

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 131.342 van 12 mei 2004
in de zaak A. 147.601/X-11.760.**

In zake : 1. Jean-Louis DE SCHRIJVER,
 2. Marcel DIERICKX,
 3. Gerard VAN DOORSLAER,
 4. Tim HEYMANS,
 5. Daniël VERTONGEN,
 6. Luc VAN DER STRAETEN,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaat C. SERVAIS,
 kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
 Frankrijklei 146

tegen :

1. de gemeente LONDERZEEL,
 die woonplaats kiest bij
 Advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER,
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Keizerslaan 3,
2. het Vlaamse Gewest,
 dat woonplaats kiest bij
 Advocaat Ph. DECLERCQ,
 kantoor houdende te 3010 LEUVEN,
 Tiensesteenweg 271.

tussenkommende partij :

de n.v. MAVEMO,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. GHYSELS,
kantoor houdende te 1601 SINT-PIETERS-LEEUEW,
Kerkstraat 66.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Jean-Louis DE SCHRIJVER, Marcel DIERICKX, Gerard VAN DOORSLAER, Tim HEYMANS, Daniël VERTONGEN en Luc VAN DER STRAETEN op 13 februari 2004 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 15 december 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel waarbij aan Jos EMMERECHTS (namens dhr. DALEMANS, gevolmachtigd door n.v. MAVEMO, dhr. en mevr. DE BOECK-VERBELEN, Etienne BELLON, Maria CALUWAERTS en Maria DE BLESER) de stedenbouwkundige vergunning wordt

verleend voor het verkavelen van een perceel gelegen te Londerzeel, Veldstraat-Blokstraat, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 272, 267 K en 264 F;

Gezien de nota 's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 maart 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 april 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. NEUTS die, loco Advocaat C. SERVAIS verschijnt voor verzoekers, van Advocaat F. DE PRETER die, loco Advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat G. HAVET die, loco Advocaat Ph. DECLERCQ verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat J. GHYSELS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

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 n.v. MAVEMO met een verzoekschrift van 9 maart 2004 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de tussenkomende partij het belang van de tweede verzoeker betwist; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en uitspraak over deze exceptie alleen nodig is indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is;

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 vernietiging 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 de 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 in de vordering tot schorsing doen gelden dat zij allen het genot hebben van een rustige omgeving met geringe bebouwing en een geringe verkeersdruk, "gelet op het feit dat de te verkavelen percelen op dit ogenblik in gebruik zijn als weiland", dat "de bewoners van de Blokstraat en Veldstraat (...) een enorme verandering van hun leefkwaliteit (zullen) ondergaan", dat globaal genomen voor elk van de verzoekers de privacy en het woongenot in het gedrang komt, evenals de rust in de wijk, dat daar bovenop niet kan ontkend worden dat de verkeersdruk in de Veldstraat, een straat van nauwelijks drie meter breed, aanzienlijk zal toenemen; dat zij vervolgens voor elk van de verzoekers als volgt uiteenzetten in welke mate zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigen te ondergaan ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden verkavelingsvergunning :

"Wat betreft eerste tweede en vierde verzoekers

Het gaat hier om de verzoeker die wonen aan de Blokstraat 27, 31 en 33. Zij palen allen aan het voorgenomen project. De achterzijde van hun percelen, en voor wat eerste verzoekers betreft, ook een groot deel van de zijdelingse grenzen van hun tuin, kijken uit op de percelen die gaan verkaveld worden. Thans gaat het om weiland waarop de dieren grazen van tweede verzoeker.

Wat tweede verzoeker betreft, kunnen wij hier stellen dat hij reeds meer dan dertig jaar deze percelen pacht en bijzonder benadeeld wordt. Het verbreken van de pachtovereenkomst is een procedure die zich afspeelt bij het daartoe bevoegde Vredegerecht.

Aan de achterzijde van de drie percelen van deze verzoekers zullen woningen opgericht worden op percelen die een diepte hebben van nauwelijks 30 m. De voortuinstrook bedraagt 5 m, waarna de in te planten woning een bouwdiepte mag hebben van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de eerste verdieping.

