RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 186.978 van 9 oktober 2008
in de zaak A. 188.139/X-13.771.

In zake : Cecilia COCKELBERGH,
die woonplaats kiest bij
advocaat Y. LOIX,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27

tegen :

1. de stad TURNHOUT,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. SURMONT,
kantoor houdende te 2300 TURNHOUT,
de Merodelei 112,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat W. SLOSSE,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Brusselstraat 59.

tussenkomende partij :

de c.v.a. IMMOFLANDRIA,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Cecilia COCKELBERGH op 9 mei 2008 heeft ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 25 februari 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout waarbij aan de c.v.a. IMMOFLANDRIA de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een garage, woning, tuinhuis en bijhorende verhardingen en het bouwen van een appartementsgebouw, op een perceel gelegen te Turnhout, Steenweg op Antwerpen 23 t/m 31, kadastraal bekend sectie O, nrs. 126/g8 en 126/h8;

Gezien de nota’s van de verwerende partijen;

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 25 augustus 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 september 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. WOUTERS, die loco advocaat Y. LOIX verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat L. JANSEN, die loco advocaat J. SURMONT verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat F. DE BRUYNE, die loco advocaat W. SLOSSE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat I. BOCKSTAELE, die loco advocaat P. AERTS verschijnt voor de tussenkomende partij;

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. <u>Rechtspleging</u>

Met een verzoekschrift van 4 juni 2008 heeft de c.v.a. IMMOFLANDRIA gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. <u>De feiten</u>

2.1. Het is niet betwist dat de verzoekster “eigenaar en bewoner” is “van de woning gelegen aan de Steenweg op Antwerpen nr 33 te 2300 Turnhout”. De villa bevindt zich op het perceel dat ten westen paalt aan het hiernabedoelde

bouwterrein, bestaat uit 2 bouwlagen met een schilddak en heeft een hoogte van ongeveer 11,3m.

2.2. Op 4 juni 2007 (datum van het bewijs van ontvangst van de aanvraag) vraagt de tussenkomende partij aan het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het “slopen van een garage, woning, tuinhuis en bijhorende verhardingen” en de “bouw van een appartementsgebouw” op een terrein gelegen aan de Steenweg op Antwerpen nrs. 23 t/m 31 te Turnhout, kadastraal bekend sectie O, nrs. 126/g8 en 126/h8.

De aanvraag omvat het slopen van de bestaande autogarage, de woning aan de Steenweg op Antwerpen 31, het tuinhuis en de bijhorende verhardingen, het bouwen van een appartementsgebouw met 41 appartementen, kantoorruimte en een ondergrondse parking met 52 parkeerplaatsen en de aanleg van het terrein met onder meer 16 bovengrondse parkeerplaatsen. Het op te richten gebouw heeft een hoogte van 12,94m.

2.3. Het onroerend goed is, volgens het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan Turnhout, gelegen in woongebied. Het ligt tevens binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied Turnhout” vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 4 juni 2004. Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

2.4. Tijdens het openbaar onderzoek dient, onder meer, de verzoekster bezwaar in.

2.5. Op 31 oktober 2007 brengt de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening een voorwaardelijk gunstig advies uit waarin de bespreking van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen wordt opgenomen.

2.6. Op 1 februari 2008 brengt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Met betrekking tot de bezwaren van de verzoekster wordt daarin onder meer het volgende gesteld :

“De noord- en westgevel hebben beide een vrij open karakter door de aanwezigheid van grote raampartijen. De vloerpas van de terrassen van de appartementen op de derde verdieping bevindt zich op ongeveer 9,6 m boven de pas van het maaiveld ter hoogte van de westgevel. Dit betekent dat de gemiddelde ooghoogte op een terras op de derde verdieping ongeveer 11,4 m bedraagt t.o.v. dit maaiveld. De terrassen van het gebouw langs de zijde van het parkje bevinden zich op ongeveer 25,5 m van de perceelsgrens met het perceel Steenweg op Antwerpen 33, kadastraal gekend als (afd. 3) sectie O nr. 126 G6. Tussen het appartementsgebouw en de tuin van de aangrenzende woning Steenweg op Antwerpen 33 bevinden zich een aantal hoogstammige bomen op het achterste deel van het perceel met kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie O 126 G8.

