

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 147.995 van 29 juli 2005.
in de zaak A. 161.523/X-12.266.**

In zake :
1. Jozef DEWULF,
2. Julius DE CUYPER,
3. Marc DIERCKX,
4. Karel COUDRE,
5. Eric DE CUYPER,
6. Antoon CAMMAER,
7. Jean WAEGEMAN,
8. Jacqueline VAN POEYER,
9. Emiel BASTAENS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3

tegen :

de stad MECHELEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaten H. SEBREGHTS en F. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTERPWEN,
Mechelsesteenweg 27.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Jozef DEWULF, Julius DE CUYPER, Marc DIERCKX, Karel COUDRE, Eric DE CUYPER, Antoon CAMMAER, Jean WAEGEMAN, Jacqueline VAN POEYER en Emiel BASTAENS op 6 april 2005 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 19 januari 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen waarbij aan Ludovicus GOOVAERTS en Jenny VAN DEN EYNDE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van elf kangoeroewoningen te Mechelen, Tervuursesteenweg, op een perceel kadastraal bekend Sectie E, nrs. 336 C2 en 337;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 16 juni 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 juni 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat F. DE PRETER, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en van Advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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 Ludovicus GOOVAERTS en Jenny VAN DEN EYNDE op 24 juni 2003 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een stedenbouwkundig attest nr. 2 hebben aangevraagd voor het bouwen van elf zogenaamde "kangoeroewoningen" te Mechelen, Tervuursesteenweg, op percelen kadastraal bekend Sectie E, nrs. 336 C2 en 337, "ontsloten via een aftakking van de Tervuursesteenweg en de Blindestraat"; dat deze percelen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen zijn gelegen in woongebied; dat ze niet zijn gelegen binnen een door de Koning -thans Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen op 28 juni 2004 het stedenbouwkundig attest nr. 2 heeft verleend; dat Ludovicus GOOVAERTS en Jenny VAN DEN EYNDE op 1 september 2004 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen de stedenbouwkundig vergunning hebben aangevraagd voor het bouwen van elf zgn. "kangoeroewoningen" te Mechelen, Tervuursesteenweg, op percelen kadastraal bekend Sectie E, nrs. 336 C2 en 337, met als enige toegangsweg de Tervuursesteenweg; dat van 17 september 2004 tot 16 oktober 2004 een openbaar onderzoek wordt gehouden naar aanleiding waarvan 15 bezwaarschriften worden ingediend, onder meer door de eerste, de tweede, de derde, de vijfde, de zesde en de achtste verzoekende partij; dat het college van burgemeester en schepenen de ingediende bezwaren heeft onderzocht en beoordeeld; dat met betrekking tot de bezwaren in verband met de ontsluiting van het project via de Tervuursesteenweg onder meer het volgende wordt overwogen :

"1 - Problematische ontsluiting woonproject: Ontsluiting van de nieuwe woningen via de doodlopende arm van de Tervuursesteenweg is inderdaad niet de beste oplossing, noch verkeerstechnisch noch landschappelijk. (...) Ontsluiting en oriëntatie van het nieuwe wooncomplex op de Blindestraat is een betere oplossing. Dit straatje heeft een voldoende breedte, ook de brandweer: circa 4 m (...). De toegang langs de Tervuursesteenweg kan dan beperkt worden tot een voetgangersdoorsteek (b.v. trapje en/of hellend vlak)";

dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 19 januari 2005 de gevraagde vergunning heeft verleend, mits naleving van de erin opgelegde voorwaarden; dat een van deze voorwaarden luidt als volgt :

"De hoofdingang tot het project wordt langs de Blindestraat, en niet langs de Tervuursesteenweg, gesitueerd. Vanuit de Tervuursesteenweg kan enkel een voetgangersdoorsteek gerealiseerd worden. Het overige verkeer dient via de Blindestraat toegang tot de site te krijgen.";

Overwegende dat de verzoekende partijen met betrekking tot de ontvankelijkheid ratione temporis van hun vordering uiteenzetten wat volgt:

"Bij brief van 20 januari 2005 schrijft het stadsbestuur een brief naar de omwonenden waarin het stelt dat het ingediende bezwaarschrift 'werd besproken door het college van burgemeester en schepenen', en waarin het erop wijst dat 'het u vrij staat bij de stedelijke bouwdienst inzage te nemen van de ingenomen standpunten.'

