

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 182.129 van 18 april 2008
in de zaak A. 187.790/X-13.728.**

In zake : 1. Dirk DEWITTE,
 2. Luc JONCKHEERE,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat P. ROTSAERT,
 kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
 Beneluxpark,
 Katteputstraat 3

tegen :

de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN.

tussenkommende partij :

Marc DE SOETE,
die woonplaats kiest bij
advocaat N. DE CLERCQ,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Stockhouderskasteel,
Gerard Davidstraat 46, bus 1.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Dirk DEWITTE en Luc JONCKHEERE op 8 april 2008 hebben ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 13 maart 2008 van de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een loods met burelen en 1 woongelegenheid, gelegen te Brugge, Albert Serreynstraat 15-17, kadastraal bekend sectie C, nrs. 357/h/18 en 357/s/20, op basis van de door de stad Brugge gevraagde aangepaste plannen en op voorwaarde dat ondoorzichtige folie wordt voorzien over de volledige beglaasde delen van de verdieping van de noordgevel en dat schuingeplaatste kaders met doek geplaatst worden ter hoogte van de binnenzijde van de voorgevel van de loods;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 10 april 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 16 april 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. ROTSART, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van adjunct-adviseur A. VAN RIE, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat N. DE CLERCQ, die verschijnt voor de tussenkommende 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De rechtspleging

Met een verzoekschrift van 14 april 2008 vraagt Marc DE SOETE om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

De feiten, die van belang zijn voor de zaak, kunnen als volgt worden samengevat:

2.1. Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 oktober 2004, na een voorafgaand openbaar onderzoek dat zonder enig bezwaar werd afgesloten en na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, aan de tussenkommende partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 3 woningen en een loods met burelen” op het terrein gelegen te Brugge, Albert Serreynstraat 15, kadastraal bekend sectie C, nrs. 357/h/18 en 357/s/20.

De vergunning steunt onder meer op het stedenbouwkundig attest nr. 2 van 12 oktober 2000 voor het “uitbreiden van het tuinbouwbedrijf en bouwen van twee naast elkaar gelegen woongelegenheden” en “de akkoorden van de

aanpalende buureigenaars”, waaronder het akkoord van 17 augustus 2004 van de eerste verzoeker.

2.2. Het bouwterrein is volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust gelegen in woongebied.

2.3. De tussenkomende partij dient op 30 december 2005 een nieuwe aanvraag in die ditmaal strekt tot het “(b)ouwen van (een) loods met burelen en 1 woongelegenheid”. In de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota wordt meegedeeld dat “(d)e werken (...) in aanvang (grondwerk voor loods is uitgevoerd)” zijn en dat “(d)e loods is gewijzigd wat betreft de dakvorm, niet wat b(e)treft grondoppervlak en functie. De kelder is wel weggelaten”.

2.4. Tijdens het openbaar onderzoek worden drie bezwaarschriften, waaronder de bezwaren van de verzoekers, ingediend. Op 24 mei 2006 beslist het college van burgemeester en schepenen na onderzoek van de bezwaren “dat de plannen van het ontwerp als volgt moeten aangepast worden”:

- “(...
3. een degelijke groeninkleding naar aanpalende percelen toe is te voorzien teneinde potentiële burenhinder te beperken
 - (...
 5. gelet op potentiële burenhinder dienen bovendien bijkomende maatregelen getroffen te worden opdat de inrichting volledig afgeschermd zou zijn naar de burelen toe: m.b.t. het vrijwaren van de privacy en teneinde de inblik in de naburige achtertuinen te beperken, zijn de ramen op de verdieping te verduisteren met lamellen of in ondoorzichtig glas te voorzien
 6. plannen aan te vullen met aanduiding materialen gevelbekleding woning, beglazing en gevelbekleding loods, materialen schuifpoort...
 - (...)”.

2.5. Op 20 juni 2006 wordt de staking van de werken bevolen wegens strijdigheid met de voormelde stedenbouwkundige vergunning. Het bevel wordt bekrachtigd door de stedenbouwkundige inspecteur op 22 juni 2006.

2.6. Na het indienen door de tussenkomende partij van aangepaste plannen “behalve voor wat betreft (...) het volledig afschermen van de inrichting naar de burelen toe, m.b.t. het vrijwaren van de privacy en teneinde de inblik in de naburige achtertuinen te beperken”, verleent het college van burgemeester en schepenen een gunstig vooradvies op 17 juli 2006 onder meer

- “- onder voorbehoud van het volledig aanpassen van de plannen cfr. de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 24.05.2006
 - mits effectief voorzien van de ramen van de loods op de verdieping in ondoorzichtig glas
- (...)”.

