

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 164.966 van 21 november 2006
in de zaak A. 173.796/X-12.882.**

In zake : 1. Dominicus MARIVOET,
 2. Suzy HEYLEN,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaat P. FLAMEY,
 kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
 Jan van Rijswijcklaan 16

tegen :

1. de stad HERENTALS,
2. het VLAAMSE GEWEST,
 dat woonplaats kiest bij
 Advocaat J. CLAES,
 Kantoor houdende te 2550 KONTICH,
 Mechelsesteenweg 160.

tussenkommende partij :

de bvba VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJ,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. GYSEN,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
Antwerpsesteenweg 18.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Dominicus MARIVOET en Suzy HEYLEN op 9 juni 2006 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 11 april 2006 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Herentals waarbij aan de bvba VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJ een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementsblok met 14 woongelegenheden te Noorderwijk-Herentals, Paradijsstraat, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 170 s;

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 15 september 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 oktober 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P.-J. VERVOORT die loco Advocaat P. FLAMEY voor de verzoekende partij verschijnt, van de bestuurssecretaris-jurist P. VAN DEN PERRE die voor de eerste verwerende partij verschijnt, van Advocaat J. CLAES die voor de tweede verwerende partij verschijnt en van Advocaat T. RYCKALTS die loco Advocaat C. GYSEN voor de tussenkomende partij verschijnt;

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 bvba VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJ met een verzoekschrift van 30 juni 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 bvba VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJ eigenaar is van een perceel gelegen te Noorderwijk, op de hoek van de Paradijsstraat en de Olenseweg, kadastraal bekend sectie B, nr. 170 s; dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan Herentals-Mol is gelegen in woongebied; dat het niet is gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat de bvba VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJ op 12 juli 2005 bij het College van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw met 14 woongelegenheden; dat een openbaar onderzoek wordt georganiseerd van 1 augustus 2005 tot 31 augustus 2005; dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren worden ingediend; dat eind september dan toch nog 30 bezwaarschriften worden ingediend waaronder één door de verzoekende partijen; dat het College van burgemeester en schepenen in zijn vergadering van 21 november 2005 de laattijdig ingediende bezwaren heeft onderzocht en verworpen en de

aanvraag met een gunstig preadvies aan de gemachtigde ambtenaar heeft overgemaakt; dat de gemachtigde ambtenaar op 13 januari 2006 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht; dat het College van burgemeester en schepenen van de stad Herentals bij besluit van 23 januari 2006 de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend onder de door de gemachtigde ambtenaar gestelde voorwaarden; dat de verzoekende partijen op 24 maart 2006 een vordering tot schorsing en een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State hebben ingesteld tegen voormeld besluit; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 11 april 2006 heeft beslist de aangevochten steden-bouwkundige vergunning in te trekken; dat ingevolge deze intrekking de Raad van State bij arrest nr. 160.533 van 26 juni 2006 de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring heeft verworpen; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 11 april 2006 een nieuwe stedenbouwkundige vergunning heeft verleend aan de bvba VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJ voor het bouwen van een appartementsgebouw met 14 wooneenheden mits “rekening te houden met de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar”; dat dit besluit van 11 april 2006 het thans bestreden besluit is;

Overwegende dat de tussenkomen partij een exceptie van onontvankelijkheid ratione temporis opwerpt; dat uit de stukken van het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing tijdig werd ingediend; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot de 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, wat de eerste voorwaarde betreft, verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de artikelen 5.1.0., 6.1.2.1.1. en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna ‘inrichtingsbesluit’), van de beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en

redelijkheidsbeginsel en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag;