De verzoekende partijen ontvingen deze brief op een door hen niet meer gekende datum, allicht in de week van 24 januari 2005.

Op basis van deze brief kunnen zij niet vermoeden dat er reeds een vergunning is verleend. Zij vernemen enkel dat er een standpunt is ingenomen, en gaan ervan uit dat dit nog geen vergunning is.

De derde verzoekende partij neemt wel contact op met het gemeentebestuur en krijgt zo kennis van het ontwerpbesluit van het college, opgesteld door de stedelijke bouwdienst. Zij leidt hieruit af dat het dossier nog moet worden overgemaakt aan de gemachtigde ambtenaar.

Enkele weken later verneemt deze verzoekende partij dat het terrein te koop aangeboden wordt.

Zij neemt contact op met haar rechtsbijstandverzekeraar, die bij brief van 2 maart 2005 vraagt om de beslissing van het college te kunnen kennen.

Bij brief, gedateerd op 7 maart 2005, maakt het stadsbestuur een afschrift van de vergunning over aan de rechtsbijstandverzekeraar. Deze ontvangt deze brief op 14 maart 2005.

(...)

De derde verzoekende partij kreeg pas op 14 maart 2005, via hun rechtsbijstandsverzekeraar, kennis van de vergunning.

Zij kregen, ingevolge een schrijven 20 januari 2005, wel kennis van het feit dat het college een 'standpunt' had ingenomen, maar door de onduidelijke formulering van deze brief gingen zij ervan uit dat het slechts ging over een zogenaamd vooradvies, dat nog diende te worden overgemaakt aan de gemachtigde ambtenaar.

Zelfs als zij op basis van het schrijven van 20 januari 2005, ten vroegste ontvangen op 21 januari 2005, maar allicht pas ontvangen in de loop van de

week van 24 januari 2005, moesten vermoeden dat er een vergunning was afgeleverd, hadden zij nog over een redelijke termijn van 15 dagen beschikt om de vergunning in te kunnen kijken, waarbij de termijn van zestig dagen pas na afloop van die termijn is beginnen te lopen. De termijn verstrijkt bijgevolg ook in die hypothese pas op 6 april 2005.

Het beroep is tijdig.";

Overwegende dat de verwerende partij in haar nota met opmerkingen een exceptie van laattijdigheid opwerpt, argumenterend wat volgt :

"32. De bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen werd genomen op de zitting van 19 januari 2005. Bij schrijven van op 20 januari 2005 werden al de bezwaarindieners(...) persoonlijk op de hoogte gebracht van het feit dat het college van burgemeester en schepenen op 19 januari een besluit getroffen had omtrent de vergunningsaanvraag voor de bouw van elf kangoeroewoningen aan de Tervuursesteenweg waarvoor zij bezwaar ingediend hadden.

33. Verzoekende partijen konden aldus reeds vanaf 21 januari 2005 kennis nemen van de stedenbouwkundige vergunning die met huidige procedure wordt aangevochten, daar men op de hoogte werd gebracht van het feit dat een besluit genomen was omtrent de aanvraag waarvoor zij bezwaar hadden ingediend.

34. Zoals blijkt uit de ingediende bezwaren waren de verzoekende partijen blijkbaar goed op de hoogte van het feit dat weldra een vergunning verleend zou kunnen worden. Er moet vastgesteld worden dat zij de ganse procedure goed volgden en kenden. Bovendien werden zij in kennis gesteld van het feit dat een collegebesluit omtrent de vergunningsaanvraag genomen was. Gezien deze twee feiten kan dan ook bezwaarlijk voorgehouden worden dat verzoekende partijen slechts twee weken later kennis konden krijgen van de bestreden beslissing.