Rekening houdend ten eerste met de 1/2-verhouding tussen de hoogte van de vloerpas van de terrassen van de appartementen op de derde verdieping enerzijds en de aanzienlijke afstand van 25,5 m tussen de terrassen en de perceelsgrens met het perceel Steenweg op Antwerpen 33 anderzijds en ten tweede met de aanwezigheid van de hoogstammige bomen op het deel van het terrein dat zal opgenomen worden in het openbaar domein anderzijds, kan gesteld worden dat vanuit de hoger gelegen terrassen geen storende inkijk in de tuin van dit buurperceel wordt gecreëerd.

Het achterste gedeelte van de bestaande woning Steenweg op Antwerpen 31 staat ingeplant tegen de perceelsgrens met het aanpalend perceel Steenweg op Antwerpen 33 met kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie O nr. 126 G6. Bij de afbraak van deze woning wordt in de huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ook voorzien in de afbraak van de scheidingsmuur tegen deze perceelsgrens. Er kan gesteld worden dat de tuin van de woning Steenweg op Antwerpen 33 beschermd en ingesloten is door de aanwezigheid van de scheidingsmuur van de af te breken woning Steenweg op Antwerpen 31. Om mogelijke inkijk vanuit de lager gelegen terrassen van het appartementsgebouw in de tuin van de aanpalende woning Steenweg op Antwerpen 33 tot een aanvaardbaar niveau te reduceren, is het aangewezen om de scheidingsmuur volledig te behouden. De scheidingsmuur op zich mag dan ook niet worden afgebroken en moet dus over zijn volledige diepte en hoogte behouden blijven. Om deze reden moeten ook bij de inrichting en de aanleg van het parkje de nodige groenafschermingen door middel van haagaanplantingen voorzien worden langsheen de perceelsgrenzen met de tuinen van de aangelande percelen Steenweg op Antwerpen 33 en Prins Boudewijnlaan 7. Met betrekking tot mogelijke groenafschermingen werd op 17 oktober 2007 een voorbereidende studie gemaakt door het architectenbureau Crepain Binst Architecture NV, Vlaanderenstraat 6, 2000 Antwerpen.

De bezwaren 8 t.e.m. 11 zijn deels gegrond en worden deels weerhouden. Concreet zijn de delen van de bezwaren met betrekking tot de creatie van rechtstreekse inkijk in de tuinen en de woningen van de aanpalende percelen Steenweg op Antwerpen 33 en Prins Boudewijnlaan 7 gegrond en worden derhalve weerhouden. Ten eerste moet de scheidingsmuur van de woning Steenweg op Antwerpen 31 over zijn volledige diepte en hoogte behouden blijven. Ten tweede moet op 0,5 m van de perceelsgrenzen met deze aanpalende percelen een beukenhaag aangeplant worden. Tevens moeten op 0,5 m van dezelfde perceelsgrenzen leilinden in deze beukenhaag aangeplant worden. De overige delen van deze bezwaren zijn niet gegrond en worden derhalve niet weerhouden.

(...)

Bezwaren 52 t.e.m. 55) Het toekomstig parkje zal een openbaar karakter krijgen. De doorsteek, waarvan sprake in bezwaar 52, betreft een circulatiepad doorheen het publiek parkje in functie van de ontsluiting ervan met de Steenweg op Antwerpen en de Gierledreef. Het publiek parkje heeft als

woongroen een verblijfsfunctie voor iedereen die er gebruik van wil maken. Bij de inrichting en aanleg van dit parkje dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met deze verblijfsfunctie, waarbij het vooral moet gezien worden als een rustplek met de nodige zitbanken. Hierbij moet mogelijke geluidshinder voor de tuinen van de aangelande percelen, waaronder de tuin van de aanpalende woning Steenweg op Antwerpen 33, tot een minimum herleid worden.

Het achterste gedeelte van de bestaande woning Steenweg op Antwerpen 31 staat ingeplant tegen de perceelsgrens met het aanpalend perceel Steenweg op Antwerpen 33 met kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie O nr. 126 G6. Bij de afbraak van deze woning wordt in de huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ook voorzien in de afbraak van de scheidingsmuur tegen deze perceelsgrens. Er kan gesteld worden dat de tuin van de woning Steenweg op Antwerpen 33 beschermd en ingesloten is door de aanwezigheid van de scheidingsmuur van de af te breken woning Steenweg op Antwerpen 31. Om mogelijke geluidshinder voor de tuin van deze aanpalende woning tot een minimum te herleiden, is het aangewezen om de scheidingsmuur volledig te behouden. De scheidingsmuur op zich mag dan ook niet worden afgebroken en moet dus over zijn volledige diepte en hoogte behouden blijven.

