

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 142.710 van 29 maart 2005
in de zaak A. 154.459/X-11.988**

In zake : Koen VANVLASSELAER,
wonende te 3010 Leuven,
Laurent-Benoit Dewezlaan 27

tegen :

het Vlaamse gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Ph. DECLERCQ,
kantoor houdende te 3010 LEUVEN,
Tiensesteenweg 271.

tussenkommende partij :

INTERLEUVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. SOQUET,
kantoor houdende te 3080 TERVUREN,
Merenstraat 28.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Koen VANVLASSELAER op 4 augustus 2004 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 28 mei 2004 houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan INTERLEUVEN voor het bouwen van een gebouwencomplex met 46 woningen en ondergrondse garages te Leuven (Kessel-Lo), Laurent-Benoit Dewezlaan 1, op een perceel kadastraal bekend Sectie C, nr. 137 p6 deel;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPs;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 21 oktober 2004 waarbij de beschikking van 20 september 2004 houdende vaststelling van de zaak wordt ingetrokken en waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 oktober 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van verzoeker, van Advocaat Ph. DECLERCQ, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat D. SOCQUET, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het andersluidend 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 INTERLEUVEN met een verzoekschrift van 23 augustus 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 verzoekende partij eigenaar en bewoner is van een woning gelegen aan de Laurent-Benoit Dewezlaan 27 in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarvoor de bestreden stedenbouwkundige vergunning werd verleend; dat INTERLEUVEN op 27 februari 2004 een aanvraag heeft ingediend bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouwencomplex met 46 woningen en ondergrondse garages op een perceel gelegen te Leuven (Kessel-Lo), Laurent-Benoit Dewezlaan 1, kadastraal bekend Sectie C, nr. 137 p6 deel; dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Leuven is gelegen in woongebied; dat het eveneens is gelegen binnen het beheersingsgebied van het bij ministerieel besluit van 23 december 1993 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving" in de zone voor sociale woningbouw; dat het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium op 3 maart 2004 een gunstig advies heeft verleend; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven op 4 mei 2004 de aanvraag gunstig heeft geadviseerd; dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij besluit van 28 mei 2004 de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning aan INTERLEUVEN heeft verleend;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat verzoekers eigendom is gelegen in de onmiddellijke omgeving van het gebouwencomplex met 46 woningen waarvoor het bestreden besluit de vergunning verleent; dat verzoeker hierdoor alleen reeds doet blijken van het rechtens vereiste belang; dat de ter zake door de tussenkomen partij opgeworpen exceptie om deze reden niet kan worden aangenomen;

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, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker in een eerste onderdeel van het tweede middel de schending aanvoert van de in artikel 22 van het bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 december 1993, bepaalde maximale bebouwingsdichtheid; dat hij dit onderdeel van het middel toelicht als volgt :

"Artikel 22 van het BPA 'Kerkhof en omgeving' bepaalt het volgende :

'22. Zone voor sociale woningbouw

Deze zone is bestemd voor sociale woningbouw en/of sociale verkavelingen volgens artikel 17 van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

Bijkomende verplichtingen voor deze zone zijn :

(...)

- de max. bebouwingsdichtheid mag de volgende waarden niet overschrijden :

- voor sociale verkavelingen max. 15 woningen/ha

- " " " woningbouw " 20 " " "

Aangezien de stedenbouwkundige vergunning werd toegekend voor een gebouwencomplex van 46 woningen en ondergrondse garages;

Dat het BPA zeer duidelijk is en 15 tot maximaal 20 woningen per hectare voorziet;

Dat er aldus een manifeste schending is van het BPA en meer bepaald van artikel 22;"

Overwegende dat de verwerende partij in haar nota antwoordt dat verzoeker ten onrechte de bebouwingsdichtheid lijkt te begrijpen als een maximale bebouwing van het terrein in kwestie (ongeveer 1 ha) zonder daarbij rekening te houden met de gehele zone voor sociale woningbouw, dat in deze zone (die wel

