RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 161.069 van 6 juli 2006
in de zaak A. 171.376/X-12.759.

In zake : 1. Michel MEUWIS,
2. Eric BERDEN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten W. MERTENS en A. BEELEN,
kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5

tegen :

het VLAAMSE GEWEST,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat L. DEHAESE,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Luikersteenweg 187.

tussenkomende partij :

de cvba KEMPISCH TEHUIS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. VANDIJCK,
kantoor houdende te
3530 HOUTHALEN-HELCHTEREN,
Grote Baan 435.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Michel MEUWIS en Eric BERDEN op 24 maart 2006 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 5 januari 2006 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan de cv KEMPISCH TEHUIS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een gebouw met 9 woongelegenheden en ondergrondse parkeergarage, de bestaande gebouwen te slopen en bomen te vellen op een perceel gelegen te Zonhoven, Heuveneindeweg 89, kadastraal bekend sectie E, nr. 1032 e2;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 mei 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 16 juni 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat W. MERTENS die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat K. HULPIAU die loco Advocaat L. DEHAESE verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat W. VANDIJCK die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur T. DE WAELE;

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 cvba KEMPISCH TEHUIS met een verzoekschrift van 12 april 2006 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij het bestreden besluit van 5 januari 2006 aan de cv KEMPISCH TEHUIS de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het oprichten van een gebouw met 9 woongelegenheden en ondergrondse parkeergarage, de bestaande gebouwen te slopen en bomen te vellen op een perceel gelegen te Zonhoven, Heuveneindeweg 89, kadastraal bekend sectie E, nr. 1032 e2, palende aan de eigendommen van verzoekende partijen;

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

Overwegende dat artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten dient te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen; dat artikel 8, tweede lid, 5° van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten "een uiteenzetting van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen"; dat uit deze bepalingen volgt dat een 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 verzoekende partijen het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit hen kan berokkenen, uiteenzetten als volgt:

> "Eerste en tweede verzoekers zijn respectievelijk eigenaar van de onroerende goederen gelegen aan de Beverzakstraat 1 en aan de Heuveneindeweg 87 (...).
> Deze onroerende goederen bevinden zich onmiddellijk naast het bouw-perceel 1032E2 (...).
> De woning die zich momenteel nog op het bouwperceel 1032E2 bevindt is niet bewoond. Deze woning bestaat uit twee bouwlagen. Er zijn geen terrassen. Verder bevinden zich op het perceel 1032E2 momenteel nog verschillende bomen (...).
> De aanvraag voorziet in het bouwen van 9 woongelegenheden met een ondergrondse parkeergarage, het afbreken van de bestaande gebouwen en het vellen van in totaal 13 bomen. Er worden ook 3 bovengrondse parkeerplaatsen aangelegd. Het op te richten gebouw omvat drie bouwlagen en een dakverdieping. Zowel op de eerste als op de tweede verdieping worden terrassen voorzien.
> 18. De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing berokkent eerste verzoeker bijgevolg de volgende nadelen:
> *Privacyhinder
> Van op de terrassen met nrs. 8, 7, 5 en 4 zal er op de tuin en de woning van eerste verzoeker worden ingekeken. Eerste verzoeker heeft zowel voor als achter zijn woning een gazon aangelegd.
> De haag die zich momenteel op de perceelsgrens bevindt (ca. 2m hoog) zal de inkijk niet kunnen beletten vermits de ooghoogte van op de terrassen nrs. 5 en 4 ca. 4,50m is (0,18 +2,45 + 0,31 + 1,60) en van op de terrassen nrs. 7 en 8, zelfs ca. 7,30m (0,18 + 2,45 + 0,31 + 2,45 + 0,31 + 1,60) (...).
> De bomen die voorheen aanwezig waren op het bouwperceel worden geveld en kunnen bijgevolg ook geen buffer vormen.
> Doordat op het bouwperceel 1032E2 nauwelijks nog vrije ruimte aanwezig is op grondniveau, zullen de bewoners van de appartementen op de eerste en

tweede verdieping bovendien veelvuldig gebruik (moeten) maken van hun terras zodat de te verwachten privacyhinder aanzienlijk zal zijn.