Daarnaast moeten de inrichting en de aanleg van het parkje zodanig voorzien worden dat onmiddellijke inkijk in de tuinen van de aangelande percelen tot een aanvaardbaar niveau wordt gereduceerd. Om deze reden is het vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aangewezen om de nodige groenafschermingen door middel van haagaanplantingen te voorzien langsheen de perceelsgrenzen met de tuinen van de aangelande percelen Steenweg op Antwerpen 21 en 33, Prins Boudewijnlaan 7 en van Gierledreef 26, 32 en 34. Met betrekking tot mogelijke groenafschermingen werd op 17 oktober 2007 een voorbereidende studie gemaakt door het architectenbureau Crepain Binst Architecture NV, Vlaanderenstraat 6, 2000 Antwerpen.

Concreet moet op 0,5 m van de perceelsgrenzen met de tuinen van de aangelande percelen Steenweg op Antwerpen 21 en 33, Prins Boudewijnlaan 7 en Gierledreef 26, 32 en 34 een beukenhaag aangeplant worden. Tevens moeten op 0,5 m van dezelfde perceelsgrenzen met de percelen Steenweg op Antwerpen 21 en 33, Boudewijnlaan 7, Gierledreef 26 en het achterste gedeelte (vanaf een diepte van 30 m t.o.v. de rooilijn van de Gierledreef) van de Gierledreef 32 en 34 leilinden in bovenvermelde beukenhaag worden aangeplant.

In de huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt langsheen de perceelsgrenzen met de aangelande percelen Steenweg op Antwerpen 33, Prins Boudewijnlaan 7 en Gierledreef 34 een draadhekwerk voorzien met een hoogte van 1,5 m. Langsheen de perceelsgrenzen met de aangelande percelen Steenweg op Antwerpen 21 en Gierledreef 26 wordt een draadhekwerk opgericht met een hoogte van 1,8 m. Ter hoogte van de perceelsgrenzen met het perceel Gierledreef 32 wordt een draadhekwerk voorzien, deels met een hoogte van 1,8 m en deels met een hoogte van 2 m.

Om ongewenst bezoek vanuit het publiek parkje enerzijds en vanuit het privaat terrein van het appartementsgebouw anderzijds naar de tuinen van deze aangelande percelen te ontmoedigen, moeten deze hekwerken over hun volledige omtrek een hoogte hebben van 2 m.

Het deel van bezwaar 52 met betrekking tot het gebruik van het parkje door bromfietsen is gegrond en wordt derhalve weerhouden. Het publiek parkje heeft immers als woongroen een verblijfsfunctie, waarbij het gebruik van circulatiepad door bromfietsen niet aangewezen is. Het overige deel van dit bezwaar is niet gegrond en wordt derhalve niet weerhouden.

Het deel van bezwaar 53 met betrekking tot de creatie van mogelijke inkijk in de tuin van het aanpalend goed Steenweg op Antwerpen 33 is gegrond en

wordt derhalve weerhouden. Hiervoor dienen de nodige maatregelen genomen te worden met betrekking tot groenafschermingen, het hekwerk en de hoogte van dit hekwerk. Het overige deel van dit bezwaar is niet gegrond en wordt derhalve niet weerhouden.

Bezwaar 54 is gegrond en wordt derhalve weerhouden. Om de rust van het aanpalend goed Steenweg op Antwerpen 33 niet te verstoren, is het aangewezen om de scheidingsmuur volledig te behouden. De scheidingsmuur op zich mag dan ook niet worden afgebroken en moet dus over zijn volledige diepte en hoogte behouden blijven. Om het genot bij het gebruik van het aanpalend goed Steenweg op Antwerpen 33 niet te verstoren, moet op 0,5 m van de perceelsgrens met dit goed een beukenhaag aangeplant worden. Tevens moeten op 0,5 m van dezelfde perceelsgrens leilinden in deze beukenhaag aangeplant worden.

(...)

