

Nederlandse tekst (artikel 63 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

Nr. 57.271 van 22 december 1995

A. 66.078/VI-21.993

In zake : **LODDO** Marisa,
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Francis HAUMONT, Mr. Michel
SCHOLASSE en Mr. Bernard PAQUES,
advocaten,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Waver,

tegen :

de Gemeente Elsene,
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Dominique LAGASSE, advocaat,
Terhulpsesteenweg 187
1170 Brussel.

Tussenkomen de partij:

MOLES Gilda, echtgenote van FREA,
Sterrewachtlaan 46
1180 Brussel.

**DE RAAD VAN STATE, XIIe KAMER,
RECHTSPREKEND IN KORT GEDING,**

Gezien de op 25 oktober 1995 ingestelde vordering, waarbij Marisa LODDO de schorsing vraagt van de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning die op 17 augustus 1995 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Elsene is afgegeven aan Gilda MOLES, met het oog op het verbouwen van vroegere stallen tot een woning op een terrein gelegen aan de Vleurgatsesteenweg nr. 258;

Gezien het gelijktijdig ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoekster de nietigverklaring van dezelfde handeling vormt;

Gezien de op 10 november 1995 ingediende verzoekschriften, waarbij Gilda MOLES, echtgenote van FREA, vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in de rechtspleging in kort geding en in het beroep tot nietigverklaring;

Gezien de nota met opmerkingen en het administratief dossier van de verwerende partij;

Gezien het verslag van de heer QUINTIN, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 30 november 1995, waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 18 december 1995;

Gelet op de kennisgeving aan de partijen van het verslag en van de beschikking tot bepaling van de rechtsdag;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. JONGEN, loco Mr. HAUMONT, Mr. SCHOLASSE en Mr. PAQUES, advocaat, die voor verzoekster verschijnt, van Mr. D. LAGASSE, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt en van Mr. STEVENS, advocaat, die voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het andersluidend advies van de heer QUINTIN, auditeur;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de volgende feiten dienstig zijn voor het onderzoek van de vordering tot schorsing:

Marisa LODDO verklaart eigenaar te zijn van een deel van een flatgebouw gelegen te Elsene, Vleurgatsesteenweg nrs. 258 en 258A. Het terrein waarop dat gebouw is opgetrokken, ligt in het gewestplan van Brussel in een woongebied. Achter in de tuin, die aan de achterkant van het gebouw gelegen is, staat een klein verlaten gebouw (oppervlakte van 46 m²), dat in het verleden als paardenstal dienst deed.

Op een niet nader bepaalde datum heeft Gilda MOLES een voorlopige koopakte ondertekend op grond waarvan zij zich ten aanzien van de N.V. INVEL ertoe verbindt om dat gebouw te kopen onder de opschortende voorwaarde dat een wijzigingsbasisakte wordt ondertekend en een definitieve en uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van het gebouw tot woning wordt verkregen. Op 29 oktober 1993 dient Gilda MOLES bij het gemeentebestuur van Elsene een eerste aanvraag in voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie van het achtergebouw en de bouw van een veranda. Omtrent het plan wordt een openbaar onderzoek gehouden, tijdens hetwelk geen enkele opmerking wordt geformuleerd, maar na afloop van dat onderzoek richten verschillende medeëigenaars van het gebouw dat aan de weg gelegen is, een brief aan de burgemeester waarin zij bezwaar maken tegen het plan. Op 2 februari 1994 schrijft de schepen voor stedenbouw het volgende aan één van de medeëigenaars: "... in theorie, en gesteld dat het advies van de brandweer gunstig is, kan men het inrichten van een woning in een tuingebouw eventueel

toestaan. Hoe dan ook dient deze vrijheid van handelen onderzocht te worden op grond van de concrete gegevens en van de ongemakken die daardoor zouden kunnen ontstaan voor de bewoners van de belendende gebouwen. Om effectief te zijn, is voor die vergunning een speciale afwijking nodig die toegestaan wordt door het college van burgemeester en schepenen."