15 ha beslaat) nog een groot gedeelte onbebouwd is zodat de maximale bebouwingsdichtheid nog niet helemaal is bereikt, en dat verzoeker ook geen belang heeft bij het inroepen van het middel vermits het bereiken van de maximale grens van bebouwingsdichtheid zou meebrengen dat andere delen van de zone in kwestie onbebouwd zouden moeten blijven, waardoor enkel eigenaars van betreffende gedeelten belang zouden hebben bij een andere spreiding van de bebouwing;

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt dat de totale kadastrale oppervlakte van het perceel aan haar toebehorende 12ha 64a 84ca bedraagt, dat de grond volgens opmeting echter 12ha 43a 38ca bedraagt, dat de oppervlakte van de "Vlukke" (grafisch) 8a 36ca bedraagt, dat de laatste restoppervlakte (inclusief 12 m breed nog te realiseren openbaar domein met wegenis, zijnde de aansluiting naar de Lijzenweg die haar grond met de Diestsesteenweg verbindt) 1765 m² wegoppervlakte + 3150 m² bouwgrond of 49a 15ca bedraagt, dat de totale oppervlakte aan haar toebehorende gelijk is aan 12ha 51a 74ca, dat wat haar betreft dus dient te worden vastgesteld dat, samen met de reeds gerealiseerde projecten, er 10,50ha beschikbaar zijn voor 140 sociale kavels of 13,33 kavels per hectare, hetgeen minder is dan de 15 woningen per hectare zoals voorzien in de desbetreffende bepalingen van het bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat er geen betwisting over bestaat dat het bouwterrein volgens het bijzonder plan van aanleg nr. 22 "Kerkhof en omgeving" is gelegen in een "zone voor sociale woningbouw"; dat artikel 22 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt wat volgt :

"ZONE VOOR SOCIALE WONINGBOUW

Deze zone is bestemd voor sociale woningbouw en/of sociale verkavelingen volgens art. 17 van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

Bijkomende verplichtingen voor deze zone zijn :

(...)

- de max. bebouwingsdichtheid mag de volgende waarden niet overschrijden :

- voor sociale verkavelingen max. 15 woningen/ha.

- voor sociale woningbouw max.20 woningen/ha";

dat luidens voormeld stedenbouwkundig voorschrift de "maximale bebouwingsdichtheid" 20 woningen per hectare niet mag overschrijden; dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat het bouwterrein een oppervlakte heeft van circa 1ha; dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor een "gebouwencomplex met 46 woningen en ondergrondse garages"; dat aldus de maximale bebouwingsdichtheid van 20 woningen per hectare met méér dan het dubbele wordt

overschreden; dat de argumentatie van de verwerende partij en de tussenkomende partij dat de bebouwingsdichtheid niet per hectare als zodanig dient te worden berekend, maar rekening houdend met de oppervlakte van het ganse gebied bestemd tot zone voor sociale woningbouw geen steun vindt in het stedenbouwkundig voorschrift, waarin duidelijk wordt gesteld dat voor sociale woningbouw de bebouwingsdichtheid 20 woningen per hectare niet mag overschrijden; dat artikel 22 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving" op het eerste gezicht in de aangegeven mate geschonden is; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekende partij ondermeer aanvoert dat door de grootte van het appartementencomplex en de verdubbeling van het oorspronkelijk beloofde aantal bouwlagen, de lichtinval in haar tuin en woning drastisch zal verminderen, dat de lichtinval de doorslaggevende factor is geweest bij de keuze van haar perceel; dat haar privacy en woongenot verstoord zullen worden door de inkijk vanaf de vierde verdieping, dat bij de realisatie van haar woning nooit rekening werd gehouden met 4 bouwlagen, dat het wandelpad in dolomiet aangrenzend aan haar tuin eveneens haar privacy zal verminderen;

Overwegende dat de verwerende partij in haar nota antwoordt dat met betrekking tot het aspect schaduw de verzoekende partij geenszins het bewijs van dit voorgehouden nadeel bijbrengt, dat een niet te identificeren schets met weergave van een voorgehouden schaduw zonder verduidelijking van het feit en/of wanneer die situatie zich zou voordoen onvoldoende is als bewijs, dat het neerkomt op een loutere bewering, dat dit mogelijke nadeel volgt uit de mogelijkheid tot hogere bebouwing die ingesloten ligt in de bestemming van het gewestplan, dat het feit dat een volledig ongestoorde licht- en zoninval door een bebouwing wijzigt niet kan worden begrepen als een ernstig nadeel;