35. Men kan bovendien bezwaarlijk voorhouden, zoals verzoekers doen, dat de brief te onduidelijk was, en zou suggereren dat het slechts een 'vooradvies' betrof. Bovenaan de brief(...) staat namelijk uitdrukkelijk, én in het vet vermeld dat het betreft:

- De bouw van elf kangoeroewoningen;
- Met weergave van de precieze ligging en adres;
- De gegevens van de aanvrager;
- Alsook het feit dat een collegebesluit hieromtrent genomen werd op 19 januari 2005.

36. Verder in de brief staat dan te lezen dat de ingediende bezwaren besproken werden en dat het hen vrij stond inzage te komen nemen van de ingenomen standpunten. Men kan bezwaarlijk voorhouden dat uit deze brief niet zou blijken dat een besluit omtrent de kwestieuze vergunningsaanvraag werd genomen.

37. Vanaf 21 januari 2005 konden verzoekende partijen aldus kennis nemen van de verleende stedenbouwkundige vergunning. De door Uw Raad weerhouden redelijke termijn van 10 dagen om hiervan kennis te nemen kan hierbij toegepast worden. Hiermee rekening houdende, moet de termijn om een annulatieberoep in te dienen bij Uw Raad, en die 60 dagen bedraagt vanaf de kennisname van het besluit, dan ook geacht worden te zijn verlopen op 1 april 2005 zodat het verzoekschrift van verzoekende partijen van 6 april 2005, ontvangen (...) op de griffie van de Raad van State op 7 april 2005 laattijdig werd ingediend.

38. (E)rvan uitgaande dat de brief op 21 januari 2005 is aangekomen verliep de termijn - 60 dagen en een redelijke termijn om inzage te nemen van

10, respectievelijk 14 dagen - op 1 april, respectievelijk 5 april 2005. Het verzoekschrift moet dus geacht worden laattijdig te zijn ingediend.

39. Het inleidende verzoekschrift is kennelijk laattijdig, en aldus onontvankelijk.";

Overwegende dat, aangezien bouwvergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden, de termijn waarbinnen dezen daartegen met een annulatieberoep -en derhalve ook met een vordering tot schorsing- kunnen opkomen, ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of er ten gemeentehuize kennis van hebben kunnen nemen, gebruik makend van de mogelijkheid die hen krachtens artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw wordt geboden om er aldaar inzage van te nemen; dat het zaak is van de partij die aanvoert dat de verzoekende partij kennis had van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren; dat de verwerende partij in haar nota met opmerkingen stelt alle bezwaarindieners "bij schrijven van op 20 januari 2005" persoonlijk op de hoogte te hebben gebracht van het bestaan van de bestreden beslissing; dat alleszins de zevende en de negende verzoekende partij geen bezwaarschrift hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek; dat de verwerende partij ter terechtzitting stelt dat de bestreden vergunning is aangeplakt op 20 januari 2005, zonder dit gegeven met een stuk te staven; dat de verwerende partij geen bewijskrachtig gegeven bijbrengt waaruit blijkt dat de zevende en de negende verzoekende partij meer dan 60 dagen voor het instellen van de vordering kennis hadden van het bestreden besluit; dat, aangezien alleszins de zevende en de negende verzoekende partij hun vordering tijdig hebben ingediend, het in de huidige stand van de rechtspleging niet nodig is te onderzoeken of dit ook voor de andere verzoekende partijen het geval is;

Overwegende dat de verwerende partij in haar nota met opmerkingen uiteenzet dat de vierde verzoekende partij niet doet blijken van het persoonlijk vereiste belang daar zij niet in de onmiddellijke omgeving van kwestieuze percelen woont, noch een eigendomstitel bijvoegt waaruit blijkt dat zij eigenaar is van een pand dat onmiddellijk paalt aan of in de naaste omgeving ligt van deze gronden;

Overwegende dat niet wordt betwist dat minstens de zevende en de negende verzoekende partij van het vereiste belang doen blijken; dat het in de huidige stand van de rechtspleging niet nodig is te onderzoeken of dit ook voor de andere verzoekende partijen 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, wat de eerste door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, de verzoekende partijen in een eerste middel de schending aanvoeren van de artikelen 99 en 105 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, doordat de vergunning wordt verleend onder een reeks voorwaarden, onder meer de voorwaarde dat de hoofdingang van het project wordt gesitueerd langs de Blindestraat, terwijl de voorwaarden voor het opleggen van vergunningsvoorwaarden, niet zijn vervuld; dat zij het middel toelichten als volgt :

"De stedenbouwkundige vergunning legt een reeks voorwaarden op.

