van burgemeester en schepenen op 13 juni 2005 een voorwaardelijk gunstig advies verleent; dat Winston SCHOETERS namens Maria SALIEN op 30 november 2005 bij het college van burgemeester en schepenen voor hetzelfde perceel een verkavelingsaanvraag indient, teneinde het te verdelen in twee loten voor halfopen bebouwing; dat tijdens het openbaar onderzoek de verzoekers op 22 december 2005 een bezwaarschrift indienen; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar op 8 mei 2006 een voorwaardelijk gunstig preadvies over de aanvraag verleent; dat de gemachtigde ambtenaar op 18 mei 2006 een gunstig advies verleent; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar op 29 mei 2006 de verkavelingsvergunning onder een aantal voorwaarden verleent;

Overwegende dat de tweede verwerende partij en de tussenkomende partijen de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering betwisten;

Overwegende dat uit hetgeen hierna volgt zal blijken dat in elk geval niet is voldaan aan de grondvoorwaarden voor het inwilligen van de vordering tot schorsing; dat er in die omstandigheden geen reden 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 indieners 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 de verzoekers in hun verzoekschrift duidelijk en concreet dienen aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaan of dreigen te ondergaan, en dat met niet in het verzoekschrift tot schorsing opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende, wat de tweede voorwaarde van voornoemd artikel 17, § 2, betreft, dat de verzoekers aanvoeren wat volgt:

“De bestreden beslissing brengt de verzoekende partijen een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel toe.

Zoals gezegd is de bouwdiepte van de woning van de verzoekende partijen beperkt tot 13,5 meter op de gelijkvloerse verdieping en 9 meter op de eerste verdieping. Het dak is niet toegankelijk.

De verkavelingsvoorschriften laten bij uitputting van de voorschriften toe dat een nieuwbouw opgericht wordt op 3 meter van de perceelsgrens, waarbij dit nieuwe gebouw een bouwdiepte kan hebben van 12 meter op de verdieping en 15 meter op de gelijkvloerse verdieping, en afgewerkt moet worden met een zadeldak met een dakhelling van 40/.

Het gebouw wordt ingeplant op 5 meter van de rooilijn, wat 1 meter verder is dan de inplanting van de woning van de verzoekende partijen.

De achtergevel van de gelijkvloerse verdieping van de nieuwe woning komt dus op 2,5 meter voorbij de achtergevel van de gelijkvloerse verdieping van de woning van de verzoekende partijen. De achtergevel van de eerste verdieping van de nieuwe woning is slechts 0,5 meter minder diep dan de achtergevel van de gelijkvloerse verdieping van de woning van de verzoekende partijen. Deze achtergevel is wel 4 meter dieper dan de achtergevel van de eerste verdieping van de verzoekende partijen.

De woning van de verzoekende partijen heeft aan de achterzijde, waar de bouwdiepte het grootst is, een keuken. Twee ramen van deze keuken zijn in de zijgevel ingewerkt, en kijken uit in de richting van het verkaveld perceel.

Het verkaveld perceel ligt ten zuiden van het perceel van de verzoekende partijen, met een kleine afwijking naar het oosten toe (ongeveer 17°). Dit brengt met zich mee (dat) de zon omstreeks 11.15 à 11.45 (wintertijd) ongeveer loodrecht op de zijgevel van de woning van de verzoekende partijen is gericht. Het nieuwe gebouw komt hier recht tussen te staan, met een bouwdiepte over twee bouwlagen en een dak die bijna tot aan de achtergevel van de gelijkvloerse verdieping reikt. Het nieuw gebouw zal dan ook vanaf omstreeks 11.30 uur, en dit voor de rest van de dag, een schaduw werpen op de zijgevel van de woning van de verzoekende partijen. De hoogte van het bouwwerk (6 meter aan de achtergevel, 11 meter aan de nok), gecombineerd met de beperkte zijdelingse bouwvrije strook (beide gebouwen staan op zeven meter van elkaar), zal maken dat deze schaduw gedurende het grootste deel van het jaar de bewuste ramen zal bedekken.

Er zal ook een mogelijkheid tot inkijk zijn in deze keuken vanaf eventuele ramen in de zijgevel op de eerste verdieping of in de kamers onder het dak.

Deze nadelen zijn niet eigen aan de bestemming, maar wel aan de manier waarop gebouwd wordt, met name aan de beperkte bouwvrije strook, de diepere inplanting en de grotere bouwdiepte.

Deze nadelen zijn ernstig.

Ze zijn ook moeilijk te herstellen. Eénmaal het gebouw er staat zal het zeer moeilijk, of quasi onmogelijk zijn, om de afbraak van de woning te verkrijgen”;

Overwegende dat de eerste verwerende partij repliceert dat de verzoekers zich konden en dienden te verwachten aan bebouwing op de omgevende gronden, gezien hun ligging in woon- en woonuitbreidingsgebied, dat de vergunde verkaveling geenszins bijzondere kenmerken vertoont, dat de verzoekers de afmetingen en plaatsing van hun eigen woning niet zomaar als norm kunnen stellen, en dat ook de opgelegde afstand tot de zijdelingse perceelsgrens binnen de gebruikelijke criteria blijft;

Overwegende dat de tweede verwerende partij o.m. stelt dat de thans bestreden beslissing geen bebouwing toelaat die de limieten van het redelijke zou overschrijden;

Overwegende dat de tussenkomende partijen verwijzen naar een door een beëdigd landmeter opgemaakte schaduwstudie waaruit zou blijken dat er van ernstige schaduwshade voor de verzoekers geen sprake kan zijn, dat het bovendien niet vaststaat dat de woningen volgens het maximum-gabariet zullen opgetrokken worden, dat het nadeel geen ernstig karakter vertoont gelet op de planologische bestemming van het gebied, dat de onderlinge afstand tussen de gebouwen in een woonkern binnen de perken van het normale blijft, en dat de verzoekers zelf onredelijk lang hebben gewacht met het indienen van hun vordering tot schorsing;

Overwegende dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zijn rechtstreekse oorzaak moet vinden in het aangevochten besluit; dat in casu de verzoekers niet betwisten dat het betrokken perceel voor woningbouw in aanmerking komt; dat zij zich enkel beklagen over de wijze van inplanting van de bebouwbare zone, met name de beperkte bouwvrije strook, de diepere inplanting en de grotere bouwdiepte dan hun eigen woning, en de weerslag daarvan op hun privacy en de bezonning van hun woning;

Overwegende dat zowel de woning van de verzoekers als het verkavelde perceel zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied; dat in een zodanig gebied van de bewoners een normale mate van tolerantie mag worden verwacht wat betreft hun privacy; dat, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekers stellen, een bouwvrije strook van 3 m, waardoor de afstand tussen de nog op te richten woning en de woning van de verzoekers naar eigen zeggen 7 m bedraagt, in een voor woningbouw bestemd gebied, op het eerste gezicht volstaat om een voldoende mate van privacy te garanderen; dat de beweringen van de verzoekers dat de nieuwbouw hun woning op een ontoelaatbare manier in de schaduw zal stellen maar die door hen niet worden geconcretiseerd, worden weerlegd door een schaduwstudie die door de tussenkommende partijen is neergelegd, en waaruit blijkt dat het schaduweffect de grenzen van hetgeen normaal in een bebouwde omgeving moet worden getolereerd, niet overschrijdt; dat de uiteenzetting van de verzoekers geen afdoende precieze en concrete gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen 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 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 Walter HAMELS, Mia HAMELS, Gerda HAMELS en Dirk HAMELS 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 500 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor een vierde.

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.