

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 175.492 van 9 oktober 2007
in de zaak A.184.227/X-13.349.**

In zake : 1. Yves VENNEMAN,
 2. Eric ROTTIERS,
 3. Walter DE BACKER,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat W. CHEYNS,
 kantoor houdende te 9320 AALST (EREMBODEGEM),
 Ninovesteenweg 118

tegen :

de gemeente WICHELEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. DE BOCK,
kantoor houdende te 9810 EKE,
Eedstraat 31.

tussenkommende partijen :

1. Eric WEYMEERSCH,
2. Els VENNEMAN,
die woonplaats kiezen bij
advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Yves VENNEMAN, Eric ROTTIERS en Walter DE BACKER op 29 juni 2007 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 7 maart 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan Eric en Els WEYMEERSCH-VENNEMAN voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel gelegen te Serskamp, Dorpstraat, kadastraal bekend sectie D, nrs. 36/b2 en 41/z;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 3 september 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 september 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van auditeur W. CHEYNS, die verschijnt voor de verzoekers, van advocaat S. VANTYGHEN, die loco advocaat K. DE BOCK verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat E. RENTMEESTERS, die loco advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

1.1. Nu het verzoekschrift vergezeld is van een stortingsbewijs ten belope van slechts 525 euro, werd de vordering slechts in hoofde van de hogervermelde verzoekers op de rol gebracht. Toentertijd was immers de overschrijving van 175 euro per verzoeker vereist.

1.2. Met een verzoekschrift van 20 juli 2007 vragen Eric WEYMEERSCH en Els VENNEMAN om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De ontvankelijkheid van de vordering

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering. Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over deze exceptie dringt

zich immers slechts op indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

3. De grondvoorwaarden tot schorsing

3.1. Krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging 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.

3.2.1. De verzoekers zetten in hun verzoekschrift hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel als volgt uiteen :

“De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing veroorzaakt in hoofde van verzoekende partijen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

In de feiten werd reeds aangegeven dat verzoekende partijen met hun gezinswoningen rechtstreeks palen aan het bouwperceel.

Het nadeel heeft in het bijzonder betrekking op het verlies aan uitzichten en privacy.

Het uitzicht vanuit de woning van verzoekende partijen op de onmiddellijke omgeving wordt door de bestreden beslissing drastisch aangetast.

Op heden kijken verzoekende partijen immers vanuit de achtergevel rechtstreeks en zijdelings uit op niet bebouwde percelen. Het thans nog braakliggend binnengebied tussen de drie omliggende straten zorgt voor een aangenaam uitzicht van verzoekende partijen. (...)

‘Wonen met uitzicht op niet bebouwde percelen en kunnen genieten van privacy zijn onschatbare voordelen. Het teloorgaan ervan is een MTHEN, 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 ontnemt, 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, waarbij die terugkeer in casu zelfs quasi onbestaande is, vermits het de oprichting van een eengezinswoning betreft die om evidente redenen moeilijk achteraf terug zal worden afgebroken. 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 bouwheer zal vanuit zijn woning zowel op het gelijkvloers als op verdieping onder dak via de voorziene vensters in de zijgevels een rechtstreeks zicht hebben op de tuinen en leefruimtes van eerste en tweede verzoekende partij, zodat de privacy in hoofde van deze verzoekende partijen zal worden geschonden. (...)

Zoals uit de plannen omtrent de zijaanzichten van de voorziene woning blijkt, zijn de vensters in deze zijgevels zowel op het gelijkvloers als de bovenverdieping rechtstreeks op de woningen en tuinen van eerste en tweede verzoeker gericht. (...)

Er is een rechtstreekse inkijk in de leefruimtes en slaapkamers van de woningen van eerste en tweede verzoeker, vermits door de hoogte van de op te richten woning de vensters in de zijgevels op een hoogte van meer dan 5 m (ophoging maaiveld inbegrepen) worden voorzien, zodat zelfs bij de inplanting van een haag deze vensters er nog volledig zouden boven uitsteken.

‘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’. (...)

Verwerende partij bevestigt bovendien zelf dat de privacy in hoofde van eerste en tweede verzoeker zal worden geschonden, nu zij de mogelijkheid oppert om een groen haag op de perceelsgrenzen van het bouwperceel te voorzien. Dat schending van de privacy voorhanden is, kan dan ook niet worden betwist.