Uw Raad heeft via een uitgebreide rechtspraak aangegeven aan welke voorwaarden deze voorwaarden moeten voldoen :

- Een voorwaarde moet in de eerste plaats gericht zijn op het aanvaardbaar maken van het aangevraagde in het licht van de beoordelingsbevoegdheid van de overheid en in het licht van de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen. De overheid mag geen voorwaarden opleggen die een andere doelstelling dienen(...).
- De voorwaarden moeten voldoende precies zijn. De vergunningverlenende overheid mag de voorwaarden niet zo formuleren dat de voorwaarden de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen(...). De voorwaarden kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning(...). Eén en ander houdt ook in dat de overheid na het afleveren van de vergunning geen beoordelingsruimte mag hebben(...). Zo mag een vergunning niet verleend worden onder de voorwaarde het nog te verlenen advies van de brandweer na te leven(...). Meer nog, in een dergelijk geval draagt de overheid eigenlijk zijn beoordelingsbevoegdheid over op een onbevoegde overheid(...).
- Via het opleggen van voorwaarden kan de vergunningverlenende overheid de aanvraag slechts op enkele accessoire punten wijzigen(...). Indien de overheid de vergunning enkel kan verlenen mits het doorvoeren van substantiële wijzigingen, zal zij de vergunning moeten weigeren.
- De vergunning moet op zich de uitvoering van de werken mogelijk maken
- De opgelegde voorwaarde mag niet afhangen van een toekomstige onzekere gebeurtenis waarvan het zich voordoen afhangt van het handelen van een derde(...).

De opgelegde voorwaarden zijn hiermee in strijd:

- 'de hoofdingang van het project te situeren langs de Blindestraat'

Dit betreft geenszins een accessoir probleem, maar is wel degelijk een substantieel element van de aanvraag. Bovendien is deze voorwaarde niet precies, omdat uit niets blijkt hoe dit gerealiseerd dient te worden.";

Overwegende dat de verwerende partij in haar nota met opmerkingen repliceert wat volgt :

"47. Er wordt geen enkele wijziging aangebracht aan de structuur van het gebouw, zelfs geen detail ervan wordt gewijzigd. Evenmin wordt de bouwkundige wijze gewijzigd, noch de diepte, inplanting, materialen, dakvorm, gevels...

en zeer verkeersarm is, naar een straat, die weliswaar doodloopt maar waarin zich meer dan 40 garages bevinden zodat er reeds heel wat verkeer is. Een aantal daarvan wordt voorzien als garage voor het betreffende project. Er wijzigt derhalve niets aan het project zelf en evenmin veel aan de verkeersdichtheid.

A. HOOFDINGANG LANGS DE BLINDESTRAAT

48. Verzoekende partijen halen aan dat het geen bijkomend probleem betreft (1), en dat de voorwaarde niet precies genoeg zou zijn daar uit niets blijkt hoe dit gerealiseerd dient te worden (2).

49. Vooreerst wat betreft punt (1). Oorspronkelijk werd de toegang tot bedoelde percelen voorzien via de Tervuursesteenweg. Ten behoeve van de goede ruimtelijke orde en ter beperking van mogelijke hinder of overlast, werd besloten dat het beter zou zijn de toegang van de percelen via de Blindestraat toe te staan. In het bestreden besluit werd hierop bovendien uitvoerig ingegaan. Zo werd overwogen dat de ontsluiting van de nieuwe woningen via de doodlopende arm van de Tervuursesteenweg niet de beste oplossing zou zijn, noch verkeerstechnisch noch landschappelijk:

'Ten eerste is het perceel ter plaatse van de inrit lager gelegen dan de Tervuursesteenweg, wat de aansluiting bemoeilijkt (overbruggen hoogteverschil). Ten tweede staat de Tervuursesteenweg schuin op het perceel waardoor de toegang een vrij scherpe bocht wordt en de kans reëel is dat de aanpalende tuin beschadigd wordt door manoeuvrerende wagens. Opdat deze bocht genomen kan worden, komt de inrit tot tegen de ingebuisde Hanswijkbeek, daar waar het groen langs de beek anders over de hele breedte van het perceel zou kunnen doorlopen.'

