

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 189.410 van 12 januari 2009
in de zaak A. 189.267/X-13.868.**

In zake :

1. Sharon CRAIG,
 2. Marielle SARADAR,
 3. Sabine WINKLER,
- die woonplaats kiezen bij
advocaat M. de BORMAN,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Koninklijke Prinsstraat 85

tegen :

1. de stad BRUSSEL,
die woonplaats kiest bij
advocaat J.P. LAGASSE,
kantoor houdende te 1030 BRUSSEL,
Jamblinne de Meuxplein 41.
2. het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vertegenwoordigd door
de Brusselse Hoofdstedelijke regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. COENRAETS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Ter Kamerenlaan 27.

tussenkommende partij :

de n.v. HOOIKAAL,
die woonplaats kiest bij
advocaten D. LINDEMANS en D. VERHOEVEN,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Sharon CRAIG, Marielle SARADAR en Sabine WINKLER op 5 augustus 2008 hebben ingediend, en waarin de schorsing van de tenuitvoerlegging wordt gevorderd van het besluit van 17 juni 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel waarbij aan de n.v. Hooikaai de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 2 appartementsgebouwen met een ondergrondse parking te Brussel, Hooikaai 43/ Werfkaai 7, kadastraal bekend sectie N, nr. 1365/k;

Gezien de nota van de eerste verwerende partij en de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 20 november 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 december 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat L. COTTENIE, die loco advocaat M. de BORMAN verschijnt voor de verzoeksters, van advocaat G. VAN HAMME, die loco advocaat J.P. LAGASSE verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat C. LÉPINOIS, die loco advocaat P. COENRAETS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat D. LINDEMANS, 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging.

Met een verzoekschrift van 29 augustus 2008 heeft de n.v. HOOIKAAI gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. Feiten

2.1 Op 3 oktober 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een stedenbouwkundige aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel om aan de Hooikaai 43 en de

Werfkaai 7 te Brussel een verlaten gebouw af te breken en te vervangen door twee appartementsgebouwen met in totaal 66 woongelegenheden en een ondergrondse parking voor 68 voertuigen.

2.2 Gedurende het openbaar onderzoek over de aanvraag wordt een aantal bezwaarschriften ingediend, waaronder ook een bezwaarschrift door de raadsman van de verzoeksters.

2.3 Op 18 december 2007 geeft de Overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies over de bouwaanvraag.

2.4 De gemachtigde ambtenaar geeft op 14 maart 2008 een voorwaardelijk gunstig advies. Hij legt als voorwaarde op dat de ingediende plannen op een aantal punten worden aangepast.

2.5 Op 2 april 2008 verzoekt het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel de tussenkomende partij om de aanvraagplannen op de door de gemachtigde ambtenaar aangehaalde punten aan te passen.

2.6 Op 12 juni 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel de gevraagde stedenbouwkundige vergunning op basis van de door de tussenkomende partij aangepaste plannen.

3. Grondvoorwaarden voor de schorsing

3.1. Overeenkomstig 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. Voor wat betreft de tweede voorwaarde voeren de verzoeksters aan dat het geplande gebouw aan de Hooikaai 43 hen het bestaande verre uitzicht ontnemt door de hoogte en de omvang ervan. Vanuit hun appartementen en terrassen op de derde verdieping hebben zij thans een vrij uitzicht, terwijl zij na de realisatie van het project zullen aankijken tegen een appartementsblok met zeven

bouwlagen, dat bovendien niet in lijn is met de bestaande bebouwing. Tevens stellen zij dat hun privacy in het gedrang komt aangezien het appartementsblok met talrijke ramen en terrassen rechtstreeks uitzicht geeft op hun appartement en zich op slechts veertig meter afstand bevindt.

Voor wat betreft het gebouw aan de Werfkaai 7 argumenteren zij dat het hen een grote hoeveelheid licht zal ontnemen, het verlies van een groot deel van hun uitzicht zal veroorzaken en een verlies aan privacy. Het gebouw zou immers onmiddellijk naast het gebouw van de verzoeksters worden opgetrokken, op slechts enkele meters afstand.

