

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 149.198 van 21 september 2005
in de zaak A. 162.064/X-12.288.**

In zake :
1. Arthur VAN CAMP,
2. Magda VAN DAMME,
3. Emiel JANSSENS,
4. Marcel VAN CAMP,
5. Marijke VERGAUWEN,
6. Alphons TIERENS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en
B. ROELANDTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kasteellaan 141

tegen :

het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

tussenkommende partij :

de gemeente PUURS,
die woonplaats kiest bij
Advocaten M. BOES en W. MERTENS,
kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Arthur VAN CAMP, Magda VAN DAMME, Emiel JANSSENS, Marcel VAN CAMP, Marijke VERGAUWEN en Alphons TIERENS op 27 april 2005 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 21 februari 2005 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar houdende afgifte aan het gemeentebestuur van PUURS van een stedenbouwkundige vergunning tot het bouwen van een jeugdontmoetingscentrum op een perceel gelegen te Puurs, Brandstraat - Molenstraat, kadastraal bekend Sectie A, nr. 1r ;

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 25 juli 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 2 september 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat L. PROOT die, loco Advocaten I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en B. ROELANDTS verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat J. CLAES die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat W. MERTENS die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste 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 de gemeente PUURS met een verzoekschrift van 26 mei 2005 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 ter terechtzitting aanvullende stukken heeft neergelegd; dat dit niet is voorzien in het procedurereglement betreffende de behandeling van de schorsing; dat deze, met uitzondering van die welke de voortgang van de werken aantonen, uit de debatten worden geweerd;

Overwegende dat de tussenkomende partij opwerpt dat het verzoekschrift laattijdig is;

Overwegende dat, aangezien stedenbouwkundige vergunningen 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 wettelijke mogelijkheden die hen worden geboden om er aldaar inzage van te nemen; dat het zaak is van de partij die aanvoert dat de verzoekende partijen kennis hadden van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning noch bekendgemaakt, noch aan derden dienden betekend te worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partijen er kennis van hebben gehad of geacht moeten worden er kennis van te hebben gehad; dat het evenwel niet in de macht van een potentiële verzoeker mag liggen, wanneer hij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandeling die hij eventueel met een annulatieberoep -en derhalve ook met een vordering tot schorsing- wenst te bestrijden, die kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen vandien; dat het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, en dat aan voormeld artikel 4 van de procedureregeling ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen en van de bouwheer en van de omwonenden en andere belanghebbende personen anderdeels, meebrengen dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de mogelijkheid die hem geboden wordt om ten gemeentehuize kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning; dat eens die redelijke termijn verstreken, de termijn van 60 dagen om annulatieberoep in te dienen, een aanvraag neemt;

Overwegende dat de verzoekende partijen betogen dat daags na het verlenen van de bestreden vergunning op 21 februari 2005, de zoon van de eerste verzoeker feitelijke kennis bekwam van het bestaan van de thans bestreden vergunning, waarna onder meer de andere verzoekers werden gecontacteerd en deze zich vervolgens binnen een redelijke termijn bij de gemeente hebben kunnen aanbieden ten einde inzage te nemen van het bouwdoossier; dat in deze stand van het

geding het tijdstip van de feitelijke kennisneming van het bestaan van de vergunning niet wordt betwist; dat de vordering werd ingediend op 27 april 2005, zijnde de 62^{ste} dag na deze feitelijke kennisneming van het bestaan van de vergunning, dat de termijn verstreken tussen de dag van de feitelijke kennisneming van het bestaan van de vergunning en de 60^{ste} dag voor de verzoekende partijen hun vordering hebben ingesteld, als een redelijke termijn kan worden beschouwd om gebruik te maken van het recht om inzage te nemen van de inhoud van de bestreden vergunning; dat overigens niets degene die een stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen of verleend, belet de belanghebbende derden, zoals degenen die tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning in kennis te stellen; dat de tussenkomen partij op het eerste gezicht geen bewijskrachtig gegeven bijbrengt waaruit blijkt dat de verzoekende partijen meer dan 60 dagen vóór het instellen van de vordering kennis hadden van het bestreden besluit; dat de omstandigheid dat de verzoekende partijen hun vordering eerder (en binnen die 60 dagen) hadden kunnen indienen - hetgeen volgens de tussenkomen partij blijkt uit de omstandigheid dat de verzoekende partijen gelijktijdig een beroepschrift indienden tegen de verleende milieuvergunning terwijl dat laatste beroep nog niet urgent was - niet ter zake is; dat het immers zaak is van de verzoekende partijen om te bepalen hoe zij, binnen de wettelijke termijn, haar belangen wenst waar te nemen en dit op de wijze dat zij dit wensen; dat de exceptie in deze stand van het geding 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 artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, de verzoekende partijen een eerste onderdeel van een tweede middel afleiden uit de schending van artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht en uit de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat zij betogen dat uit de formeel uitgedrukte motieven van de bestreden vergunning niet