50. Er werd geoordeeld dat ontsluiting en oriëntatie van het nieuwe wooncomplex op de Blindestraat een betere oplossing zou zijn:

'Dit straatje heeft voldoende breedte, ook voor de brandweer: ca 4m; nu reeds verleent deze straat immers toegang tot garages. Door de toegang op deze plaats te situeren moet geen hoogteverschil overbrugd worden en is de inrit een normale -en niet langer een scherpe- bocht. De toegang langs de Tervuursesteenweg kan dan beperkt worden tot een voetgangersdoorsteek (bv. trapje en/of hellend vlak).'

51. Aldus werd een uitvoerig verkeerstechnische en landschappelijke analyse gedaan waarna besloten werd dat het opportuun was de ontsluiting van de percelen toe te staan via de Blindestraat in plaats van via de Tervuursesteenweg. Men kan bezwaarlijk voorhouden dat het een essentiële wijziging zou betreffen. Beide straten zijn namelijk bestaande straten. Bovendien dient hiervoor aan de plannen niets te wijzigen. Het gehele plan blijft hetzelfde, met dien verstande dat de twee bomen die aangeplant zouden worden langs de zijde van de inrit tot de percelen aan de Blindestraat, verwijderd zullen moeten worden om aldus een toegang voor voertuigen mogelijk te maken. Naar de Tervuursesteenweg is enkel een fiets- en voetdoorgang mogelijk volgens de vergunning waarin duidelijk is gemotiveerd waarom geen gemotoriseerde toegang langs daar toegelaten wordt.

52. Hierbij aansluitend kan meteen tevens de tweede opmerking van verzoekende partijen - de voorwaarde zou niet precies genoeg zijn daar uit niets blijkt hoe de toegang gerealiseerd zou moeten worden - weerlegd worden (2).

De voorwaarde kan geenszins onvoldoende precies genoemd worden en kan slechts op één enkele wijze worden uitgevoerd. De inrit tot de percelen, bevindt zich namelijk op de plannen aan het einde van de Tervuursesteenweg en het voor voertuigen berei(k)bare deel loopt door tot aan de Blindestraat. De toegang van de percelen via de Blindestraat kan dan ook enkel via diezelfde strook gebeuren, d.w.z. met een toegang aan het einde van Blindestraat. Een andere uitvoeringswijze van deze voorwaarde is niet mogelijk (althans niet zonder een essentiële wijziging van de plannen door te voeren).

53. Het betreft in casu geen essentiële wijziging, en de voorwaarde kan slechts op één enkele wijze uitgevoerd worden, en is dus in elk geval voldoende precies. De opmerkingen van verzoekende partijen missen grondslag.";

Overwegende dat, al kan op grond van artikel 53, § 3, van het stedenbouwdecreet de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn aan bepaalde voorwaarden, die voorwaarden op het eerste gezicht beperkt moeten zijn wat de strekking ervan betreft en precies, en alleen betrekking mogen hebben op bijkomende of bijkomstige gegevens; dat ze op het eerste gezicht geen aanleiding mogen geven tot een beoordeling in de uitvoering van de verleende vergunning; dat een stedenbouwkundige vergunning immers op zich de uitvoering moet toelaten van de in artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening bedoelde werken, handelingen of wijzigingen;

Overwegende dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning is verleend mits naleving van onder meer de volgende voorwaarde :

"De hoofdingang tot het project wordt langs de Blindestraat, en niet langs de Tervuursesteenweg, gesitueerd. Vanuit de Tervuursesteenweg kan enkel een voetgangersdoorsteek gerealiseerd worden. Het overige verkeer dient via de Blindestraat toegang tot de site te krijgen.";