Overwegende dat verzoeker in de uiteenzetting van het middel stelt dat het bestreden besluit de vergunning heeft verleend voor de bouw van een appartementsgebouw met 14 appartementen op een relatief klein hoekperceel in een onmiddellijke omgeving die gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen zonder dat deze aanvraag in concreto werd getoetst op de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke ordening; dat het schepencollege de vergunning enerzijds oppervlakkig en summier heeft gemotiveerd en zich anderzijds uitdrukkelijk aansluit bij het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat dit advies van de gemachtigde ambtenaar niet in concreto motiveert waarom de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening, dat dit advies zich beperkt tot het aanvoeren van een aantal algemene en abstracte principes en “doelstellingen van het huidig stedenbouwkundig beleid”, dat artikel 5.1.0., respectievelijk artikel 19 van het inrichtingsbesluit bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning slechts kan worden verleend voor zover de bouwwerken verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke ordening, dat op grond van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 uit de tekst van de bestreden beslissing zelf op afdoende wijze moet blijken dat deze afweging is gebeurd, dat eveneens uit de tekst van het bestreden besluit zelf moet blijken waarom de bezwaren niet werden ingewilligd, dat de motivering niet beperkt mag zijn tot stijlformules die voor elke aanvraag op het betrokken perceel zouden kunnen gelden en waaruit niet kan blijken dat het vergunde bouwwerk in concreto verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke ordening, dat de motivering daarenboven correct moet zijn, dat in het advies van de gemachtigde ambtenaar in abstracto wordt verwezen naar één van de doelstellingen van het huidig stedenbouwkundig beleid, met name de “verdichting van bebouwing en bewoning in dorps- en stadskernen”, dat deze doelstelling evenwel geen reden is om een dergelijke mastodont in te planten in een omgeving die gekenmerkt wordt door ééngesinswoningen hoofdzakelijk van het type open bebouwing, bij uitzondering type halfopen bebouwing en recent 3 appartementsgebouwen (appartementvilla’s) die qua afmetingen binnen de gebruikelijke afmetingen van de bestaande bebouwing blijven, dat een objectieve en concrete waardemeter wat de bebouwingsdichtheid betreft het aantal woningen per hectare is, dat deze woondichtheid of bebouwingsdichtheid ook in artikel 6.1.2. van het inrichtingsbesluit als parameter wordt gehanteerd, dat het bouwproject

14 appartementen voorziet op een oppervlakte van 1516 m² hetgeen een bebouwingsdichtheid van 92,3 woningen per hectare geeft, dat de gemiddelde bebouwingsdichtheid in de onmiddellijke omgeving slechts 13 woningen per hectare bedraagt, dat de bebouwingsdichtheid van het aanpalend terrein slechts 11 bedraagt en deze van het meest dichtbij gelegen perceel aan de Olenseweg 8,2, dat de bebouwingsdichtheid van de twee recente appartementsgebouwen (in oprichting) in de omgeving overigens slechts 34,7 tot 68,13 bedraagt en dat de typologie hiervan veel dichter aanleunt bij de bestaande bebouwing, dat volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor de kernen van het buitengebied gestreefd moet worden naar een bebouwingsdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare, dat dit allerminst een verantwoording kan geven voor een woningdichtheid van 92,3 woningen per hectare, dat voorts in het advies in abstracto wordt overwogen dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet mag worden overschreden, zonder op een concrete en correcte manier te onderzoeken of de aanvraag in kwestie de draagkracht niet overschrijdt, dat in het advies wordt aangevoerd dat een bouwdiepte van 12,79 meter op de verdieping “een algemeen aanvaarde norm is” in een bebouwde omgeving, dat zulke bouwdiepte evenwel onbestaande is in landelijke dorpen zoals Noorderwijk, dat de bouwdiepte van verzoekende partijen op de eerste verdieping 6,40 m is en in de onmiddellijke omgeving gemiddeld 9 m, dat de ruimtelijke draagkracht verder concreet wordt bepaald door een typologie van de bestaande gebouwen, dat de aanwezige bebouwing in de Paradijsstraat, zelfs tot in hart van de dorpskern, overwegend open bebouwing is, dat men bij uitzondering ééngezinswoningen van het type halfopen bebouwing aantreft, dat zelfs de drie recente appartementen (in oprichting) qua afmetingen binnen de gebruikelijke afmetingen van de bestaande bebouwing blijven, het aantal wooneenheden beperkt blijft en zij uitzicht hebben van een open of twee halfopen bebouwingen, dat de woning van verzoekende partij op het links aanpalend perceel een gevelbreedte van 11 m heeft, wat als algemeen gemiddelde voor de omgeving kan worden beschouwd, dat het nieuw op te richten appartementsgebouw een aaneengesloten gevelbreedte van ongeveer 60 m zou hebben, dat de gemachtigde ambtenaar evenwel nagelaten heeft om deze objectieveerbare en concrete gegevens in zijn advies te betrekken maar zich daarentegen beperkt heeft tot nietszeggende en abstracte overwegingen en stijlformules, dat door de gemachtigde ambtenaar wordt overwogen dat er “voldoende open ruimte is voorzien op het perceel om de leefbaarheid optimaal te garanderen zonder de onmiddellijke omgeving te verstoren”, dat de gemachtigde ambtenaar andermaal nalaat om op een concrete manier te motiveren waarom dat zo zou zijn, dat er nochtans concrete parameters bestaan voor de beoordeling van de