blijkt dat de vergunningverlenende overheid de kenmerken van de plaatselijke ordening op voldoende concrete en correcte wijze in haar beoordeling heeft betrokken, wat tot het besluit leidt dat het bestreden besluit de begrippen plaatselijke ordening en onmiddellijke omgeving miskent, te weten dat :

"●bij het concreet in kaart brengen van de kenmerken van de te beoordelen omgeving de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van een aantal algemene, vage kenmerken van de omgeving waarin het jeugd ontmoetingscentrum wordt ingeplant ('Het perceel sluit aan bij de woonkern Puurs-centrum en ligt langsheen de verbinding van Liezele en via het Fort van Liezele eveneens langsheen een fietsverbinding naar Kalfort') die kennelijk zijn ontleend aan de ruimere omgeving van de bouwplaats, zodat op basis hiervan uiteraard geen concrete en relevante toetsing kan worden gemaakt van de aanvraag met de eisen van de goede plaatselijke ordening van de onmiddellijke omgeving;

●de enige aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens betrekking hebben op de straten die het bouwterrein omgeven, de aard van twee percelen die eraan grenzen (tuinen) en de aanwezigheid van twee bunkers op het bouwterrein, zodat de vraag hoe de onmiddellijke omgeving eruit ziet (waartoe ontegensprekelijk ook het eigendom en de woongelegenheden van de verzoevende partijen behoren), grotendeels onbekend blijft; het bestreden besluit bevat voor het overige geen enkel concreet gegeven over de aard van constructies of de aanwezige functies en hun ligging ten opzichte van het bouwproject dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag, gegevens die meer specifiek in het licht van de bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede plaatselijke ordening te betrekken vraag naar de eventuele buurschapnadelen van het bouwproject nochtans uitermate cruciaal zijn, zodat een concrete en relevante evaluatie van het omvangrijke bouwproject met multifunctionele bestemming, in het licht van de goede plaatselijke ordening van de onmiddellijke omgeving ook in dit opzicht onmogelijk wordt gemaakt;

●het bestreden besluit de in de bezwaren aangevoerde hinderproblematiek (geluidsoverlast, vandalisme) verbonden aan het bouwproject en de ingebruikneming ervan conform de vergunde bestemming volkomen marginaliseert, op grond van de overweging dat deze hinderaspecten geen stedenbouwkundige argumenten zouden betreffen, terwijl die hinderaspecten wel degelijk (juridisch en feitelijk) relevant zijn, nu het project, in het licht naar de vraag naar verenigbaarheid met de eisen van een goede plaatselijke aanleg, ook naar de aard en de omvang van de voorgenomen activiteiten correct dient te worden ingeschat ten aanzien van de onmiddellijke omgeving, (...) terwijl de draagkrachtvereiste overigens inhoudt dat bij de evaluatie van de goede ordening van de omgeving alle relevante vormen van hinder die het gebruik van het gebouw conform zijn vergunde bestemming of functies kan veroorzaken (en deze zijn, gelet op de omvang en de aard van het bouwproject, geenszins als louter speculatief of subjectief af te wijzen) in de beoordeling van deze vraag dienen te worden betrokken;

●de bestreden beslissing zich in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving van het bouwproject zich overigens heeft beperkt tot een loutere stijlformule ('De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke en plaatselijke ordening'), die uiteraard niet bijdraagt tot een draagkrachtige motivering, want al te oppervlakkig en te stereotiep en bij gevolg op nietszeggende wijze geformuleerd";