Overwegende dat het goedgekeurde plan blad 1/9 "Ligging - omgeving - inplanting 1/500, profiel 1/500, verhardingen en beplantingen 1/250" de hoofdingang van het project, die op het eerste gezicht als een essentieel bestanddeel van de vergunning dient te worden aanzien, voorziet langs de Tervuursesteenweg en niet langs de Blindestraat; dat voormeld plan op het betrokken perceel langs de zijde met de Blindestraat een strook van circa 3,50 m breed voorziet te beplanten met een rij esdoorns, met daarachter een "keerpunt" en een fietsenstalling, uitgevoerd in waterdoorlatende betonstraatstenen; dat op grond van de goedgekeurde plannen niet duidelijk is waar ter naleving van de opgelegde voorwaarde de toegang voor het overige verkeer tot de site moet worden aangelegd en op welke wijze deze moet worden uitgevoerd; dat evenmin duidelijk is welke de gevolgen deze voorwaarde heeft voor het op de goedgekeurde plannen voorziene "keerpunt", de fietsenstalling

en de groenaanplanting met de rij esdoorns; dat de bewoordingen van de opgelegde voorwaarde hiertoe niet lijken te kunnen volstaan; dat met de nadien door de verwerende partij in haar nota met opmerkingen gegeven argumentatie dat er slechts één mogelijke uitvoeringswijze is "zonder een essentiële wijziging van de plannen door te voeren" -daargelaten de vraag of deze argumentatie zelf voldoende duidelijkheid brengt- geen rekening kan worden gehouden, aangezien deze volgens haar enig mogelijke uitvoeringswijze niet blijkt uit de bewoordingen van de opgelegde voorwaarde; dat zij daarenboven voormelde vaststelling dat de opgelegde voorwaarde onvoldoende duidelijk is omschreven op het eerste gezicht slechts lijkt te bevestigen; dat dient te worden vastgesteld dat de opgelegde voorwaarde op het eerste gezicht onvoldoende duidelijk is om geen appreciatiebevoegdheid over de uitvoering ervan aan de vergunninghouder over te laten; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, de verzoekende partijen, waaronder ook de zevende en de negende verzoekende partij, onder meer een verlies aan privacy door inkijk in hun tuinen aanvoeren; dat zij uiteenzetten dat de bestreden vergunning triplexappartementen voorziet op de eerste verdieping, met terrassen aan de achterzijde op een hoogte van 2,69 m, met inkijk in de tuinen van de verzoekende partijen, gelegen op 24 tot 26 m van terrassen, en in de woonkamers, veranda's en overdekte terrassen van de verzoekende partijen op 46 m, dat het geen occasionele inkijk betreft, daar de eerste verdiepingen van de vergunde woningen intensief gebruikt zullen worden daar er zich geen slaapvertrekken, maar leefruimtes bevinden, en dat het planten van een haag de inkijk niet zal verhinderen, gezien de hoogte van het terrassen; dat zij hieraan nog toevoegen dat het hierboven weergegeven nadeel eigen is aan de bebouwingswijze, zijnde een bebouwing in tweede bouworde, en niet aan een dicht bebouwde omgeving of aan de bestemming woongebied; dat zij voorts stellen dat het nadeel uit zijn aard moeilijk te herstellen is en dat, eenmaal gebouwd, het in de praktijk bijzonder moeilijk is afbraak van de gebouwen te verkrijgen;

Overwegende dat de verwerende partij in haar nota met opmerkingen repliceert als volgt :

"120. De verzoekende partijen dienen in principe gegevens aan te voeren die enerzijds wijzen op de ernst van het nadeel dat ze ondergaat of kan ondergaan, hetgeen betekent dat zij aanduidingen zal moeten geven omtrent de aard en de omvang van het te verwachten nadeel, en die anderzijds wijzen op de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel(...).

121. Verzoekende partijen spreken zichzelf schromelijk tegen in hun verzoekschrift tot schorsing. Op p. 32 van hun verzoekschrift tot schorsing stellen zij namelijk zelf :

'Achter de achtergevels bevinden er zich nog tuinen met een diepte variërend tussen de twintig (...) meter en de vijftientwintig meter.'