open ruimte, dat de bruto vloerindex de parameter is die de verhouding aangeeft tussen de totale bebouwde bovengrondse oppervlakte t.o.v. de totale perceelsoppervlakte, dat de totale bebouwde bovengrondse bouwoppervlakte voor het voorziene project ongeveer 2039,46 m² bedraagt, dat met een totale terreinoppervlakte van 1516 m² de bruto vloerindex 1,34 bedraagt, dat anders uitgedrukt de bebouwde oppervlakte 134% van de totale perceelsoppervlakte bedraagt, dat dit ongeveer vijf maal de gemiddelde waarde van de bruto vloerindex in de gemiddelde omgeving is, dat de bruto vloerindex van het links aanpalend perceel slechts 0,27 bedraagt, dat op grond van een concrete beoordeling aan de hand van verifieerbare gegevens onmogelijk beweerd kan worden dat er voldoende open ruimte is voorzien op het perceel, dat de motivering in het advies van de gemachtigde ambtenaar betreffende de afstanden tot de woning van de verzoekende partij en de hieruit voortvloeiende aantasting van de privacy feitelijk incorrect is en getuigt van een onzorgvuldige feitenvinding, dat ten onrechte wordt beweerd dat de afstand van het appartementsgebouw tot aan de achterste perceelsgrens 8 meter bedraagt en de afstand van het terras op de verdieping en op de dakverdieping ter hoogte van de Olenseweg tot de links aanpalende woning 22 m, dat het appartementsgebouw daarentegen ingeplant wordt op 3 m van de linker zijdelingse perceelsgrens en niet meer dan 3 m van de achterste perceelsgrens van het bouwterrein, die tevens de zijdelingse perceelsgrens uitmaakt met de eigendom van verzoekende partij, dat het gelijkvloers en de eerste verdieping van het appartementsgebouw hierdoor op 6 m komt te liggen van de woning van de verzoekende partijen, dat de afstand van het dichtst bij gelegen terras tot de eigendomsgrens nog geen 4 m bedraagt, dat de afstand van het terras van het appartementsgebouw en het terras van de verzoekende partij amper 8 m bedraagt, dat de bewering van de gemachtigde ambtenaar als zou er geen probleem zijn van privacy bijgevolg gestoeld is op onjuiste feitelijke gegevens, dat de plannen op dit punt misleidend zijn omdat op het inplantingsplan enkel de bouwdiepte op de dakverdieping duidelijk is weergegeven en er zodoende geen rekening is gehouden met de bouwdiepte op het gelijkvloers en de eerste verdieping die als tuinzone worden voorgesteld, dat gelet op het voorgaande onmogelijk kan begrepen worden op welke manier de gemachtigde ambtenaar kan menen dat het project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke ordening, dat het bestreden besluit is aangetast door een apert motiveringsgebrek, dat aan voornoemde vaststellingen geen afbreuk wordt gedaan door de pro forma motivering die het schepencollege in het bestreden besluit aan de motivering van de gemachtigde ambtenaar heeft gebreid, dat een bouwdiepte van 12,79 m op de verdieping