Tijdens de vergadering van 3 februari 1994 "gaat" de overlegcommissie "niet akkoord met de handelingen en werkzaamheden binnen het woonblok... en brengt een ongunstig advies uit over het ingediende plan, aangezien voor de perceelverdeling geen verkavelingsvergunning afgegeven is".

Op 8 april 1994 brengt het college van burgemeester en schepenen op zijn beurt een ongunstig advies uit dat als volgt gemotiveerd is:

- voor het perceel van 200 m² waarvoor een aanvraag is ingediend, is geen verkavelingsvergunning afgegeven;
- het verzet van de eigenaar en van de bewoners van verschillende appartementen die gelegen zijn in het hoofdgebouw;
- de gemeenschappelijke muur tussen het gebouw gelegen aan de Vleurgatsesteenweg nr. 258 en dat gelegen aan de Abdijstraat nr. 55 wordt te hoog opgetrokken.

Op 27 juli 1994 trekt Gilda MOLES haar aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in en op 28 juli 1994 dient zij een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning, nog altijd met de bedoeling "de vroegere paardenstallen te verbouwen tot een woning en een veranda te bouwen" op hetzelfde terrein. Op het bewijs van ontvangst van het dossier staat als datum

30 november 1994. Over het plan worden twee openbare onderzoeken gedaan van 21 november tot 5 december 1994, en van 9 januari tot 23 januari 1995; er worden vijftien bezwaren tegen geuit. Een van de bezwaren komt van de conservator van het Constantin Meunier-museum, die op 1 december 1994 schrijft dat het plan zich niet verdraagt met de veiligheidsvoorschriften die nodig zijn voor een museum. Tijdens de vergadering van 8 februari 1995 "staat" de overlegcommissie "de handelingen en de werkzaamheden in het woonblok toe", en brengt een gunstig advies uit onder voorbehoud dat opnieuw gekeken wordt naar het volume, de vormgeving en de aard van de materialen en op voorwaarde dat voertuigen geen toegang krijgen tot het woonblok. Op 19 juni 1995 geeft het college van burgemeester en schepenen "een gunstig advies onder voorbehoud, over het plan tot verbouwing van de buitenkant en de binnenkant van een achtergebouw, gelegen in een woongebied in het gewestplan en bijzonder bestemmingsplan in het gewestelijk ontwikkelingsplan ". De opgelegde voorwaarden bestaan enerzijds in de strikte toepassing van de veiligheidsvoorschriften van de brandweerdienst van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en anderzijds in het verbod voor voertuigen om toegang te hebben tot en te parkeren op het erf van het woonblok.

Op 25 juli 1995 geeft de gemachtigde ambtenaar op zijn beurt een gunstig advies op voorwaarde dat de toegang van voertuigen tot het erf van het woonblok verboden wordt; dat advies is met de volgende redenen omkleed:

" Overwegende dat de aanvraag zowel conform de voorschriften van het gewestplan is (woongebied) als conform de voorschriften van het gewestelijk ontwikkelingsplan (gebied met versterkte bescherming van de huisvesting en structurerende ruimte);

Overwegende dat het plan geen risico's inhoudt voor de woonkwaliteiten van de naburige gebouwen;

Overwegende dat de plannen van 29 maart 1995 gedeeltelijk voldoen aan de kritiek van de overlegcommissie en dat de vormgeving van het nieuwe plan beter overeenkomt met de bestaande bebouwing".

Op 17 augustus 1995 geeft het college van burgemeester en schepenen aan Gilda Moles de gevraagde stedenbouwkundige vergunning af. Dat is de bestreden handeling.