2.7. Op 22 augustus 2006 brengt de gemachtigde ambtenaar gunstig advies uit en hij verduidelijkt op 7 september 2006: “Ook lijkt het ons aanvaardbaar dat delen van de kantoorruimte op de verdieping van de loods worden uitgevoerd in panelen in ondoorzichtig glas en delen met ondoorzichtige film zoals aangeduid op de voorgelegde plannen. Anders gezegd, hoeft voor ons agentschap (...) volledig ondoorzichtig maken van alle raampartijen op de verdieping van de loods” niet.

2.8. Het college van burgemeester en schepenen verleent dan op 15 september 2006 de stedenbouwkundige vergunning.

2.9. Bij besluit van 20 oktober 2006 trekt het voormelde college de stedenbouwkundige vergunning in “omwille van wettigheidsbezwaren”. Bij arrest nr. 164.273 van 30 oktober 2006 verwerpt de Raad van State de vordering van de verzoekers tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het voormelde besluit van 15 september 2006.

2.10. Op 15 december 2006 stelt de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bij proces-verbaal vast dat de loods is opgericht maar “nog niet in staat van afwerking is, het gebouw werd nog niet winddicht gemaakt. Op verschillende plaatsen moet er nog glas worden geplaatst. (...) Verwarming moet nog worden geplaatst, het sanitair is nog niet aangesloten, de elektriciteit is provisoir, er ontbreekt nog een trap naar de 1^{ste} verdieping, ... Op de eerste verdieping werd alle toekomstig meubilair gestapeld (...). De ruimtes kunnen niet gebruikt worden als burelen (...). Op het gelijkvloers wordt voorlopig buiten onder de luifel groot tuinbouw materiaal (...) gestapeld, en binnenin het gebouw klein materiaal (...)”.

Het proces-verbaal bevat voorts nog de volgende mededeling aan de tussenkomende partij “dat het stakingsbevel niet werd opgeheven zodat de constructie niet kan worden afgewerkt, de stapeling van tuinbouw materiaal en klein gereedschap mag evenwel blijven”.

2.11. De tussenkomende partij dient tegen dit collegebesluit van 20 oktober 2006 administratief beroep in bij de verwerende partij die een nieuw openbaar onderzoek organiseert dat afgesloten wordt met twee bezwaarschriften van de verzoekers.

2.12. Met het bestreden besluit van 13 maart 2008 wiligt de verwerende partij het beroep in en verleent zij aan de tussenkomende partij de stedenbouw-kundige vergunning tot het “bouwen van een loods met burelen en 1 woon-gelegenheid” op het voormelde terrein “op basis van de door de stad Brugge gevraagde aangepaste plannen en op voorwaarde dat ondoorzichtige folie wordt voorzien over de volledige beglaasde delen van de verdieping van de noordgevel en dat schuingeplaatste kaders met doek geplaatst worden ter hoogte van de binnenzijde van de voorgevel van de loods”. In het bestreden besluit worden de bezwaren op omstandige wijze weerlegd. Wat betreft het bezwaar van de “inkijk” wordt het volgende gesteld:

“De burelen klagen over inkijk. Er wordt gevreesd dat er inkijk is vanaf de kantoren op de verdieping. Ook vanaf de laad- en losruimte op de eerste verdieping (voor periodieke opslag) is er inkijk in de tuinen van de burelen. Zelfs aan de oprijlaan wordt aanstoot genomen. Bij het inrijden is er mogelijk kans op inkijk wanneer het gaat om een hoog voertuig. Er is een groenscherm voorzien met een hoogte van 1,8 m. Dit belemmert al de inkijk vanaf de oprijlaan. Bovendien werkt men op verplaatsing zodat er moeilijk sprake kan (zijn) van inkijk vanaf de oprijlaan.

Wat betreft het laden en lossen vanaf de eerste verdieping kan er, als de poort open staat, binnengekeken worden in de tuinen van de burelen. De zaken voor dagelijks gebruik bevinden zich op het gelijkvloers zodat het laden en lossen op de verdieping minder frequent gebeurt. Op de verdieping worden enkel stukgoederen met gering gewicht geplaatst. Het magazijn is bereikbaar via de inwendige trap. Voor de levering van grondstoffen op paletten wordt gebruik gemaakt van de poort. Dergelijke leveringen beperken zich tot 4 à 5 maal per maand en nemen slechts een geringe tijd in beslag (ca. 15 minuten).

Er moet bovendien op gewezen worden dat elke vorm van inkijk in een dichtbebouwde situatie als deze niet uit te sluiten is. Wel kunnen er maatregelen opgelegd worden om de inkijk te beperken.