*Visuele hinder - uitzicht - leefklimaat

Als eerste verzoeker momenteel vanuit zijn tuin richting Heuveneindeweg kijkt, heeft hij ofwel een ononderbroken zicht (staande op het gazon voor zijn woning richting Heuveneindeweg, schuin links kijkend), ofwel een zicht op de bovenste verdieping van de bestaande woning (loodrecht kijkend), ofwel een zicht op de verschillende bomen die zich op het perceel 1032E2 bevinden (staande op zijn gazon achter zijn woning, loodrecht kijkend / op zijn gazon voor zijn woning, schuin rechts kijkend) (...).

Het rustgevende zicht dat eerste verzoeker op deze bomengroep heeft zal verdwijnen want de 10 bomen worden allemaal geveld. Uiteraard zal daarmee ook de aanwezige fauna (oa. vogeltjes) verhuizen.

Verder zal ook het ononderbroken zicht dat eerste verzoeker heeft in omvang verminderen.

Het project dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag is immers hoger (nokhoogte project: ca. 11,90m vs. bestaande nokhoogte: ca. 9,60m) en breder (cf. links op het bouwperceel worden 10 bomen geveld) dan de bestaande bouw.

Bovendien zal de 12m hoge muur op ca. 8m van de perceelsgrens met het eigendom van eerste verzoeker worden opgetrokken daar waar voorheen pas op ca. 15m van de perceelsgrens een hoogte van 6,30m werd bereikt en op 17,50m een hoogte van 9,60m (...).

*Geluidshinder

De bestaande woning is onbewoond. Eerste verzoeker wordt momenteel eigenlijk enkel geconfronteerd met het omgevingsgeluid afkomstig van de voertuigen op de Beverzakstraat en op de Heuveneindeweg. Die situatie zal danig veranderen.

Vooreerst voorziet de aanvraag in 9 ondergrondse parkeerplaatsen. De inrit naar de ondergrondse parkeerplaatsen ligt pal naast de perceelsgrens met het eigendom van eerste verzoeker (...). De helling (17%) verplicht de gebruikers van de ondergrondse parking ofwel te remmen (bij het inrijden), ofwel aanzienlijk gas te geven (bij het verlaten). Vooral 's nachts zal dit hinderlijk zijn. Uiteraard zullen ook deuren en koffers moeten worden geopend en weer dichtgedaan, het geluid van de mechanische poort nog buiten beschouwing gelaten.

Verder zal er uiteraard ook geluidshinder zijn afkomstig van de woon-gelegenheden zelve (radio's, tv' s, ...). Het spreekt voor zich dat er op de terrassen heel wat gezeten en gepraat zal worden van zodra het weer dat zal toelaten. Het (verplicht) veelvuldig gebruik van deze terrassen bij gebreke aan beschikbare ruimte op grondniveau op het bouwperceel werd reeds eerder beklemtoond.

*Verminderde lichtinval

De bomen die zich momenteel nog op het perceel 1032 E2 bevinden beïnvloedden op generlei wijze de lichtinval aangezien zij zich t.o.v. de tuin en het gazon van eerste verzoeker voornamelijk in het noorden bevinden (zie stuk 2, vel 1/4). Het op te richten appartementsgebouw bevindt zich t.o.v. de tuin en het gazon van eerste verzoeker echter voornamelijk in het oosten.

De omvang en plaatsing van het aangevraagde project op het perceel 1032E2 (cf. supra breedte, hoogte, diepte) impliceert dan ook dat er in de voormiddag duidelijk minder lichtinval zal zijn op het eigendom van eerste verzoeker dan momenteel het geval is.

19. De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing berokkent tweede verzoeker de volgende nadelen:

*Visuele hinder - uitzicht - leefklimaat

Als tweede verzoeker momenteel vanuit zijn eigendom richting perceel 1032E2 kijkt, heeft hij zicht op de relatief omvangrijke bomengroep (10 bomen) die zich daar bevindt (...).

Het geeft hem bijna het gevoel in een natuurlijke omgeving te wonen, wat een welgekomen contrast is met het zicht dat hij heeft als hij vanuit de voorgevel van zijn woning kijkt (nl. zicht op de Heuveneindeweg).

Zoals reeds eerder aangehaald wordt de aanwezige bomengroep volledig geveld omdat de aanvrager KEMPISCH TEHUIS omzeggens het volledige perceel wil verharden en bezetten.