Bezwaar 58) Zoals reeds vermeld, zal het publiek parkje dienst doen als woongroen met een verblijfsfunctie en zal hiermee bij de inrichting en de aanleg ervan rekening moeten gehouden worden. Bij de ontsluiting van het circulatiepad doorheen het parkje via de Steenweg op Antwerpen en de Gierledreef zal ondermeer moeten nagegaan worden of er bijkomende verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn ter hoogte van in- en uitgang van het parkje langs de Steenweg op Antwerpen om conflictsituaties tussen zwakke weggebruikers en gemotoriseerd verkeer te vermijden.

De mogelijke verkeerskundige inrichting van de in- en uitgangen van het publiek parkje doet in de huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning echter niet ter zake. Om deze reden is bezwaar 58 niet gegrond en wordt het niet weerhouden".

En wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, wordt nog het volgende aangenomen :

"De afweging of dit perceel wel degelijk geschikt is voor een dergelijke inbreiding, hangt naast de stedenbouwkundige factoren ook af van de mate waarin de privacy van de aanpalenden kan gegarandeerd blijven.

Het gebouw wordt ingeplant op volgende afstanden van de perceelsgrenzen:

T.o.v. de linkse perceelsgrens: 6,3 voor het deel van het gebouw aan de Steenweg op Antwerpen, en 26,6 m voor het de vleugel haaks op de weg;

T.o.v. de rechtse perceelsgrens: 26, 9 m.

De afstand tot de woning Gierledreef 34, bedraagt, inclusief het weggetje, 9 m. Doch deze woning heeft zelf nog een grote tuin.

De afstand tussen de achtergevel van het appartement en de woning Gierledreef 32 bedraagt ongeveer 34 m.

Gecombineerd met de afstanden tot de tuinen en woning van de aanpalenden die toch vrij behoorlijk zijn, zorgt ook de bestaande en de te realiseren beplanting op een verhulling van het zicht. In eerste instantie blijven de hoge bomen die aanvankelijk in de tuin van de te slopen villa stonden behouden. Aangezien de westzijde de kant van de terrassen is, is een goede buffering langs deze zijde het belangrijkste. Deze bomen zorgen voor een groot deel van de privacy. Zoals bij de behandeling van de bezwaren echter gesteld, is het wel belangrijk dat er onderzocht wordt welke techniek van bronbemaling bij het realiseren van het project de bomen niet beschadigen. Onder meer naar aanleiding van de bezwaren in het dossier werd door de architect een aanvulling aan het dossier gedaan d.d. 17/10/2007 met een beplantingsplan (zie beschrijving). Zo voorziet men leilinden rondom het perceel. Deze bomen zijn

niet wintergroen, maar zorgen wel in de seizoenen waar er meest van terrassen en tuinen genoten wordt voor de nodige afscherming.

Ook wat betreft passage door voetgangers en ander traag verkeer, zorgt een 2 m hoog begroeid hekwerk voor de nodige buffer.

Er kan aldus geconcludeerd worden dat door de combinatie van de groenschermen en de redelijke afstanden tot de tuinen en woningen van de omringende percelen de privacy van de omwonenden gewaarborgd is en dat geen abnormale hinder zal ontstaan".

2.7. Op 25 februari 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen de thans bestreden beslissing.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder meer onder de volgende voorwaarden :

"- De scheidingsmuur van de woning Steenweg op Antwerpen 31 moet over zijn volledige diepte en hoogte behouden blijven. Op 0,5 m van de perceelsgrenzen met de aanpalende percelen Steenweg op Antwerpen 21 en 33, Gierledreef 26, 32 en 34 en Prins Boudewijnlaan 7 moet een beukenhaag aangeplant worden. Tevens moeten op 0,5 m van de perceelsgrenzen Steenweg op Antwerpen 21 en 33, Gierledreef 26 en Prins Boudewijnlaan 7 en het achterste gedeelte (vanaf een diepte van 30 m t.o.v. de rooilijn van de Gierledreef) van de Gierledreef 32 en 34 leilinden in beukenhaag aangeplant worden.
(...)
- De te plaatsen hekwerken langsheen de perceelsgrenzen met de aangelande percelen Steenweg op Antwerpen 21 en 33, Gierledreef 26, 32 en 34 en Prins Boudewijnlaan 7 moeten over hun volledige omtrek een hoogte hebben van 2 m".