Ook de privacy in hoofde van derde verzoeker zal manifest geschonden worden, aangezien de voorziene toegangsweg met erfdienstbaarheid vlak achter haar perceel doorloopt tot aan de voorziene woning. In haar weigeringsbeslissing dd. 20.10.2006 motiveerde verwerende partij overigens zélf reeds dat de toegangsweg de privacy van de bewoners van de voorliggende percelen aan de Doorpstraat schaadt. De voorziene toegangsweg is qua ligging exact dezelfde gebleven als in de eerste aanvraag die tot voornoemde weigeringsbeslissing heeft geleid.

VERZOEKENDE PARTIJEN TONEN CONCREET AAN DAT DE BESTREDEN BESLISSING HEN EEN ERNSTIG EN MOEILIK TE HERSTELLEN NADEEL BEROKKENT”.

3.2.2. De verwerende partij repliceert hierop als volgt :

“Verzoekende partijen beroepen zich op een verlies aan uitzicht en privacy.

2. Wat derde verzoekende partijen betreft kan hiervan alvast geen sprake zijn, nu hun eigendom volledig van het bouwperceel is afgeschermd door een blinde muur.

3. Wat eerste en tweede verzoekende partijen betreft wordt opgemerkt dat (a) de nieuwbouwwoning op minstens 10 m van hun perceelsgrens is gelegen; (b) de woningen op minstens 40 m afstand van elkaar zijn gelegen; (c) de eigendommen van eerste en tweede verzoekers bovendien zijn afgeschermd door een hoge groenbuffer zodat er geen - en alvast geen storende - inzichten te vrezen zijn en (d) verzoekers niet doen blijken van welkdanige schaduwstudie waaruit zou moeten blijken dat de nieuwbouwwoning hen zonlicht afneemt, ten zeerste quod non.

3. Er is zodoende geen moeilijk te herstellen en ernstig nadeel voorhanden”.

3.2.3.

De tussenkomen de partijen antwoorden het volgende :

“Verzoekende partijen menen dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel lijden door de bestreden beslissing, door het verlies aan uitzichten en privacy.

Ten eerste gaat volgens verzoekers hun «aangenaam uitzicht” op een braakliggend terrein verloren, hetgeen een onschatbaar voordeel zou zijn. Ten tweede zouden tussenkomen de partijen vanuit hun woning een rechtstreeks zicht hebben op de woningen en de tuinen van verzoekers, waardoor hun privacy wordt aangetast.

Geen van deze argumenten kunnen echter overtuigen.

De voorwaarde dat een verzoeker tot schorsing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet aantonen, houdt in dat hij in zijn verzoekschrift duidelijk en concreet moet aangeven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel gelegen is dat hij ingevolge de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan.

De bewijslast ligt dienaangaande bij de verzoekende partijen (...) die de feitelikheden met afdoende stukken moeten aantonen. In casu bezorgen verzoekende partijen onvoldoende gegevens aan de Raad van State om hun beweerd nadeel voldoende concreet te beoordelen.

Zo houden zij geen rekening met het feit dat het perceel in aanvraag volledig gelegen is in woongebied, in de dorpskern van Serskamp. Verzoekende partijen hebben dan ook geen absoluut recht op het behoud van een open ruimte en het uitzicht op deze ruimte. Dat dit perceel aangesneden wordt, en dat binnen deze omgeving vanuit het stedenbouwkundig beleid gekozen wordt voor een verdichting, is perfect aanvaardbaar. Het verlies van het uitzicht is dan ook geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat voortvloeit uit de bestreden vergunning.

Ten tweede vergeten verzoekende partijen te melden dat zij nu reeds geen zicht hebben op het perceel in kwestie door de afsluitingen en hagen die hetzij op hun eigen perceel, hetzij op het perceel van tussenkomen de partijen aanwezig zijn, dan wel door de ligging van hun eigen perceel. Dienaangaande verwijzen tussenkomen de partijen naar de foto's waaruit blijkt dat de eigendom van tweede verzoekers is afgesloten met een wintergroene haag van meer dan 2 meter hoog en de eigendom van verzoekers met een wintergroene haag en een omheining in betonplaten. Derde verzoekers hebben trouwens geen rechtstreeks zicht op het achterliggende perceel.

Ten derde maken verzoekers ook geen melding van de afstanden van de nieuw te bouwen woning van tussenkomen de partijen en hun eigen woning. De woning van tussenkomen de partijen wordt ingeplant op een afstand van niet minder dan 10 meter van de perceelsgrenzen, hetgeen de gebruikelijke afstand van 4 meter ruim overschrijdt. Ten opzichte van de woningen van eerste en tweede verzoekers bedraagt de afstand zelfs bijna 40 meter. Ten opzichte van de woning van derde verzoekers ligt de nieuwe woning zelfs achter een hoek zodat er geen zicht zal zijn op de eigendom van derde verzoekers.