* Eigendomsbezetting

Op het perceel 1032E2 zijn maar 3 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. De ondergrondse parkeergarage is bovendien moeilijk toegankelijk.

Tweede verzoeker heeft voor zijn woning een verharding aangelegd (...).

Het risico dat bezoekers van de appartementen/ eigenaars-bewoners van de appartementen hun voertuig (tijdelijk) gaan stallen op het eigendom van tweede verzoeker is bijgevolg aanzienlijk";

Overwegende, wat de door de eerste verzoekende partij ingeroepen privacyhinder betreft, dat uit de vergunde plannen blijkt dat de terrassen van de appartementen nrs. 4, 5 en 7 zich op een afstand van ruim 14 meter van de perceelgrens bevinden en dat deze terrassen ten aanzien van zijn eigendom ook deels zijn verscholen achter de achterste zijmuur van het diepste gedeelte van het vergunde gebouw, waardoor de mogelijkheid tot rechtstreekse inkijk op zijn eigendom in grote mate wordt verminderd; dat het terras van het appartement nr. 8 weliswaar dichter bij de eigendom van eerste verzoekende partij is gelegen, maar dat, zoals de verwerende partij en de tussenkomende partij terecht aanvoeren, de plannen daar voorzien in een gesloten scherm teneinde de privacy te garanderen; dat in de gegeven omstandigheden niet aannemelijk is dat de privacy van eerste verzoeker ingevolge de aanwezigheid van de betrokken terrassen in die mate in het gedrang wordt gebracht dat het als een ernstig nadeel kan worden beschouwd; dat, wat betreft het nadeel dat de eerste verzoeker put uit het verdwijnen van de "bomengroep" en "rustgevende zicht" en het feit dat het vergunde gebouw omvangrijker is dan de bestaande woning, dat uit dezelfde plannen blijkt dat het vergunde gebouw weliswaar dichter bij de perceelgrens wordt ingeplant, maar dat er toch nog een voldoende ruime afstand tot de perceelgrenzen behouden blijft en dat het bestaande groenscherm eveneens behouden blijft; dat, mede gelet op de ligging van het bouwperceel in woongebied, het aangevoerde nadeel evenmin als een voldoende ernstig nadeel kan worden aangemerkt dat de schorsing kan verant-woorden; dat, wat de geluidshinder betreft, moet worden vastgesteld dat het bouwperceel is gelegen aan de Heuveneindeweg, een gewestweg en een belangrijke invalsweg naar Zonhoven-centrum, op enkele tientallen meters afstand van de het kruispunt met de viervaksweg Hasselt-Eindhoven; dat in een dergelijke omgeving de geluidshinder die te

verwachten is van het gebruik van de betrokken appartementen en de ondergrondse parkeergarage in een gebied dat tot woongebied is bestemd niet van die aard kan worden beschouwd dat deze als een voldoende ernstig nadeel kan worden aanzien zoals vereist om de schorsing te kunnen bevelen; dat ten slotte de eerste verzoekende partij geen concrete gegevens bijbrengt ter staving van de bewering dat het vergunde gebouw een fel verminderde lichtinval zal veroorzaken; dat dergelijk effect op het eerste gezicht niet aannemelijk is gelet op de afstand het vergunde gebouw tot de perceelgrens;

Overwegende, wat het door de tweede verzoekende partij aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, dat voor het aangevoerde verlies van het uitzicht op de bomengroep hetzelfde dient te worden vastgesteld als voor de eerste verzoekende partij; dat wat betreft de mogelijke "terreinbezetting" van zijn eigendom het aangevoerde nadeel, indien het zich zou voordoen, gemakkelijk kan worden afgewend door eenvoudige maatregelen zoals het aanduiden dat het privé-eigendom betreft, en derhalve niet als een ernstig nadeel kan worden aangemerkt;

Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat dient te worden geconcludeerd dat de aangevoerde nadelen noch afzonderlijk, noch samengenomen, een voldoende graad van ernst vertonen vereist om als een ernstig nadeel in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State in aanmerking te kunnen worden genomen;

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

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

Het verzoek tot tussenkomst van de cvba KEMPISCH TEHUIS 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 zes juli 2006, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **J. BOVIN.**