

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 198.646 van 8 december 2009
in de zaak A. 193.682/X-14.326.**

In zake: Michael VAN DER SIJPT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Igor Rogiers
kantoor houdend te 9270 KALKEN
Kalkendorp 17/A
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de gemeente DILBEEK

Tussenkommende partijen:

1. Peter DE MEULEMEESTER
2. Birgit MECLLOT
wonende te 1700 DILBEEK
Pelgrimlaan 5

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 17 augustus 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 15 juni 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek, houdende het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning aan Peter De Meulemeester tot het bouwen van een woning te Dilbeek, Libelstraat 1, kadastraal bekend sectie E, nr. 3/h4.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een administratief dossier ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 november 2009.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Igor Rogiers, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Tussenkomen

3. Met een op 4 september 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vragen Peter De Meulemeester en Birgit Meclot om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4.1. Op 10 maart 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek aan Peter De Meulemeester de stedenbouwkundige vergunning om een halfopen woning op te richten op het perceel te Dilbeek, Libellestraat 1, dat deel uitmaakt van de op 2 september 2005 vergunde verkaveling “Wolsemveld”.

4.2. Peter De Meulemeester vat de werken aan, doch omdat deze niet overeenstemmen met het vergunde bouwplan volgt in augustus 2008 een bevel tot stillegging.

4.3. Op 22 december 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek aan de verzoeker de stedenbouwkundige vergunning om een halfopen woning op te richten op het aan het voornoemde perceel ten oosten palende perceel aan de Libelstraat 3 te Dilbeek, binnen dezelfde

verkaveling. De laatstgenoemde woning is aan te koppelen aan de eerstgenoemde woning.

Deze vergunning kende nog geen begin van uitvoering.

4.4. Op 11 mei 2009 verwerpt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek de aanvraag van Peter De Meulemeester om het in opbouw zijnde gebouw te vergunnen als een woning met in de kelderverdieping een “bed and breakfast-faciliteit”, omdat aldus een derde bouwlaag zou gecreëerd worden hetgeen zou strijden met de verkavelingsvoorschriften en omdat de voorziene gastenverblijven over een te geringe woonkwaliteit beschikken.

4.5. Op 28 mei 2009 vraagt Peter De Meulemeester bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek opnieuw een stedenbouwkundige vergunning voor een halfopen woning op zijn perceel. Ten opzichte van zijn vorige aanvraag is de “bed and breakfast-faciliteit” in de kelderverdieping geschrapt.

4.6. Op 15 juni 2009 willigt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek de laatstgenoemde aanvraag in. Dit is het bestreden besluit.

V. Ontvankelijkheid van de vordering

5. De tussenkomenende partijen werpen op dat de vordering niet ontvankelijk is. Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over de 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.

VI. Regelmatigheid van de rechtspleging

6. De verwerende en de tussenkomenende partijen waren ter terechtzitting noch aanwezig, noch vertegenwoordigd. Luidens artikel 4, vierde lid van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, worden, wanneer een vordering tot schorsing aanhangig is gemaakt, de andere partijen die niet verschijnen of vertegenwoordigd zijn, geacht in te stemmen met de vordering tot schorsing. Die bepaling kan niet

betekenen dat de schorsing zou bevolen moeten worden indien op zicht van de vordering tot schorsing blijkt dat de wettelijke voorwaarden niet vervuld zijn.

VII. Onderzoek van de vordering

7.1. 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 beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

7.2. De verzoeker formuleert het moeilijk te herstellen ernstig nadeel als volgt:

“16. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit zal aan verzoeker moeilijk te herstellen ernstige nadelen berokkenen.

De vernietiging van de bestreden beslissing alleen, zonder voorafgaande schorsing, kan in casu niet volstaan om aan verzoeker een genoegzaam herstel van het door de bestreden beslissing teweeggebrachte nadeel te waarborgen.

Een vernietigingsarrest alleen zal te laat komen. Op dat ogenblik zal de ernstige schade voor verzoeker zich reeds onherroepelijk gerealiseerd hebben en niet meer kunnen hersteld worden.

17. De uitvoering van de bestreden vergunning heeft tot gevolg dat het ganse onbebouwde gedeelte van het perceel van de buur van verzoeker wordt opgehoogd en achteraan de woning, de ganse tuinzone, met minstens 0,80 m zal zijn verhoogd.

Inderdaad machtigt de vergunning de buur van verzoeker minstens impliciet om zijn tuin te voorzien op de hoogte die is opgenomen in de vergunde plannen. Die hoogte is gelijk aan de vloerpas van de verdieping; die vloerpas ligt minstens 80 cm boven de achtertuin (wat ook blijkt uit de foto's - ...).

Aldus komt o.a. de tuin van de heer De Meulemeester 80 cm hoger te liggen dan die van verzoeker.