Voor eerste verzoekers betekent dit dat de verkavelingsvergunning toelaat dat een nieuwe woning zal worden ingeplant op nauwelijks 10 m van de achtergevel van hun gebouw. Deze woning zal trouwens worden ingeplant op 3 m van de zijperceelsgrens, waar de tuin van eerste verzoekers zich bevindt. Dit betekent een ernstige inbreuk op de privacy en het woongenot.

De diepte van het perceel, waaraan het perceel van tweede verzoeker grenst, is zelfs minder en bedraagt slechts 28,87 m. In acht nemend een voortuinstrook van 5 m, waarna een bouwdiepte is toegelaten van 15 m, zal de nieuwe woning zich bevinden op 8,87 m van de achterste perceelsgrens van tweede verzoeker. Het staat buiten kijf dat hier een rechtstreekse inkijk wordt gecreëerd op de eigendom van tweede verzoeker en dat deze op zijn beurt zijn zicht geblokkeerd ziet door deze nieuw te bouwen woning, volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning.

Vierde verzoeker tenslotte, die in nr. 27 woont, zit in een gelijkaardige toestand: de verkavelingsvergunning staat toe dat ook hier een woning wordt gebouwd op nauwelijks 10 m van de achterste perceelsgrens. De woning van vierde verzoeker bevindt zich zelf erg dicht tegen deze achterste perceelsgrens. De twee woningen zullen zich dus bevinden op minder dan 20 m van elkaar, daar waar tot op heden vierde verzoeker geen belemmering van het zicht heeft aan de achterste perceelsgrens en geniet van rust en privacy en kan spreken van een hoge leefkwaliteit.

De andere verzoekers: de Veldstraat :

Derde verzoekers wonen aan de Veldstraat 12. Hun perceel zal palen aan de nieuwe weg die de verkaveling moet ontsluiten. Hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel is duidelijk: niet alleen moeten zij de aanleg van een nieuwe weg tolereren, daar waar zij voorheen gewoon paalden aan een perceel met een woning. Bovendien zal deze weg een gebied ontsluiten waar niet minder dan 20 gezinnen zich zullen komen vestigen. Tegenwoordig heeft elk gezin meer dan één wagen, zodat er een grote bijkomende verkeersdruk zal zijn.

Aan de achterste perceelsgrens van derde verzoekers is het zo dat zij thans zicht hebben op een weiland, maar dat zij ingevolge de verkavelingsvergunning, zich moeten verwachten aan een zicht op minstens twee woningen, waarvan één in gekoppelde bebouwing.

De breedte van deze te bouwen woningen is niet onaardig. Voor de vrijstaande woning gaat het om een breedte van 14 m, wat erop neerkomt dat er zich een muur optrekt tegenover vierde verzoekers. Wat de gekoppelde bebouwing betreft, gaat het eveneens om 10 m (+ 10 m van de tweede woning).

Ook deze verzoekende partij kan spreken van een drastische vermindering van de leefkwaliteit, van de privacy en het woongenot, naast het feit dat zij de rust in de wijk zal ontberen.

Vijfde en zesde verzoekers tenslotte wonen aan de overzijde van de Veldstraat, maar menen eveneens te kunnen spreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, omwille van het feit dat zij de verkeersdruk, die zal

ontstaan aan deze zijde van de Veldstraat, zullen moeten ondergaan. Vijfde en zesde verzoekers wonen immers aan dat deel van de Veldstraat waar moet worden ingereken om de verkaveling te kunnen bereiken. De Veldstraat heeft maar een breedte van 3 m, terwijl de nieuwe weg die naar de verkaveling leidt, een breedte zal hebben van 8,50 m!

Aangezien er 20 percelen komen, kan er een dagelijks heen en weer gerij verwacht worden van minstens 40 wagens, en wellicht veel meer.

Ook deze verzoekers zullen de rust in de wijk moeten ontberen en de verkeersdrukke ondergaan.