Overwegende dat de verzoekende partijen onder meer de schending aanvoeren van artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat, op het eerste gezicht, het eerste onderdeel ervan, kritiek uit op de beoordeling in de stedenbouwkundige vergunning van de goede plaatselijke ordening; dat het ernstig bevinden van dit onderdeel van het middel, tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning kan leiden; dat verzoekers derhalve belang hebben bij het middel; dat de exceptie ter zake vanwege de tussenkomen partij op het eerste gezicht niet wordt bijgetreden;

Overwegende dat artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat de in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering op het eerste gezicht inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen; dat uit voormelde bepalingen volgt dat enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij wel bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening prima facie in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat deze beoordeling in concreto dient te geschieden;

Overwegende dat de bestreden beslissing de volgende overwegingen bevat die in verband kunnen worden gebracht met de beoordeling van de goede plaatselijke ordening :

"De aanvraag betreft het bouwen van een Jeugd Ontmoetings Centrum dat verschillende functies moet combineren, met o.a. een jeugddienst, buitenschoolse kinderopvang, jeugdateliers, repetiteerruimte voor muziekgroepjes en een polyvalente zaal.

Het perceel is gelegen ten westen van de 'Molenstraat', ten noorden van de 'Brandstraat' en is verder omgeven door buurtweg nr. 4 'Puursheidestraat' en twee tuinen van woningen langsheen de 'Kimpelberg'.

Het perceel sluit aan bij de woonkern Puurs-centrum en ligt langsheen de verbinding van Liezele en via het Fort van Liezele eveneens langsheen een fietsverbinding naar Kalfort.

(...)

Op het perceel bevinden zich twee bunkers die deel uitmaakten van de verdedigingszone in de fortenlinie waarvan het verderop gelegen Fort van Liezele eveneens deel uitmaakte. Deze bunkers worden behouden.

Gelet op het gunstig advies dd. 22-11-2004 van de afdeling Rohm, cel Monumenten en Landschappen waaruit : 'Monumenten en landschappen kan akkoord gaan met de inplanting van een jeugd ontmoetingscentrum aan de overzijde van de Molenstraat ten opzichte van het beschermde Fort van Liezele. De gronden sluiten aan bij het bestaande jeugddorp en zijn gelegen buiten de landschapsankerplaats rond de beschermde fortsite.

Het jeugd ontmoetingscentrum wordt opgericht met respect voor voornoemde fortsite en het omgevend landschap, door de visuele realisatie van de bunkerlinie met het fort te behouden. Hierdoor wordt de historische context visueel bewaard, en wordt het bouwvolume van het complex meer op de achtergrond geplaatst'.

(...)

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening";

Overwegende dat uit de niet-betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de vierde verzoekende partij woont op een aan het bouwterrein palend perceel dat krachtens het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen is gelegen in een woongebied; dat deze verzoeker stelt dat zijn woning zelf is gelegen op ongeveer 65 m van de bouwplaats; dat de tweede en de derde verzoekende partijen wonen op het perceel naast dit van de vierde verzoekende partij, binnen hetzelfde woongebied, waarvan de tuinen in het verlengde liggen van de bouwplaats; dat op het eerste gezicht redelijkerwijze kan worden aangenomen dat deze aanpalende percelen en hun bebouwing deel uitmaken van de onmiddellijke