3. <u>Beoordeling</u>

3.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de 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. Wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft wordt vastgesteld dat luidens 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, het enig verzoekschrift "een uiteenzetting (bevat) 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 een verzoeker in zijn verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat hij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan. De verzoeker mag zich daarbij niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat hij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of dreigt te ondergaan.

Bij het beoordelen van deze schorsingsvoorwaarde kan alleen rekening worden gehouden met wat ter zake in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

3.3. De verzoekster stelt dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel "evident" is. Zij wijst in dit verband op het uniek karakter van haar vrijstaande woning op het perceel dat "paalt rechts aan het woonhuis dat gesloopt dient te worden", op het feit dat haar "tuin (...) op de perceelsgrens afgeschermd (wordt) van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft door een muur" waardoor zij "ongestoord (kan) genieten van een zeer rustige tuin" en "er geen enkele inkijk is in de tuin van verzoekster", op "het (laag) gebouw van de voormalige Ford garage (...) waarin vroeger uitsluitend gewerkt werd en niet gewoond" waardoor er "geen hinder ingevolge inkijk of lawaai" was. Zij stelt dat "de bestaande toestand (...) drastisch (zal) wijzigen". Zij stelt voorts dat "vanuit de appartementen op de verdieping inkijk genomen kan worden in de tuin van verzoekster" en "de woonruimten van de appartementen allemaal gericht zijn op de tuin van verzoekster", dat het behoud van de bestaande muur op de perceelgrens "geen oplossing is voor het nadeel dat verzoekster ondervindt" omdat "het op te richten gebouw (...) veel hoger (is) dan de te behouden muur" en "deze muur (...) ook niet (loopt) tot achter het perceel van verzoekster" en "de leilinden en beukenhaag (...) de privacy van verzoekster niet" garanderen "zeker niet in de winter wanneer deze bomen geen blad hebben". Voorts dat "de aanleg van een openbare wegenis vlak naast de perceelsgrens", als "doorsteek voor fietsers en voetgangers (...) impliceert (...) dat alle voetgangers en fietsers die er gebruik van maken onmiddellijke inkijk hebben in de tuin" van de verzoekster en dat "de op de perceelsgrens voorziene 'draad' van 2 meter (...) hieraan niets (zal) kunnen verhelpen", het te verwachten "vrij intensief gebruik (...) door voetgangers, fietsers en uiteraard ook bromfietsers

(...) lawaaihinder (zal) teweegbrengen". Tot slot houdt zij voor dat haar "woonklimaat (...) op ernstige wijze (wordt) aangetast" en wijst in dit verband op de oprichting van een gebouw naast haar tuin, van vier bouwlagen en 60 meter diep en dat het voor zich spreekt dat "het zeer moeilijk zal zijn om de vergunde constructie te doen verwijderen eens het gebouw opgericht is".

3.4. De eerste verwerende partij repliceert dat "de muur van de te slopen woning op de perceelsgrens over zijn volledige hoogte en diepte behouden (blijft)" en dat zulks "in combinatie met de overige maatregelen (...) (tussenliggend perceel nr. 31 wordt niet bebouwd, doch wordt een groenzone; afstand van ongeveer 32 m tussen het op te richten gebouw en de grens van het perceel verzoekende partij; hekwerk, beukenhaag, lei-linden, behoud van hoogstammige bomen) én in combinatie met het bestaande sterk ontwikkelde groenscherm op het perceel van de verzoekende partij zelf, maakt dat er (...) amper inkijk mogelijk zal zijn in de woning en tuin van de verzoekende partij", "de 8 parkeerplaatsen voorzien zijn in de voortuinstrook" en "7,70 m verwijderd (zijn) van de grens met het perceel van de verzoekende partij" en van "de nodige groenschermen voorzien", op de plaats van de te slopen woning een groenzone wordt aangelegd, "tussen haar perceel en het op te richten gebouw een groenzone van 32 m breedte zal worden gecreëerd" wat "de (...) inkijk in aanzienlijke mate (zal) reduceren", de beukenhaag en de leilinden ook in de winter een optimale schermfunctie behouden, het "zeer onwaarschijnlijk (is) dat het pad in de openbare groenzone zou zorgen voor onmiddellijke inkijk in de tuin" van de verzoekster, "het pad (...) zal voorzien worden van paaltjes, zodanig dat het niet zal kunnen gebruikt worden door auto's e.d." en niet door bromfietsers zal mogen gebruikt worden zodat het "onwaarschijnlijk (is) dat het gebruik van dit pad lawaaihinder met zich mee zal brengen".