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt dat het vermeende nadeel voortvloeit uit de planologische inkleuring van het gebied, dat de planologische voorschriften die ter zake gelden definitief vastliggen en ook vastlagen ten tijde van de aankoop door verzoeker van de sociale kavel, dat met betrekking tot de bezonning en de privacy wordt verwezen naar de toelichting die werd gegeven door Interleuven bij het bouwproject, dat daarin wordt gesteld dat de schakeling en de keuze van de woningen werden bedacht in functie van de privacy, dat behalve de hoekappartementen alle gelijkvloerse woningen duplexen zijn

waarbij op de eerste verdieping alleen slaapkamers liggen, op het gelijkvloers worden de tuinen afgescheiden door tuinhuisjes, op de twee hoogste niveaus werden ook een groot aantal duplexen voorzien die hun slaapkamers op de derde verdieping hebben en hun leefruimte op de vierde verdieping met ramen en terrassen aan de pleinzijde, dat wat de bezonning betreft wordt verwezen naar een computersimulatie van de bezonning, dat tot slot dient te worden vastgesteld dat het directiecomité van Interleuven in een vergadering van 19 juli 2004 heeft beslist om deze vergunning niet uit te voeren tot er met de stad Leuven een oplossing wordt gevonden die aanvaardbaar is voor beide partijen;

Overwegende dat slechts kan worden aangenomen dat het nadeel zijn rechtstreekse oorzaak vindt in de planologische bestemming en niet in de stedenbouwkundige vergunning indien zou blijken dat deze planologische bestemming zodanig gedetailleerd is vastgesteld dat zij aan de vergunningverlenende overheid geen of bijna geen appreciatieruimte meer laat; dat dit te dezen niet het geval blijkt te zijn; dat, wat het nadeel betreft geput uit een vermindering van de bezonning van zijn tuin en eigendom, dat uit de door de verzoekende partij neergelegde "schets met lichtinval. Vergelijking 2 bouwlagen met plat dak en 4 bouwlagen met plat dak" blijkt dat de achterzijde van verzoekers woning en tuin in belangrijke mate door beschaduwing zullen worden getroffen; dat ook de eigen "schaduwstudie" opgemaakt door de tussenkomende partij zelf aangeeft dat de realisatie van het beoogde project beschaduwing van de tuin van verzoekers woning tot gevolg heeft; dat uit de stedenbouwkundige voorschriften nochtans blijkt dat de bezonning een belangrijk element is in de realisatie van de zone voor sociale woningbouw, waar in artikel 22 uitdrukkelijk wordt bepaald dat "bij het bepalen van de kavels maximaal rekening (dient) te worden gehouden met passieve zonneënergie en bezonning tuinen"; dat ook aannemelijk is dat de inplanting van een gebouwencomplex met 46 woningen in de onmiddellijke omgeving van verzoekers woning door zijn aard en omvang een ernstige weerslag kan hebben op zijn wooncomfort en leefomgeving; dat ook de beslissing van het directiecomité van Interleuven in een vergadering van 19 juli 2004 "om deze vergunning niet uit te voeren tot er met de stad Leuven een oplossing wordt gevonden die aanvaardbaar is voor beide partijen" erop wijst dat ook de tussenkomende partij er zich van bewust is dat het vergunde project de betrokken leefomgeving ernstig verstoort; dat verzoeker voldoende concrete en precieze gegevens bijbrengt die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning 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 is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van INTERLEUVEN in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 28 mei 2004 houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan INTERLEUVEN voor het bouwen van een gebouwencomplex met 46 woningen en ondergrondse garages te Leuven (Kessel-Lo), Laurent-Benoit Dewezlaan 1, op een perceel kadastraal bekend Sectie C, nr. 137 p6 deel.

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
negenentwintig maart 2005, door :

de HH. J. BOVIN,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

J. BOVIN.