omgeving van het perceel waarop het polyvalente jeugd ontmoetingscentrum wordt vergund; dat de omstandigheid dat, zoals de verwerende partij stelt, het bouwperceel een "schiereiland" vormt dat bijna voor 100 % is omgeven door openbaar domein te dezen niet relevant lijkt; dat de door de verwerende partij aangevoerde omstandigheid dat de regelgeving inzake ruimtelijke ordening slechts voorziet in een rechtstreekse aanschrijving in een straal van 50 m, derwijze dat dit "blijkbaar op stedenbouwkundig gebied (...) de norm is voor het hinderaspect" op zich niet lijkt te impliceren dat de bouwwerken en gebouwen die buiten die zone liggen, niet tot de "onmiddellijke omgeving" van het betrokken bouwperceel kunnen behoren; dat het project zou voldoen aan de standaarduitgangspunten voor de inplanting van constructies zoals de verwerende partij stelt, lijkt op zich evenmin relevant ter beoordeling van de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat het argument dat het perceel aansluit bij de woonkern Puurs-centrum en langsheen de verbinding van Liezele ligt en via het Fort van Liezele eveneens langsheen een fietsverbinding naar Kalfort, een stijlformule lijkt die voor eender welke bouwaanvraag op het betrokken bouwperceel zou kunnen gelden en waaruit niet kan blijken dat de vergunde bouwwerken in concreto in overeenstemming zijn met de goede plaatselijke ordening; dat hetzelfde geldt inzake de gegeven situering van het perceel ten aanzien van de omliggende wegenis en tuinen en de verwijzing naar de bunkers op het bouwperceel en het behoud ervan; dat de overige in de motivering aangegeven elementen op het eerste gezicht niet kunnen worden betrokken in het licht van de vereiste van een concrete toetsing van de bouwaanvraag aan de verenigbaarheid ervan met de goede plaatselijke ordening; dat tot slot de overweging dat de aanvraag verenigbaar is met "de goede ruimtelijke en plaatselijke ordening" niet meer is dan een blote bewering; dat derhalve de hiervoor weergegeven motivering geen afdoende concrete gegevens bevat met betrekking tot de aan het bouwperceel palende of in de onmiddellijke omgeving gelegen gebouwen en gronden, waaronder die van de voornoemde verzoekers; dat derhalve uit de formeel uitgedrukte motieven op het eerste gezicht niet kan worden besloten dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening, in concreto rekening heeft gehouden met de ordening van de onmiddellijke omgeving; dat op het eerste gezicht de bestreden beslissing de aanpalende percelen niet of onvoldoende bij de beoordeling heeft betrokken en derhalve geen juiste toepassing heeft gemaakt van het begrip goede plaatselijke ordening; dat op de toelichting en formele motivering ter zake in latere procedurestukken uiteraard geen acht mag worden geslagen; dat in deze stand

van het geding uit de uitgedrukte motieven -waarbij geen rekening kan worden gehouden met "impliciete" motieven die er volgens de verwerende partij in vervat zouden zitten- niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid naar behoren haar appreciatiebevoegdheid inzake de goede plaatselijke ordening heeft uitgeoefend; dat het eerste onderdeel van het middel in deze mate ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, de verzoekende partijen doen gelden wat volgt :

"Naar aanleiding van de uiteenzetting van het belang werd er reeds op gewezen dat de verzoekende partijen, als gevolg van de inplanting van imposant gebouwencomplex, met multifunctionele bestemming (waaronder het organiseren van muziekoptredens en fuiven, met dansgelegenheid voor ruim 700 bezoekers (...), dit in de nabije omgeving van hun eigendom, betekent een ernstige verstoring van hun woon- en leefklimaat zullen ondergaan.

Als gevolg van de bouw en de ingebruikneming van het gebouwencomplex, conform de vergunde bestemming en functies, zullen de verzoekende partijen diverse vormen van ernstige, onomkeerbare aantastingen van hun leefklimaat ondergaan:

1° Op de eerste plaats kan niet worden ontkend dat de tweede, derde en vierde verzoekende partijen door de inplanting van het imposante gebouwencomplex een visuele verstoring van het zicht op het nog open (kouter)landschap zal veroorzaken.

Uw Raad aanvaardt in de regel dat visuele hinder of esthetisch nadeel, en het daardoor verminderde woongenot, een moeilijk te herstellen nadeel uitmaakt (...). Uw Raad heeft reeds bij uiterste hoogdringendheid de schorsing bevolen van de vergunning voor de bouw van een GSM-mast van 20 m. hoog omdat die mast het uitzicht van de verzoekers op de Laanvallei zou beïnvloeden en een onherstelbare esthetische landschapsverontreiniging tot gevolg zou hebben (...).

De tenuitvoerlegging van de vergunning zal ook in casu het leefklimaat van de tweede, derde en vierde verzoekende partijen en hun visuele beleving van de onmiddellijke omgeving aantasten.

Zij wonen op amper 65 meter van de bouwplaats. De constructie zal 9m boven het maaiveld uitsteken.