Dit leidt tot visuele hinder; verzoeker en zijn gezin zullen op een muur kijken; zij zullen een gevoel van ingeslotenheid en inkuiping ervaren. Zij worden dus gestoord in hun rust.

De privacy van verzoeker en zijn gezin zullen worden verstoord door de inkijk vanuit de hoger gelegen tuin van de heer De Meulemeester alsook vanuit de hoger gelegen zithoek en eethoek van de heer De Meulemeester ingevolge de derde bouwlaag.

Te vrezen valt bijv. ook dat het water van het hoger gelegen perceel van de buur zal aflopen op het perceel van verzoeker.

Verzoeker kan deze nadelen niet opvangen door dezelfde ophogingen te doen nu dergelijke reliëfwijziging onder de voorwaarden van de verkavelingsvergunning verboden is.

Het risico bestaat trouwens dat verzoeker thans zijn goedgekeurde plannen niet meer kan uitvoeren (met risico op verval van de vergunning).

Daarnaast is er ook het visuele nadeel. De woningen van de heer De Meulemeester en verzoeker zijn halfopen bebouwingen die bestemd zijn om tegen of aan elkaar te worden gebouwd.

Verzoeker weet dat hij geen recht heeft om te eisen dat de woning van zijn buur symmetrisch is aan de zijne of er visueel en esthetisch een geheel mee vormt.

Echter kan in casu niet worden ontkend dat verzoeker een moeilijk te herstellen en ernstig visueel nadeel lijdt.

De woning van verzoeker bestaat, conform de verkavelingsvergunning, uit twee bouwlagen en een dak terwijl de woning van de buur, binnen hetzelfde profiel, 3 bouwlagen en een dak toont.

Dit is een visuele kakafonie”.

7.3.1. In het administratief kort geding mag de verzoeker zich niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient hij integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen omtrent de aard en de omvang van het nadeel dat hij dreigt te zullen lijden indien het voor de Raad bestreden besluit ten uitvoer zou worden gelegd.

7.3.2. De verzoeker voert als nadelen aan een verlies van privacy door inkijk vanuit de tuin, visuele hinder, het feit dat “te vrezen valt” dat er water zal aflopen op zijn perceel en het feit dat “het risico bestaat” dat hij zijn stedenbouwkundige vergunning van 22 december 2008 niet meer kan uitvoeren. Al deze nadelen zouden voortkomen uit het feit dat het bestreden besluit “minstens impliciet” vergunning verleent voor een reliëfwijziging over het ganse terrein, waarbij de tuin “minstens 0,80 m.” zou worden opgehoogd. De verzoeker meent daarenboven dat er verlies van privacy zal zijn door inkijk vanuit de zithoek en de eethoek van de vergunde woning.

Zoals blijkt uit het bij de bestreden vergunning horende bouwplan bevindt de eethoek zich aan de voorzijde van de woning en bevindt de zithoek zich in het westelijke deel ervan, terwijl het perceel van de verzoeker paalt aan de oostelijke grens van het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verkavelingsvoorschriften reliëfwijzigingen over het ganse terrein verbieden. In de bestreden vergunning wordt geen gewag gemaakt van enige reliëfwijziging. Volgens de afbeelding van het terreinprofiel op het bij de bestreden vergunning horende bouwplan komt het nieuwe terreinprofiel ter hoogte van de achtergevel van de woning gelijk met het bestaande terreinprofiel. Bijgevolg maakt de verzoeker voorshands niet aannemelijk dat het bestreden besluit een reliëfwijziging van de tuin van “minstens 0,80 m.” vergunt. In het licht van deze gegevens is hetgeen de verzoeker opwerpt onvoldoende geconcretiseerd om als ernstig nadeel te kunnen worden aangenomen.

7.3.3. Als laatste element van het nadeel wordt in het verzoekschrift visuele hinder aangevoerd omdat de woning van de verzoeker “conform de verkavelingsvergunning” uit twee bouwlagen bestaat terwijl de vergunde woning binnen hetzelfde profiel drie bouwlagen bevat.

De voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is een schorsingsvoorwaarde die afzonderlijk onderzocht moet worden. De onwettigheden die tegen het bestreden besluit worden aangevoerd kunnen op zich geen reden zijn om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te aanvaarden.

In het licht van dit gegeven slaagt de verzoeker er niet in het ernstig karakter van het laatstgenoemde nadeel aan te tonen.

7.4. De conclusie is dat de verzoeker niet aannemelijk maakt dat hij door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel zal ondergaan. Er is niet voldaan aan een van de bij 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. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

1. Het verzoek van Peter De Meuelemeester en Birgit Meclot tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van acht december 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,
met bijstand van

Astrid Truyens,

staatsraad, waarnemend voorzitter,

griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens.

Jan Clement.