

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 117.958 van 4 april 2003
in de zaak A. 124.929/X-11.068.**

In zake : 1. Jean-Pierre DE PANNEMAERKER,
2. Jacques DE SCHRIJVER,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. ROELANDTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Visserij 157 A

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partij :

de stad GENT.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Jean-Pierre DE PANNEMAERKER en Jacques DE SCHRIJVER op 5 augustus 2002 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 29 mei 2002 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan de stad Gent de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen en het heroprichten van een jeugdhuis op een terrein gelegen te Gent (Afsnee), Afsneedorp 22-24, op de percelen kadastraal bekend Sectie B, nr. 107 a, b, h;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 21 oktober 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 december 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. ROELANDTS, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat T. DE SUTTER die, loco Advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat S. KEMPINAIRE, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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;

Overwegende dat de stad Gent met een verzoekschrift van 27 augustus 2002 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de stad Gent op 27 november 2001 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen en heroprichten van een jeugdhuis op een terrein gelegen te Gent (Afsnee), Afsneedorp 22-24, op de percelen kadastraal bekend Sectie B, nr. 107 a, b, h; dat het te slopen gebouw een kroonlijsthoogte heeft van 5,25 m en een nokhoogte van iets meer dan 8 m; dat het te bouwen jeugdhuis dat in de plaats komt twee volwaardige verdiepingen telt onder een zadeldak, met een kroonlijsthoogte tot 6 m en een nokhoogte tot bijna 9 m; dat het betrokken bouwwerk paalt aan een schoolgebouw dat is verhuurd aan de v.z.w. de Graet Sint Kristof, waarvan tweede verzoeker lid is van de raad van bestuur; dat de betrokken percelen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone is gelegen in woongebied; dat het tevens volgens het bij koninklijk besluit van 18 december 1970 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg is gelegen in een strook voor gebouwen met openbare bestemming, waarvan de voorschriften bepalen dat deze strook is "bedoeld voor inrichtingen met gemeenschappelijk karakter" en dat "deze constructies dienen opgetrokken in natuur echte bouwmaterialen of met berapingen, naar de bestaande toestanden en de aanpalende werken"; dat zij eveneens zijn gelegen binnen de grenzen van het bij ministerieel besluit van 30 mei 1996 beschermd dorpsgezicht "Afsneedorp-Broekkantstraat"; dat het college van burgemeester en schepenen op 22 november 2001 een gunstig advies heeft

uitgebracht over de aanvraag in toepassing van artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, stellende dat het project in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg; dat het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium op 7 december 2002 een gunstig advies heeft uitgebracht; dat de afdeling Boven Schelde op 18 april 2002 heeft gemeld geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen werken; dat de afdeling Monumenten en Landschappen op 13 december 2001 een gunstig advies heeft uitgebracht, in toepassing van artikel 11, § 2, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten; dat dit advies is gemotiveerd als volgt :

"- Het voorgelegde ontwerp voldoet aan de besprekingen, zoals gevoerd tussen de verschillende bevoegde diensten.

- Zoals vereist is het nieuwe volume ongeveer identiek aan het bestaande en werd er een degelijke oplossing gevonden voor het bestaande markante wolfsdak.

- De voorgestelde materiaal- en kleurkeuzen zijn in overeenstemming met de omgeving.

- De huidige indeling en locatie van functies behoudt voldoende evenwicht tussen het tuin(koer)gedeelte en de straatzijde.";

dat tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden om reden van het wijzigen van de scheidingsmuren links, vier bezwaarschriften worden ingediend, waaronder één door de tweede verzoekende partij; dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij het bestreden besluit van 29 mei 2002 de ingediende bezwaren ongegrond heeft bevonden om volgende redenen :

"(...) Het openbaar onderzoek is volgens de regels van het uitvoeringsbesluit uitgevoerd. De overige bezwaren zijn gebaseerd op veronderstellingen aangaande eventuele overlast : nachtlawaai, wild parkeren en vuilnis. Een jeugdhuis is in overeenstemming met de bepalingen van het BPA. Het voorzien van een ontmoetingsplaats voor de plaatselijke jeugd is aanvaardbaar in een dorpskern.";

en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend, waarbij hij zijn standpunt motiveert als volgt :

"De aanvraag situeert zich in de dorpskern van Afsnee, vlak bij de kerk. De achterzijde van het perceel paalt aan de Leie. De aanvraag betreft het oprichten van een jeugdhuis. De bestaande constructie op het perceel, een oud schoolgebouw, wordt gesloopt en de nieuwbouw wordt op dezelfde inplanting voorzien, conform het van kracht zijnde BPA.