De werkzaamheden zijn op 25 oktober 1995 gestart;

Overwegende dat Gilda MOLES, echtgenote van FREA, bij op 10 november 1995 ingestelde verzoekschriften vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in de rechtspleging in kort geding en in het beroep tot nietigverklaring; dat er grond is om die verzoeken in te willigen;

Overwegende dat verzoekster aanvoert dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden handeling een ernstig nadeel zal berokkenen dat zij als volgt omschrijft:

" De bestreden handeling verleent toestemming voor de verbouwing en de vergroting van een gebouw dat gelegen is in de tuin waarvan verzoekster medeëigenaar is. De vergroting vooronderstelt de bouw van een veranda met een glazen voorgevel van 5.70 meter, met uitzicht op de tuin. Bovendien verleent de bestreden handeling toestemming voor het aanbrengen van een extra venster en voor de bouw van een schoorsteen, waardoor het bestaande

gebouw een lompere aanblik zal krijgen dan die welke het nu heeft.

Gelet op de kleine afmetingen van het bestaande gebouw lijdt het geen twijfel dat de veranda dienst zal doen voor permanente bewoning en niet alleen gebruikt zal worden als kas of wintertuin. Ook zullen de bewoners van het verbouwde gebouw door de bestaande vensteropeningen en door het nieuwe venster rechtstreeks uitkijken op de kamers die gelegen zijn aan de achterkant van het hoofdgebouw. Daaruit volgt dus dat terwijl er tot nog toe geen bewoners waren, mensen voortaan niet alleen permanent zullen uitkijken op de tuin maar tevens op de appartementen van de huidige medeëigenaars en ondermeer op dat van verzoekster. Dat zal leiden tot een aanzienlijk verlies aan privacy, zowel wat betreft het gebruik van de gemeenschappelijke tuin als wat het gebruik van de privé-woningen betreft.

Zulk een nadeel inzake verlies aan privacy dient volgens uw rechtspraak als ernstig beschouwd te worden ";

Overwegende dat uit de plannen die bij het dossier gevoegd zijn, blijkt dat het gebouw waarvan de bestreden handeling de verbouwing toestaat, bijna 26 meter verwijderd is van het gebouw aan de straatzijde, en dat de geplande veranda er meer dan 34 meter van afstaat; dat bovendien de bewoners van het bestreden gebouw slechts heel van opzij uitzicht zullen hebben op de achterkant van het hoofdgebouw, en via de tuin die al voor gemeenschappelijk gebruik is; dat het aangevoerde verlies aan privacy uiterst beperkt is; dat de toevoeging van een schoorsteen aan het gebouw de aanblik ervan niet lomper zal maken; dat, gesteld dat de bewoners van het gebouw aan de straatzijde door het omstreden gebouw lichte hinder mochten ondervinden, deze ruimschoots

gecompenseerd zou worden door de renovatie van het omstreden gebouw dat thans verlaten is; dat in ernst geen enkel nadeel aangevoerd kan worden;

Overwegende dat niet voldaan is aan één van de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, eerste lid, van de gecoördineerde wetten, die vervuld moeten zijn wil de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden handeling kunnen bevelen; dat de vordering tot schorsing niet kan worden toegewezen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De verzoeken tot tussenkomst in de rechtspleging in kort geding en in het beroep tot nietigverklaring, ingediend door Gilda MOLES, echtgenote van FREA, worden ingewilligd.

De tussenkomende partij beschikt vanaf de kennisgeving van dit arrest over een niet-verlengbare termijn van zestig dagen om haar middelen over de grond van de zaak uiteen te zetten of om ze in voorkomend geval aan te vullen.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt afgewezen.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIe kamer, rechtsprekend in kort geding, op tweeëntwintig december 1900 vijfennegentig door:

de HH. HANOTIAU,	staatsraad, wnd. voorzitter,
LEROY,	staatsraad,
HANSE,	staatsraad,
Mevr. NOTEBAERT,	griffier.

De Griffier,

De wnd. Voorzitter,

Chr. NOTEBAERT.

M. HANOTIAU.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD
VAN STATE, GECOORDINEERD OP 12 JANUARI 1973.