122. Dat de tuinen een diepte hebben van 25 tot 30 meter wordt uiteraard niet betwist. De alinea daarna stelt men vervolgens dat er eerst, aansluitend op deze tuinen een strook van dertien meter gras wordt voorzien, waarna er opnieuw een strook van 13 meter voor private tuinen wordt voorzien. Ook dit wordt uiteraard niet betwist. Het is aldus duidelijk dat de woningen worden opgetrokken op 26 meter van de perceelsgrens van verzoekende partijen.

123. Concreet wil dit zeggen dat de geplande kangoerewoningen gebouwd worden op een afstand van 51 tot 56 meter van de achtergevels van verzoekende partijen! Verzoekende partijen moeten nuanceren, uitgaande van de ligging van hun eigendommen in stedelijk gebied, wanneer ze stellen dat :

'het voor elk van de woningen van de verzoekende partijen het dus zo is dat er ongeveer recht achter de woningen er zich zodoende op 26 meter (voor de eerste tot vierde verzoekende partijen) of 24 meter (voor de vijfde tot achtste verzoekende partijen) van de perceelsgrens een terras bevindt.(...).'

124. De voorgaande gegevens geven de nuancering aan. De terrassen liggen op 26 meter van de perceelgrenzen van verzoekende partijen, en op +/- 50 meter van de achtergevels! Inkijk is dus uiterst miniem, de afstanden zijn voor een stad groot.

125. Het volstaat bovendien een blik te werpen op de bijgevoegde luchtfoto(...) om te zien dat dergelijke afstanden uitzonderlijk zijn, zelfs in deze buurt. De huizenrijen te(n) noorden en noordwesten van de woningen van verzoekende partijen liggen telkens veel dichterbij elkaar. Zulks is overigens zeer normaal wanneer men niet in een landelijk(e) omgeving woont, maar in een stads- of dorpskern. Men kan daar bezwaarlijk verwachten nooit burens te krijgen, laat staan op dergelijk(e) afstanden...

126. Privacy en in- en uitkijkmogelijkheid zijn recht evenredig met de plaats waar iemand woont. Naar gelang men meer in een dorpscentrum of een stad of verstedelijkt gebied woont is er minder privacy dan wanneer men op de buiten, in open bebouwing, met grote tuinen, woonachtig is. Verzoekende partijen wonen in een stadscentrum of verstedelijkt gebied. De luchtfoto geeft hiervan een goed beeld(...). Ontegensprekelijk kan men daar geen absolute privacy zonder enige in-of uitkijkmogelijkheid claimen.

127. Het aldus geformuleerde nadeel volgt niet uit het aangevochten besluit op zich maar uit de ligging van de eigen woning en eigen tuin in een druk woongebied te midden van een verstedelijkt gebied. Er is geen rechtstreeks causaal verband tussen het voorgehouden nadeel en het aangevochten besluit. Het nadeel volgt uit de bestemming als woonzone en de ligging in een verstedelijkt gebied. Er moet een causaal verband zijn tussen het voorgehouden MTHEN en het aangevochten besluit. Uit de bewoordingen van artikel 17, §2, van de gecoördineerde wetten op de (R)aad van State kan worden afgeleid dat het MTHEN moet voortvloeien uit de uitvoering van de bestreden beslissing als zodanig, zodat wanneer dat MTHEN daaruit niet rechtstreeks voortkomt, niet voldaan is aan de tweede schorsingsvoorwaarde. Uw Raad stelde ter vergelijking reeds eerder:

'Dat verzoeker in zijn uiteenzetting geen overtuigende gegevens bijbrengt waaruit, gelet op de afstand en de gesteldheid van het terrein tussen zijn woning en de bouwplaats, zijn rechtstreeks nadeel kan blijken; dat daarenboven het betrokken bouwterrein is gelegen aan de noordelijke rand van een groter gebied dat volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Antwerpen is bestemd tot gebied voor dagrecreatie; dat enkel met de geldende bestemmingsvoorschriften rekening kan gehouden worden; dat in deze

omstandigheden verzoekers uiteenzetting geen afdoende concrete gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning hem een MTHEN kan berokkenen in de zin van art. 17, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;'.
128. Er is geen schending van de privacy ingevolge de opgelegde voorwaarde die perfect tegemoet komt aan wat overeenstemt met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening, draagkracht, aanvaardbare perceelsordening en integratie rekening houdend met configuratie en aanwezige bebouwing in de omgeving. Verzoekende partijen kunnen zich verwachten aan vergunningen zoals de voorliggende.