De bestemming is conform de bepalingen van dit BPA en verenigbaar met de gevarieerde woonomgeving. De goede plaatselijke aanleg wordt niet verstoord.";

Overwegende dat de verwerende partij en de tussenkomende partij opwerpen dat de vordering niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten dient te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen; dat artikel 8, tweede lid, 5°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten "een uiteenzetting van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen"; dat uit deze bepalingen volgt dat verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat met niet in het verzoekschrift tot schorsing opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekers laten gelden wat volgt :

"De tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen.

Zoals hoger uiteengezet heeft de betrokken omgeving een zeer typische, alom gekende en zelfs voor Vlaanderen uniek pittoresk en schilderachtige karakter (bescherming als dorpsgezicht, aanwezigheid van verschillende als monument beschermde gebouwen - zie advies CML - stuk 3). Jarenlang werd er, inzonderheid door het stadsbestuur, over gewaakt dat die specifieke, harmonieuze plaatselijke aanleg van het gebied werd beschermd. Omwille van die voor de omgeving essentiële karakteristieken hebben de verzoekende partijen zich destijds in deze buurt gevestigd, er uiteraard op vertrouwend dat die karakteris-

tieken, geheel in de lijn van de sinds lang bestaande beleidslijn, ook naar de toekomst toe zouden worden gevrijwaard.

Thans dient vastgesteld dat zich precies op deze unieke locatie een zeer aanzienlijke stijl- en trendbreuk dreigt te verwezenlijken, dit niet alleen door de oprichting van een nieuw gebouw met voor de omgeving atypische kenmerken (zie bvb. grote glaspartijen in de gevels), waarbij kennelijk afbreuk wordt gedaan aan de bestaande, authentieke omgevingskenmerken, maar ook door de functie van en de activiteiten die in dit gebouw zullen worden toegelaten.

Het komt de verzoekende partijen toe in dit opzicht te ijveren voor het behoud van hun specifieke woonomgeving, waarin zij destijds verkozen hebben te wonen, dit vertrouwend op een bescherming (o.m. via artikel 11 van het decreet van 3 maart 1976) waarin de vrijwaring van de bestaande aanleg en het uitzicht van de buurt gegarandeerd wordt, c.q. zou moeten worden.

Zij lijden in die omstandigheden zonder enige twijfel een ernstig nadeel daar de karakteristieken van hun woonomgeving op kennelijke wijze teloor dreigen te gaan, zodat de omgeving een geheel andere emotionele belevingswaarde zal krijgen dan nu geval is.

Die miskennis van de bestaande plaatselijke aanleg leidt niet enkel tot een aanzienlijke aantasting van het bestaande woonklimaat, maar zal ook een ernstige verzwaring van het rustig woongenot impliceren, waarop de verzoekende partijen op die specifieke locatie ontegensprekelijk aanspraak mogen maken.

Immers, niet alleen wordt aan de verzoekende partij het zicht ontnomen op een waardevol, historisch gebouw (oud gemeentehuis), dat sinds jaar en dag voor de bewoners van deze buurt een grote natuurbeleving biedt, maar tevens zal de bijkomende verkeersdruk de leefbaarheid van de lokale gemeenschap danig verstoren, temeer nu de wegenis (Afsneedorp), een zeer smalle straat, totaal onaanangepast is voor een dergelijke bijkomende belasting, temeer er nu reeds een belangrijk parkeerprobleem bestaat ingevolge de aanwezigheid van het restaurant 'Nénuphar'. Een bijkomende, tot verkeershinder aanleiding gevende activiteit is onaanvaardbaar, zeker nu er geen enkele mogelijkheid is voorzien voor private parkeermogelijkheden (noch voor personenwagens, noch voor bromfietsen en fietsen). Gelet op de concrete plaatselijke constellatie is - voor wat de parkeerdruk betreft - het saturatiepunt nu reeds bereikt. Elke bijkomende verzwaring van die parkeerdruk impliceert zonder meer een aanzienlijke aantasting van het bestaande woongenot in de betrokken woonomgeving.