Voor deze verzoekende partijen is het zicht vanuit de tuin bepalend. Voor de tweede en derde verzoekende partij is de weide met bunkers en het verder gelegen landschap ook zichtbaar vanop het terras en vanuit de keuken. Ook vanuit de bovenverdiepingen hebben zij momenteel zicht op dit unieke landschap.

Zij zullen vanuit hun tuin en woning voortdurend worden geconfronteerd met het zicht op een imposant gebouw (...). Zowel vanuit hun woning als vanuit hun tuin (terras) zullen zij nu plots dagdagelijks worden geconfronteerd met een blijvend zicht op een gebouw dat, gelet op de omvang ervan, op agressieve wijze binnendringt in de visuele perceptie op het weidse landschap. Het enkele feit dat de bunkers op het bouwterrein worden bewaard en er een zichtrelatie met het Fort zou worden gecreëerd, kan niet verhinderen dat door de infrastructurele ingreep in het vrijwel gaaf landschap (de vallei van de Molenbeek doorheen Puurs en Kalfort), waarvan de uniciteit wordt bevestigd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Puurs (waar het behoud van het ongeschonden landschap van de Molenbeekvallei als richtinggevend principe staat vooropgesteld, (...), een visuele belevingshinder wordt veroorzaakt.

Het aspect van het 'voortdurend', 'dagdagelijks' moeten uitkijken op een dergelijke, zichtversturende constructie, geeft aan de zichhinder onmiskenbaar een ernstig en moeilijk te dragen karakter dat, eenmaal ondergaan, niet meer kan worden goedge maakt. Nutteloos zou men trouwens voorhouden dat de opgeworpen aantasting van het visuele woongenot van louter subjectieve aard is. Uw Raad verworpt zulk argument als niet-relevant (...).

2° De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning tot de oprichting en het gebruik van een multifunctioneel gebouwencomplex dat ook is gericht op het organiseren van grote muziekoptredens en fuiven in het weekend, die zullen plaatsvinden in een polyvalente zaal met een capaciteit van 700 (fuivende) bezoekers (...).

Uit de gemeenteraadsbeslissing van 26 juni 2003 (...) blijkt overigens dat dit aanbod zich niet enkel richt tot de lokale jongeren, maar tot de regio KleinBrabant, en het project dus bovenlokale aspiraties heeft, wat de toeloop naar en dus de omvang van deze activiteiten uiteraard nog groter zal maken.

Dergelijke (mega)evenementen zullen onmiskenbaar diverse vormen van hinder veroorzaken voor de woonomgeving.

a) Op de eerste plaats is er de geluidshinder.

Zelfs indien men erin slaagt de geluidsoverdracht vanuit de inrichting (fuiven, muziekoptredens) door akoestische saneringsmaatregelen (conform de VLAREM II reglementering)(...) te beheersen, dan nog zal rekening moeten worden gehouden met allerlei afgeleide geluidshindervormen, zoals deze afkomstig van het doorlopend arriveren, rondhangen en vertrekken van bezoekers met voortdurend luidruchtig gepraat en afscheidsgeroep van uitbundige, desgevallend onder de invloed van alcohol (of drugs) verkerende fuifnummers. Fuiven van dergelijke omvang en met die uitstraling trekken uiteraard ook uitgelaten nachtbrakers aan.

De verzoekende partijen zullen deze geluidshinder vooral moeten ondergaan in het weekeinde en vooral tijdens de nachtperiode wanneer de hinderimpact van dat lawaai onmiskenbaar het grootst is, omdat men thuis is en er ook slaapstoornissen (kunnen) optreden. De impact van dergelijke geluidshinderaspecten op de woon- en levenskwaliteit en zelfs de fysische en psychische gezondheid, kan nauwelijks worden onderschat. (...)

b) Verder zullen deze megafestiviteiten ongetwijfeld een verhoogde mobiliteitsdruk betekenen, waaruit eveneens allerlei vormen van overlast voor de buurt dreigen voort te komen (zie ook hierna).

c) In het slechtste geval zal de onmiddellijke woonomgeving van de verzoekende partijen ook worden geteisterd door wildplassen, braakresten, vandalisme en relletjes, wat uiteraard de aantasting van het woonklimaat nog zou aanscherpen (o.a. onveiligheidsgevoel). (...)