Zij wijzen eveneens, voor wat betreft de twee gebouwen, op de toename van de verkeersdrukte. Er wordt weliswaar voorzien in een ondergrondse garage, maar door de beperkte capaciteit zullen veel bewoners en bezoekers een parkeerplaats moeten zoeken in de onmiddellijke omgeving. De ingang van de garage is bovendien gelegen aan een smalle éénrichtingsstraat.

Ten slotte benadrukken de verzoeksters dat de bestemming door het gewestelijk bestemmingsplan van “gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten” niet werd geëerbiedigd, waardoor de verkeersoverlast zich voornamelijk ’s avonds en in de weekends zal voordoen, wat niet het geval zou zijn geweest indien die bestemming wel zou zijn geëerbiedigd. Tevens zou de eerbiediging van het bijzonder bestemmingsplan tot gevolg hebben gehad dat het ene gebouw twee verdiepingen lager zou zijn geweest en het andere één verdieping lager, waardoor het nadeel met betrekking tot de lichtinval en het uitzicht minder groot zou zijn geweest.

3.3. De verzoeksters maken niet aannemelijk dat het verre uitzicht dat zij thans zouden hebben en dreigen te verliezen door de vergunde bouwwerken, dermate uniek en waardevol is dat het verlies als een ernstig nadeel kan worden beschouwd. Ongeacht de vraag of de vergunde bouwwerken de stedenbouwkundige voorschriften eerbiedigen - wat in de drie aangevoerde middelen wordt betwist - konden de verzoeksters niet redelijkerwijze een ongeschonden behoud van dit verre uitzicht verwachten, gelet op de locatie van hun appartement in het centrum van een grootstad.

Het argument dat de twee vergunde gebouwen niet in lijn zouden zijn met de bestaande bebouwing, gaat niet op, nu uit de gegevens van het dossier blijkt dat in de onmiddellijke omgeving, in dezelfde straten, verscheidene gebouwen staan met een vergelijkbare hoogte als de twee vergunde gebouwen.

Het aangevoerde verlies van privacy kan evenmin als ernstig worden bestempeld. Vooreerst tonen de verzoeksters, evenmin als voor het verlies van uitzicht, aan dat zij redelijkerwijze konden verwachten dat het ontbreken van inkijk aan de achterzijde van hun appartementen ongeschonden zou blijven, gelet op de locatie van hun appartement in het centrum van een grootstad. Voorts is de inkijk van het gebouw gelegen aan de Werfkaai 7 beperkt, gelet op de zijdelingse oriëntatie ten aanzien van hun gebouw en de afwezigheid van vensters in de zijgevel die naar de appartementen van de verzoeksters is gericht. Ten slotte is de inkijk van het gebouw gelegen aan de Hooikaai 43 weliswaar meer rechtstreeks, maar zou dat gebouw op ongeveer veertig meter van hun appartementen worden opgericht, waardoor geen sprake kan zijn van een ernstig verlies van privacy.

Het aangevoerde verlies van lichtinval is weliswaar reëel, maar niet van die aard dat het als ernstig kan worden bestempeld, nu het gebouw gelegen aan de Werfkaai 7 zich nog op enige afstand van de vensters van de verzoeksters bevindt en er via de terrassen nog voldoende licht lijkt te kunnen invallen.

Voor wat betreft de verkeersoverlast brengen de verzoeksters onvoldoende gegevens aan waaruit kan blijken dat het bijkomende verkeer in die mate als hinderlijk kan worden ervaren dat het voor hen als een ernstig nadeel kan gelden.

Ten slotte kan een eventuele onwettigheid van het bestreden besluit, wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften, niet worden aangevoerd als een onderdeel van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, nu deze schorsingsvoorwaarde afzonderlijk moet worden beoordeeld van de voorwaarde dat ernstige middelen moeten worden aangevoerd. In ieder geval zijn de door de verzoeksters aangevoerde onwettigheden niet zo duidelijk vast te stellen dat zij, uitzonderlijk, toch zouden kunnen worden betrokken bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is dan ook niet aangetoond.

3.4. Er is 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 de bestreden beslissing 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 de n.v. HOOIKAAI 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 twaalf januari 2009, door :

de H.	J. VAN NIEUWENHOVE,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

J. VAN NIEUWENHOVE.