Tevens zullen de verzoekende partijen - nu hun woning op slechts enkele meters van het jeugdhuis is verwijderd - vooral in de nachtelijke uren te lijden hebben onder aanhoudende lawaaioverlast, niet enkel van de (dans)activiteiten die in het jeugdhuis zelf zullen worden georganiseerd, maar ook door het lawaai op straat, dit afkomstig van het starten, aan- en afrijden van personenwagens en vooral bromfietsen, waarvan is geweten dat zij een scherp, luid en onaangenaam lawaai produceren, geluid dat in een stille omgeving als bijzonder storend wordt ervaren. In dit verband weze overigens herhaald dat door de Stad Gent werd geponeerd dat het jeugdhuis niet kon worden ingeplant aan de Kerkwegel, dit omdat - gelet op de aanwezigheid van een nabijgelegen woonwijk - van het jeugdhuis veel overlast valt te verwachten. Is dit dan niet het geval in een nog veel dichter bewoonde buurt in Afsneedorp ?

Dat er veel straatlawaai valt te verwachten, mag overigens ook blijken uit het feit dat

- er geen enkele omgevingsruimte voorhanden is die als parking kan worden gebruikt zodat bromfietsen en andere voertuigen her en der op straat zullen worden achtergelaten (wild parkeren),
- het jeugdhuis niet over een eigen open ruimte beschikt, zodat de verleiding zeer groot zal zijn om - zeker bij goed weer - de aanpalende, aan de straatzijde

gelegen speelkoer, gehuurd door de v.z.w. DE GRAET SINT KRISTOF (stuk 21) te gebruiken, met alle mogelijke conflicten en ongemakken (zwerfvuil in de tuinen van omwonenden, vernieling van eigendommen van omwonenden, vandalisme, edm) vandien.

Vast staat dat het om al die reden voor de verzoekende partijen niet meer mogelijk is op een rustige manier van hun eigendom te genieten en dat zij de waarde van hun respectieve eigendommen in ernstige mate aangetast zien.

Een realistische evaluatie van de aanvraag had zonder meer moeten doen besluiten tot de onverenigbaarheid ervan met de betrokken woonbuurt. Een en ander klemmt des te meer, nu er voldoende alternatieve inplantingsmogelijkheden voorhanden zijn.

Die ernstige nadelen zijn vanzelfsprekend ook moeilijk te herstellen, nu - éénmaal het jeugdhuis zal zijn gebouwd -het bijzonder moeilijk, omzeggens onmogelijk zal zijn om het herstel van de plaats in zijn huidige staat te bewerkstelligen.

Nu de Stad Gent via het bestreden besluit ten onrechte titularis is geworden van een vergunning voor het bouwen van een jeugdhuis, zijn de verzoekende partijen in hun actiemogelijkheden om een einde te stellen aan de hinder, die inherent is aan de inrichting, beperkt tot een procedure voor de burgerlijke rechtbank waar zij in het kader van de evenwichtsleer (foutloze aansprakelijkheid) enkel en alleen een geldelijke compensatie, maar geen rechtstreekse maatregel ter beëindiging van de hinder zullen kunnen vorderen (cfr. Cass., 14 december 1995, TRD & 1, 1996, afl. 3, 37; J.L.M.B., 1996, 966, noot HENRY, P.; R. W., 1996-97, 188; A.J. T, 1995-1996, 525, noot SNAET, S.; zie ook BOCKEN, H., 'Herstel in natura en rechterlijk bevel of verbod' in Liber amicorum Jan Ronse, 1986, (493), 510-51 l).

Dit alles heeft voor gevolg dat de verzoekende partijen - bij gebrek aan een schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit - hun woonklimaat in de komende jaren onherstelbaar aangetast zien en de hiermee gepaard gaande onaanvaardbare hinder lijdzaam zullen moeten ondergaan, zodat - gelet op het bovenstaande - niet kan worden miskend dat het ernstig nadeel dat de verzoekende partijen ingevolge de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit lijden zelfs helemaal niet kan worden hersteld. Een louter annulatieverzoek zou in dit opzicht geen soelaas kunnen bieden";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat het voor derden-belanghebbenden mogelijk is voor de straf- of burgerlijke rechter het herstel van de plaats in de vorige toestand te vorderen, zodat het moeilijk te herstellen karakter van het aangevoerde nadeel niet is aangetoond, dat verzoekers ook geen eigendomstitel voorleggen, zodat ook de aangevoerde waardevermindering niet is aangetoond, dat de zgn. stijl- en trendbreuk wordt tegengesproken door het advies van de afdeling Monumenten & Landschappen, en dat de beweerde verkeersdruk en nachtlawaai zuiver hypothetisch zijn, temeer daar verzoekers zelf stellen dat er geen openbare parkeerplaatsen zijn voorzien;