3° De verzoekende partijen zullen evenzeer worden geconfronteerd met een verkeershindertoestand als gevolg van vele tientallen voertuigen (auto's, bromfietsen en ook fietsen) die her en der geparkeerd worden in de onmiddellijke buurt, te weten dat de parkeermogelijkheden op het terrein van het bouwproject, in het licht van de omvang van het jeugd ontmoetingscentrum in het algemeen en de polyvalente zalen in het bijzonder, de dimensie van de festiviteiten (grote evenementen) en het breed gamma van doelgroepen die worden beoogd (jongeren op zoek naar ontspanning of hulpverlening, ouders die hun kinderen naar het speelplein of de kinderopvang brengen, enz.), schaars zijn. Dit wordt toegegeven in de gemeenteraadsbeslissing van 11 september 2003 (...) en blijkt overigens uit de goedgekeurde bouwplannen. Hoewel dit bezwaar werd verworpen, biedt de aanvraag aan die problematiek geen oplossing.

Deze verkeerssituatie zal overigens bijdragen tot geluidsoverlastgevallen (dichtkloppen van de portieren, claxonneren, lawaai van draaiende motoren van auto's en bromfietsen, zich in groepjes verplaatsende fietsers die zich in een uitgelaten sfeer naar een fuif of optreden begeven of daarvan terugkomen, enz.).

In dit verband dient er andermaal op te worden gewezen dat het eigendom en de woongelegenheden van de verzoekende partijen zijn gelegen op de invalswegen naar de betrokken site en dus vaak dreigen te worden geconfronteerd met de hierboven beschreven problematiek.

Tevergeefs zou in dit kader trouwens worden opgeworpen dat de door de verzoekende partijen ingeroepen grieven ten aanzien van het project louter hypothetisch zijn en uitsluitend steunen op een subjectieve perceptie van het fuifgebeuren, de muziekfestivals of de exploitatie van een inrichting met dansgelegenheid, nu de door de verzoekende partijen beschreven hinderaspecten verbonden aan de exploitatie van een dergelijke evenementen of inrichtingen van algemene bekendheid zijn (...).

Het enkele feit dat er in de onmiddellijke concrete woonomgeving van het vergunde project een aantal jeugdlokalen en een speelplein aanwezig zijn, kan geen argument zijn om een dergelijke hinderlijke inrichting met die omvang goed te praten, nu de activiteiten, de omvang ervan en bijgevolg de hinderimpact van volstrekt onvergelijkbaar zijn.

Eveneens vruchteloos zou worden aangevoerd dat de ingeroepen hinderaspecten een gevolg zijn van de (later) in voorkomend geval af te leveren milieuvergunning voor die dansgelegenheden en de optredens (rubrieken 32.1 en 32.2.10 indelingslijst VLAREM 1) en het ingeroepen nadeel bijgevolg niet voortvloeit uit de bestreden vergunningsbeslissing. De uitbating van de inrichting met fuifmogelijkheden of de organisatie van muziekoptredens, met inherent verbonden hinderaspecten, wordt immers niet enkel mogelijk gemaakt door de later in voorkomend geval af te leveren milieuvergunning, maar rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt door de bestreden vergunningsbeslissing die deze bestemming en de ingebruikneming van het gebouw conform deze bestemming toelaat (...).

Gelet op de omvang van het bouwproject en de aard van de activiteiten die in het gebouwencomplex zullen worden georganiseerd, kan bezwaarlijk worden tegengesproken dat de verzoekende partijen een ernstig risico op aantasting van het woongenot en de algemene leefkwaliteit zullen ondergaan. (...)"

Overwegende dat de bestreden vergunning tot voorwerp heeft het oprichten van een jeugd ontmoetingscentrum dat verschillende functies moet combineren met o.a. een jeugddienst, buitenschoolse opvang, jeugd ateliers, repeteerruimte voor muziekgroepjes en een polyvalente zaal; dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat de oprichting wordt vergund van een bouwblok van 9 m hoog met een polyvalente zaal van 300 m² op ongeveer 20 m van de perceelgrens met het perceel van vierde verzoekende partij; dat ook de woning van de tweede en derde verzoekende partijen op ongeveer dezelfde afstand is gelegen van het bouwterrein; dat gelet op de concrete aard, de concrete inplanting, bouwdiepte en bestemming van de vergunde bouwwerken, de tweede, derde en vierde verzoekende partij voldoende aannemelijk maken dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hun woon- en leefklimaat vanuit hun tuin en woning op ingrijpende wijze zal aantasten en een aanzienlijke vermindering van de privacy kan berokkenen; dat zulks in de concrete omstandigheden een ernstig nadeel is; dat dit nadeel afdoende blijkt uit de plannen en de overgelegde fotoreportage; dat de omstandigheid dat de vergunde constructie