*

Globaal genomen menen verzoekers dat er een ernstig nadeel bestaat tengevolge van het feit dat de verkavelingsvoorwaarden een inbreuk zullen plegen op hun privacy en woongenot, een element dat vooral geldt voor de verzoekers wier percelen grenst aan de verkaveling. Alle verzoekers echter zullen geconfronteerd worden met de ernstige verstoring van de rust in de wijk: op een beperkte oppervlakte worden 20 nieuwe percelen ingeplant, in een binnengebied dat thans weiland is en de facto dient als buffer ten opzichte van de KMO-zone, waar zich een groot bedrijf bevindt.

De druk op de omgeving zal enorm toenemen en een drastische vermindering van de leefkwaliteit met zich meebrengen.

De verkeersdrukke is vanzelfsprekend.

(...)"

Overwegende dat verzoekers zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet mogen beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar concrete en precieze gegevens dienen aan te brengen waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, hetgeen inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen omtrent de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt;

Overwegende dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zijn rechtstreekse oorzaak moet vinden in de aangevochten beslissing; dat het aan verzoekers toekomt concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit kan blijken dat zulks het geval is; dat zulks alvast niet het geval is in hoofde van de tweede verzoeker wat zijn argument betreft betrokken op het verbreken van de pachtovereenkomst, daar dit geen oorsprong vindt in de bestreden verkavelingsvergunning; dat dit evenmin het geval is voor wat betreft het in hoofde van de derde verzoeker aangevoerde nadeel volgend uit het moeten tolereren van de aanleg van een nieuwe weg; dat zulks immers volgt uit de niet-bestreden beslissing ter zake van de gemeenteraad inzake de aanleg van de wegen; dat voorts, wat de overige door de eerste, tweede en vierde verzoekers aangevoerde nadelen betreft, uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de percelen van de verkaveling waarop mag

worden gebouwd, gelegen zijn in een woongebied; dat, zoals de eerste verwerende partij terecht doet gelden, deze partijen - die verzuimen enig plan of foto voor te leggen waaruit de situering van hun woningen blijkt ten opzichte van de vergunde verkaveling en waaruit de inrichting van hun erf en hun (uit)zicht blijkt op dit ogenblik - zich beperken tot het aangeven van de afstanden waarop de toekomstige woningen eventueel ten opzichte van hun perceelgrens of woning zullen komen te liggen; dat ze evenwel niet met concrete en precieze gegevens hun betoog onderbouwen dat deze door de verkavelingsvergunning geboden mogelijkheid tot het bouwen tot op deze geciteerde maximale afstanden, op zich in concreto hun rust, privacy en uitzicht ernstig schaadt derwijze dat zulks een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat deze door voornoemde verzoekers niet met concrete en precieze gegevens onderbouwde nadelen overigens veeleer hun rechtstreekse oorsprong blijken te vinden in de bestemming woongebied die het gewestplan aan het betrokken gebied heeft gegeven en niet in de bestreden verkavelingsvergunning die deze bestemming realiseert; dat dezelfde vaststelling opgaat voor de door de overige verzoekers - die ook geen voldoende concrete gegevens verschaffen inzake de ligging van hun percelen noch van hun huidige inrichting - aangevoerde nadelen betrokken op de verstoring van de leefkwaliteit, de privacy, het woongenot en de rust in de wijk; dat in deze concrete omstandigheden, bij gebreke aan concrete en precieze aanduidingen omtrent de aard en de omvang van de aangevoerde nadelen, verzoekers niet aannemelijk maken dat het uiteengezette nadeel zodanig is dat het als een ernstig nadeel in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan worden beschouwd; dat de uiteenzetting van verzoekers onvoldoende concrete en precieze gegevens bevat waaruit blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen zoals bedoeld door 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 van het bestreden besluit 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 n.v. MAVEMO 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 twaalf mei 2004, door :

de HH. G. DEBERSAQUES, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
W. GEURTS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

G. DEBERSAQUES.