Vanuit de kantoren op de verdieping is er inkijkmogelijkheid in de tuin en in geringe mate in de vertrekken van de burelen. De tuinen van de burelen hebben zelf een aantal zichtbelemmerende elementen. Zo zijn er een aantal bomen die inkijk in de tuinen van de burelen belemmeren. Bovendien heeft de buur op nr. 21 (twee rechts van de plaats van de aanvraag) een hoge uitbouw achter de hoofdbebouwing aan de straat zodat vanaf de plaats van de aanvraag onmogelijk kan binnengekeken worden in de woning zelf.

Toch dient er meer afscherming voorzien te worden om de inkijk in de tuinen van de burelen te beperken. De vraag van Stad Brugge om het ontwerp aan te passen was dan ook terecht. De tijdens het laatste openbare onderzoek voorliggende plannen hebben ondoorzichtige glasstroken en ook opgekleefde folies. Aan de zijkant wordt voor de eerste 2 vertikale glasstroken geen folie of ondoorzichtig glas voorzien. Verder wordt er een combinatie van beide

voorzien. Aan de voorzijde van het gebouw (waar er een vide is) werd geen folie voorzien. Tijdens huidig openbaar onderzoek wordt gesteld dat de op de plannen voorgestelde maatregelen niet voldoende zijn. Op de hoorzitting werd vermeld dat de aanvrager bereid was om nog bijkomende maatregelen te nemen die niet vergunningsplichtig zijn zoals het voorzien van ondoorzichtige folie over de volledige beglaasde delen van de verdieping van de noordgevel en het bevestigen van kaders met doek op gespannen die schuin geplaatst worden ter hoogte van de binnenzijde van de voorgevel van de loods. Het is aangewezen om deze maatregelen als voorwaarde op te leggen zodat de hinder door inkijk in de tuinen van de burelen verder geminimaliseerd wordt”.

3. Ten gronde

3.1. Krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, en dat een ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kan verantwoorden.

Artikel 16, § 2, 6/, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat in geval van uiterst dringende noodzakelijkheid het verzoekschrift tot schorsing “een uiteenzetting van de feiten die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de verzoeker een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen” moet bevatten. Uit deze bepalingen volgt dat de verzoekers in hun verzoekschrift duidelijk en concreet moeten aangeven 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 feiten en verklaringen hieromtrent die niet in het verzoekschrift tot schorsing werden opgenomen, geen rekening kan worden gehouden.

3.2. De nadelen die de verzoekers aanvoeren hebben enkel betrekking op de loods en niet op de woongelegenheid die door het bestreden besluit worden vergund.

3.3. In zoverre de verzoekers hun nadeel omschrijven als het geconfronteerd worden met “een voetbaltribune, waarbij verzoekers zich in hun tuin het schouwtoneel wanen”, of nog, met een “gedrocht”, voorts als het verstoren van

een “normaal leefklimaat in een zone voor tuinen” en als “een belangrijk verlies van zonlicht (...) in de tuinen van beide verzoekers omwille van de bizarre dakconstructie”, blijkt uit de door de partijen in het dossier gevoegde foto’s dat de loods die het voorwerp uitmaakt van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning -op de afwerkingswerkzaamheden ter inrichting van de burelen op de eerste verdieping na- reeds volledig is opgericht. Dit wordt niet betwist door de partijen. Deze door de verzoekers aangevoerde nadelen kunnen derhalve niet meer worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning.

3.4. De verzoekers voeren voorts ook aan dat “zij voortdurend kunnen geconfronteerd worden met storende inkijk vanuit de kantoorruimte op de eerste verdieping” van de loods, die zich “in de achteruitbouwzone” bevindt, naar “de achterzijde van de bestaande gebouwen en zijwaarts in de tuinen” van de verzoekers wat hun “normale privacy verstoort”. Zij stellen in dit verband nog “dat de voorwaarde ondoorzichtige folie plaatsen nog begrijpelijk is, maar dat de vermelding ‘schuingeplaatste kaders met doek’ niet eenduidig is” zodat het voor hen “niet te vatten” is “welk effect schuingeplaatste kaders met doek zullen hebben”. Die laatste vergunningsvoorwaarde biedt volgens hen “geen zekerheid (...) dat inkijk totaal verhinderd wordt”.

3.5. Uit de door de tussenkommende partij voorgelegde simulaties van de maatregelen die bijkomend werden opgelegd in het bestreden besluit, blijkt dat de inkijk bij de verzoekers derwijze wordt verhinderd dat het gevreesde nadeel niet die graad van ernst heeft die vereist is om tot de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen besluiten.

3.6. Er is bijgevolg niet voldaan aan één van de door artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Marc DE SOETE in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen.

Artikel 3.

De kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekers, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achttien april 2008, door :

de H.	P. LEFRANC,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

P. LEFRANC.