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt dat verzoekers veel beweren maar weinig aantonen, dat de zgn. nadelen bovendien niet voortvloeien uit de stedenbouwkundige vergunning maar uit de voorschriften van het

bijzonder plan van aanleg, dat inzake lawaaioverlast dient te worden opgemerkt dat dit loutere beweringen zijn, en dat de bestaande politiereglementen in verband met lawaaihinder dienen te worden nageleefd, met de mogelijkheid zich te wenden tot de burgerlijke en de strafrechter; dat zij wat de stijl- en trendbreuk betreft verwijst naar het soort te gebruiken materialen en het behoud van de oorspronkelijke oude kenmerken van het gebouw, en het gunstig advies van de cel Monumenten & Landschappen, terwijl verzoekers' woningen zeer moderne gebouwen zijn die in schrill contrast staan met de bestaande historische omgeving, dat de versterking van het rustig woongenot en de verkeersdrukke louter hypothetisch zijn, nu het gaat om een jeugdhuis waar de meeste bezoekers met de fiets zullen komen en niet per auto en dat de waardevermindering van verzoekers eigendommen een financieel nadeel uitmaakt dat herstelbaar is na het verkrijgen van een vernietigingsarrest, en dat verzoekers wat dit betreft nalaten de eigendomstitels voor te leggen;

Overwegende dat volgens de aanduidingen van verzoekers zelf op het door hen bijgebrachte kadastraal plan eerste verzoeker woont aan de andere kant van de kerk en geen rechtstreeks uitzicht lijkt te hebben op het project, en tweede verzoeker recht tegenover het vergunde project, niet langs de straat maar enigszins achteringelegen; dat verzoekers wat betreft hun beweerde rechtstreeks uitzicht op dit project geen concrete stukken bijbrengen waaruit dit kan blijken; dat wat betreft de stijl- en trendbreuk verzoekers niet met concrete en precieze gegevens aannemelijk maken op welke wijze dit voor hen een ernstig nadeel kan betekenen; dat de bewering dat zij ter plaatse zijn komen wonen omwille van de omgeving en dat zij vertrouwd zijn op een zeker respect voor de rangschikking als dorpsgezicht niet aan de hand van aannemelijke gegevens wordt gestaafd; dat de rangschikking als dorpsgezicht dagtekent van 30 mei 1996; dat niet blijkt wanneer verzoekers zich te Afsnee zijn komen vestigen; dat zij evenmin enig concreet element bijbrengen waaruit hun afhankelijkheid aan het behoud van het dorpsgezicht in zijn bestaande toestand kan blijken; dat verzoekers niet betwisten dat het geplande jeugdhuis in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg; dat de aangevoerde nadelen inzake versterking van het rustig woongenot, lawaaihinder en verkeersdrukke hun rechtstreekse oorsprong blijken te vinden in de openbare bestemming die het bijzonder plan van aanleg aan het betrokken gebied heeft gegeven, en niet in de bestreden stedenbouwkundige vergunning die deze bestemming realiseert; dat verzoekers geen aannemelijke gegevens bijbrengen waaruit kan blijken dat deze nadelen ingevolge de bestreden stedenbouwkundige vergunning de grenzen van ongemakken verbonden aan genoemde openbare bestemming met een

ernstige graad van zekerheid zouden overschrijden; dat ten slotte de aangevoerde waardevermindering van hun respectievelijke eigendommen, in de veronderstelling dat deze ook werkelijk het gevolg zou zijn van de realisatie van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, een financieel nadeel is dat in beginsel niet moeilijk te herstellen is; dat verzoekers geen concrete gegevens bijbrengen waaruit zou kunnen blijken dat dit te dezen wel het geval zou zijn; dat verzoekers' uiteenzetting geen afdoende concrete en precieze gegevens bevat waaruit blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de stad Gent in de vordering tot schorsing 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 kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vier april 2003, door :

de H. J. BOVIN,
Mevr. A. TRUYENS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.