3.5. De tweede verwerende partij repliceert dat de bestreden beslissing "het behoud van de twee meters hoge scheidingsmuur over de ganse breedte van het perceel van verzoekende partij" beveelt, "in de te slopen garage vroeger gewerkt werd" en dus lawaai voortbracht, "de woning gelegen (is) langs een Steenweg binnen de bebouwde kom van de stad", door de sloop van de woning "een inkijk op de tuin en de woning" van de verzoekster wordt weggenomen, "op de perceelsgrens (...) er een hekwerk komt met daarvoor een beukenhaag en een leilinden", "het gebouw zich op 26 meter afstand van de perceelsgrens" bevindt en "aan de hand van de berekeningen (...) blijkt dat gezien de muur en de aan te planten leilinden en hagen, en gezien de bestaande en te behouden hoogstammige bomen, er geen inkijk

is op de tuin en de woning", de noodzaak om de tuin van de verzoekster volledig opnieuw in te richten een financieel nadeel is, de beweerde lawaaihinder niet rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing doch uit de wijziging van de rooilijnen.

3.6. De tussenkomende partij antwoordt dat de feitelijke voorstelling van de verzoekster "volstrekt onjuist" is, het op te richten "gebouw zich op ongeveer 26,4 m van de perceelsgrens van de eigendom van verzoekende partij (...) bevindt", "in westelijke en zuidelijke richting (...) het terrein, waarop het gebouw wordt ingeplant, aan(sluit) op een parkje dat zal worden opgenomen in het openbaar domein van de stad" en dat "niet alleen de functie van stedelijke groenvoorziening, maar (...) ook (...) als ruimtelijke buffer tussen het appartementsgebouw enerzijds en de lagere bebouwing op de buurtpercelen ten westen (...) anderzijds (...) van ongeveer 1800 m²" heeft, "de scheidingsmuur van de af te breken woning (...) niet mag worden afgebroken" en een beukenhaag en leilinden moeten aangeplant worden, de verzoekster de inplanting van het appartementsgebouw en het pad feitelijk verkeerd voorstelt, en het gebruik van het pad door bromfietsers "nadrukkelijk verboden" wordt.

3.7. In zoverre de verzoekster de aantasting van haar privacy en haar woonklimaat vooropstelt, moet met de overige partijen worden vastgesteld dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de muur van de te slopen woning die zich op de perceelgrens bevindt en volgens de verzoekster zelf haar "een grote mate van privacy (biedt) als zij zich in de tuin bevindt" en "amper inkijk in de tuin van verzoekster mogelijk (maakt)" volgens één van de vergunningsvoorwaarden "over zijn volledige diepte en hoogte (moet) behouden blijven". Voorts dat de afstand tussen de perceelgrens en het vergunde appartementsgebouw ongeveer 26m bedraagt met daartussen hoogstammige bomen, dat volgens de vergunningsvoorwaarden op 0,5m van de perceelgrens een beukenhaag met daartussen leilinden moet aangeplant worden, dat langsheen de perceelgrens een draadhekwerk wordt voorzien en dat er zich op het perceel van de verzoekster zelf een groenscherm bevindt.

In die omstandigheden maakt de verzoekster niet concreet, noch aannemelijk dat, in tegenstelling tot de gegevens van de zaak, vanuit de terrassen op de verdiepingen inkijk zal kunnen worden genomen in de tuin van de verzoekster of dat de voetgangers of de fietsers "onmiddellijk inkijk hebben in de tuin". Zij

brengt in dit verband onvoldoende precieze en nauwkeurige gegevens bij waaruit zou moeten blijken dat haar woonklimaat ernstig zal worden aangetast. De aangevoerde lawaaihinder maakt zij evenmin aannemelijk nu deze volgens de gegevens van het dossier louter een veronderstelling blijkt te zijn.

3.8. Uit het vorenstaande blijkt 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 van het bestreden besluit 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 de c.v.a. IMMOFLANDRIA 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 wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negen oktober 2008, door :

de H.	P. LEFRANC,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **P. LEFRANC.**