derwijze is geconcipieerd dat zij langs de zijde van de verzoekende partijen 2 en 4 is afgedekt door een plooiende helling bedekt met natuurlijke vegetatie, een "camouflage" van het bouwwerk is die aan het voorgaande geen afbreuk doet; dat hetzelfde geldt voor het op te richten groenscherm; dat het daarbij niet nodig is om punt per punt de diverse aangevoerde aspecten van het aangevoerde nadeel te onderzoeken; dat het aangevoerde nadeel niet uitsluitend volgt uit de door het gewestplan bepaalde bestemming van het bouwperceel, maar uit de concrete invulling die de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning geeft aan deze in het gewestplan vastgestelde bestemming; dat een gewestplan weliswaar de algemene bestemming van het bouwperceel vaststelt waardoor inrichtingen die niet in strijd met deze bestemming kunnen worden vergund, doch dat zulks niet uitsluit dat de concrete invulling van deze gewestbestemming door het vergunnen van een inrichting die niet strijdt met de in het gewestplan bepaalde algemene bestemming, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan inhouden; dat niet blijkt dat het aangevoerde nadeel enkel en alleen voortvloeit uit een nog af te leveren milieuvergunning; dat de opmerking van de verwerende partij dat de aangevoerde nadelen geen verband houden met de bestreden vergunning, maar met de exploitatie, niet kan worden bijgetreden; dat de bestemming van het gebouw bij de beoordeling van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning moet worden betrokken; dat het nadeel dat een stedenbouwkundige vergunning aan derden-belanghebbenden kan veroorzaken, kan gelegen zijn in de functie of de bestemming die aan het gebouw wordt gegeven door de bedrijvigheid die er plaats zal vinden; dat de omstandigheid dat de milieu- en de stedenbouwkundige vergunning (wat hun uitvoerbaarheid betreft) aan elkaar "gekoppeld" zijn, niet belet dat beide beslissingen bij hun tenuitvoerlegging eigen nadelen kunnen veroorzaken; dat voorst niet blijkt dat te dezen toepassing kan worden gemaakt van het in artikel 128 D.R.O. voorziene verval van de bestreden vergunning; dat de kritiek ter zake van de tussenkomen partij in deze stand van het geding, met name dat met toepassing van het voornoemde artikel 128 D.R.O. en artikel 5 M.V.D. ook de bestreden beslissing uit het rechtsverkeer verdwijnt, aleatoir is; dat de ernst van het nadeel niet wordt ontkracht door de omstandigheid dat de vordering slechts op het einde van de beroepstermijn zou zijn ingesteld; dat voorts ter terechtzitting niet is aangetoond dat de werken voltooid zijn of dat het gebouw gebruiksklaar is; dat derhalve evenmin aannemelijk wordt gemaakt dat het door de voornoemde verzoekende partijen aangevoerde nadeel thans reeds volledig is gerealiseerd; dat dus de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing nog steeds haar nut heeft; dat derhalve de uiteenzetting in hoofde van de tweede, derde en vierde verzoekende partij voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk

maken dat de verwezenlijking en de bestemming van het vergunde jeugd ontmoetingscentrum een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State; dat niet moet worden onderzocht of dit voor de overige verzoekende partijen eveneens het geval is;

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.

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

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 21 februari 2005 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar houdende afgifte aan het gemeentebestuur van PUURS van een stedenbouwkundige vergunning tot het bouwen van een jeugd ontmoetingscentrum op een perceel gelegen te Puurs, Brandstraat - Molenstraat, kadastraal bekend Sectie A, 1 r.

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
eenentwintig september 2005, door :

De H. G. DEBERSAQUES,
Mevr. A. TRUYENS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

G. DEBERSAQUES.