129. Er is aldus geen ernstig nadeel. Men kan bezwaarlijk voorhouden wanneer men in dergelijk verstedelijkt gebied woont, privacyhinder als ernstige reden tot schorsing of vernietiging van een vergunning in te kunnen roepen wanneer de afstand tussen de bestaande woningen van verzoekende partijen en de geplande woningen +/- 50 (!) meter bedraagt. Bovendien volgt het voorgehouden nadeel uit de ligging van de eigendom van verzoekende partijen eerder dan uit de aangevochten vergunning. De moeilijke herstelbaarheid van het nadeel wordt evenmin aangetoond. Een bijkomend groenscherm volstaat daartoe.

130. Ten slotte kan hierbij vermeld worden dat de opgelegde voorwaarde om een groenscherm aan te brengen, verhindert dat het nadeel zich zou voordoen. Er is geen ernstig nadeel, noch is dergelijk nadeel moeilijk te herstellen. De opgelegde voorwaarde waarborgt dat bovendien.

131. Aan de tweede schorsingsvoorwaarde is niet voldaan wat betreft dit onderdeel.";

Overwegende dat, ook al is het bouwperceel gelegen in een verstedelijkt gebied, de aantasting van de privacy in beginsel als een ernstig nadeel kan worden aangevoerd; dat te dezen de bij het bestreden besluit vergunde "kangoeroewoningen" blijken te worden ingeplant in tweede bouworde achter de bestaande woningen van de verzoekende partijen; dat hun tuinen aan de achterzijde palen aan het bouwperceel; dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor de bouw van twee volumes met respectievelijk 5 en 6 zgn. "kangoeroewoningen", waarbij boven een gelijkvloerse woning met 2 slaapkamers en tuin zich telkens een woning met 2 à 3 slaapkamers bevindt, en aldus in totaal 22 woongelegenheden worden gecreëerd; dat, zoals blijkt uit de goedgekeurde plannen, de leefruimten en de terrassen zich bevinden op de door de verzoekende partijen aangegeven verdieping, hoogte en afstand tot hun tuinen, al dan niet overdekte terrassen en veranda's; dat deze gegevens overigens overeenstemmen met deze die door de verwerende partij in haar nota met opmerkingen naar voor worden gebracht; dat verzoekende partijen ter staving van de ernst van het ingeroepen nadeel een gedetailleerde fotoreportage hebben neergelegd, waaruit de situatie van elk van de verzoekende partijen afzonderlijk blijkt ten opzichte van het vergunde project; dat in de gegeven omstandigheden en gelet op de uitbouw, de omvang en de inplanting van de gebouwen, het betoog van de verzoekende partijen aannemelijk is dat ingevolge

de bestreden stedenbouwkundige vergunning hun privacy ernstig in het gedrang wordt gebracht; dat zij tevens op goede gronden betogen dat eens de vergunde werken uitgevoerd, na vernietiging van de bestreden beslissing, een herstel van het aangevoerde nadeel moeilijk te verkrijgen zal zijn; dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen voldoende concrete gegevens bevat 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; dat ook aan de tweede in voormeld artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarden is voldaan,

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 van het bestreden besluit te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 19 januari 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen waarbij aan Ludovicus GOOVAERTS en Jenny VAN DEN EYNDE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van elf kangoeroewoningen te Mechelen, Tervuursesteenweg, op een perceel kadastraal bekend Sectie E, nrs. 226 C2 en 337.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negenentwintig juli 2005, door :

de HH.. J. BOVIN,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

J. BOVIN.