Dat er vensters voorzien zijn in de zijgevels op een afstand van 10 meter van de perceelsgrens, is perfect normaal en vormt geen ernstig nadeel.

Verzoekende partijen slagen er niet in een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen zodat alleen al om deze reden de vordering tot schorsing moet worden afgewezen”.

3.2.4.

Artikel 8, eerste lid, 3/, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt, na de vervanging van artikel 8 bij artikel 63 van het koninklijk besluit van

25 april 2007 tot wijziging van diverse besluiten betreffende de procedure voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, met ingang van 1 juni 2007, dat het enig verzoekschrift dient te bevatten “een uiteenzetting van de feiten die van aard zijn aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, waarbij alle stukken worden gevoegd die het risico op dergelijk nadeel aantonen”. Uit deze bepaling 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. De verzoekers mogen zich daarbij niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaan of dreigen te ondergaan. Bovendien moeten zij de stavingsstukken bij hun verzoekschrift voegen.

3.2.5. Aangaande het ingeroepen verlies van uitzicht stellen de verzoekers dat zij “op heden (...) vanuit de achtergevel rechtstreeks en zijdelings uit(kijken) op niet bebouwde percelen” en dat “het thans nog braakliggend binnengebied tussen de drie omliggende straten voor een aangenaam uitzicht van verzoekende partijen (zorgt)”.

De verzoekers lijken er blijkens hun uiteenzetting van uit te gaan dat zij een subjectief recht hebben op het behoud van de rond hun percelen nog bestaande braakliggende terreinen en het uitzicht op die ruimte. Met de tussenkomende partijen dient echter te worden vastgesteld dat, mede gelet op de bestemming van het kwestieuze perceel tot woongebied en de ligging ervan binnen de dorpskern, de verzoekers in alle redelijkheid niet konden verwachten dat deze open ruimte behouden zou blijven.

Voorts dient, wat de eerste en de tweede verzoeker betreft, vastgesteld te worden dat, gelet op het door de tussenkomende partijen bijgevoegde fotodossier, hun eigendommen van het kwestieuze perceel gescheiden zijn door middel van hoge afsluitingen en hagen die het uitzicht op voornoemd perceel belemmeren. De derde verzoeker heeft, gezien de ligging van zijn perceel, evenmin rechtstreeks zicht op het kwestieuze perceel. Het valt bijgevolg niet in te zien op welke wijze of in welke mate “het uitzicht vanuit de woning van verzoekende partijen op de onmiddellijke omgeving door de bestreden beslissing (wordt) (...) aangetast”.

Wat de ingeroepen schending van de privacy betreft, maken de eerste en de tweede verzoeker, gelet op de hoogte van de bestaande hagen en de afstand van ca. 40 meter tussen hun respectievelijke woningen en de te bouwen woning, onvoldoende aannemelijk dat “de bouwheer vanuit zijn woning zowel op het gelijkvloers als op de verdieping onder dak via de voorziene vensters in de zijgevels een rechtstreeks zicht (zal) hebben” op hun tuinen en leefruimtes.

Wat de derde verzoeker betreft, dient te worden vastgesteld dat de uiteenzetting zich beperkt tot de algemene bewering dat “ook de privacy in hoofde van derde verzoeker manifest (zal) geschonden worden, aangezien de voorziene toegangsweg met erfdienstbaarheid vlak achter haar perceel doorloopt tot aan de voorziene woning”. Er worden geen concrete gegevens aangebracht waaruit kan blijken dat hij daardoor een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigt te ondergaan. Zulks vloeit evenmin voort uit het loutere feit dat de verwerende partij “in haar weigeringsbeslissing dd. 20.10.2006 (...) zelf reeds (motiveerde) dat de toegangsweg de privacy van de bewoners van de voorliggende percelen aan de Dorpstraat schaadt”.

Gelet op het voorgaande dient te worden vastgesteld dat de uiteenzetting van de verzoekers onvoldoende concrete en precieze gegevens bevat waaruit kan blijken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van dit besluit hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Er is dan ook niet 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 van het bestreden besluit te bevelen. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Eric WEYMEERSCH en Els VENNEMAN 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 uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negen oktober 2007, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.