onbestaande is in landelijke dorpen, dat een bouwdiepte van 17 m op het gelijkvloers geen “algemeen geldend bouwvoorschrift” kan zijn gelet op de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, dat het appartementsgebouw wordt ingeplant op 3 m van de achterste perceelsgrens en tevens op 3 m van de zijdelingse perceelsgrens met de eigendom van verzoekende partijen en dus geen 5 m zoals ten onrechte wordt aangevoerd door het schepencollege, dat het schepencollege erkent dat het project grootschalig is maar ten onrechte meent dat een “grotere dichtheid” kan worden toegestaan gezien de ligging in het dorpscentrum, dat genoegzaam werd aangetoond dat niet in redelijkheid kan worden beweerd dat de abstracte doelstelling van verdichting in de dorpskernen de bouw van zulk een mastodont in strijd met de gangbare bebouwing in de onmiddellijke omgeving kan verantwoorden, dat de overweging dat het niet wenselijk is om het perceel onbebouwd te laten niet begrepen kan worden, dat verzoekende partijen niet verlangen dat er niet gebouwd zou worden op het perceel, dat zij er enkel op aandringen dat de bebouwing in onmiddellijke overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving, dat door het schepencollege wordt aangevoerd dat de vermindering van zonlicht verwaarloosbaar is gelet op de afstand van de bebouwing tot de aanpalende tuin, dat door de inplanting van het appartementsgebouw op amper 3 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens van haar eigendom en door de oriëntatie ten zuiden van haar eigendom, er wel degelijk sprake is van een substantiële vermindering van bezonning en schaduwslag, dat tenslotte wordt aangevoerd dat de privacy niet als stedenbouwkundig bezwaar kan gelden aangezien de “wettelijke afstandsregels” gerespecteerd zouden worden, dat dit motief faalt in rechte aangezien de aantasting van de privacy - en de hieruit ressorterende burenhinder - wel degelijk een aspect van goede ruimtelijke ordening is dat in concreto moet worden beoordeeld, dat de pro forma motivering van het schepencollege in het vergunningsbesluit de aangetoonde onwettigheid waarmee het eerste vergunningsbesluit behept was dus niet ongedaan kan maken;

Overwegende dat, wat het door de tussenkomende partij opgeworpen gebrek aan belang bij het middel betreft, dient te worden gesteld dat de omstandigheid dat verzoekers tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschrift hebben ingediend, hen hun het belang bij het middel niet ontnemt; dat verzoekers overigens, weliswaar na het openbaar onderzoek, wel een bezwaarschrift hebben ingediend dat in overweging is genomen door het College van burgemeester en schepenen van de stad Herentals; dat in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, zoals uit hetgeen voorafgaat blijkt, het middel wel duidelijk is opgesteld;

Overwegende dat artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalt:

“Het advies van de gemachtigde ambtenaar kan, mits behoorlijk met reden omkleed, tot weigering van de vergunning besluiten. Het kan aan de afgifte van de vergunning ook voorwaarden verbinden om een goede plaatselijke ordening veilig te stellen, en in dat verband desnoods afwijken van alle bestaande verordenende voorschriften, inzonderheid van die welke uit rooiplannen voortvloeien.”

dat 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bepaalt:

“De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.”

dat uit voormelde bepalingen volgt dat het de taak is van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van de goede plaatselijke ordening; dat luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurs-handelingen elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurs- of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die motivering "afdoende" moet zijn; dat, met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening, uit de voornoemde bepalingen volgt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt;

Overwegende dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat al naar gelang de aard en de omvang van de ontworpen constructie ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving; dat daarbij de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend is en er alleszins niet toe mag leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten;

Overwegende dat het de Raad van State niet toekomt zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij echter wel, in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht, tot opdracht heeft aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat het College van burgemeester en schepenen van de stad Herentals in het bestreden besluit zijn standpunt motiveert met de uitdrukkelijke verwijzing naar het advies van de gemachtigde ambtenaar, waarin onder meer wordt overwogen wat volgt:

“het eigendom is gelegen in het centrum van de Noorderwijk in de onmiddellijke buurt (+/- 120 meter) van de kerk. Het terrein is gelegen op de hoek Paradijsstraat-Olenseweg. Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 1.516 m². De omgeving wordt gekenmerkt door zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen en overwegend afgedekt met een schuin dak. Op 21.6.2004, 18.4.2005 en 5.9.2005 werden o.a. stedenbouwkundige vergunningen afgegeven voor het oprichten van appartementsgebouwen aan de overzijde van de Paradijsstraat op +/- 50 meter van het bouwperceel en aan dezelfde zijde van de Paradijsstraat op +/- 150 meter van het bouwperceel en dit allemaal verder gelegen van het centrum. Het betreft hier dus een zuivere residentiële buurt. Binnen de beschreven context is het voorziene bouwprogramma - zowel qua volume als naar functie - aanvaardbaar”;

Overwegende dat het College van burgemeester en schepenen in zijn eigen motivering nog stelt dat “het project grootschalig mag worden genoemd, maar gezien de ligging van het project in het dorpscentrum kan een grotere dichtheid worden toegestaan”;

Overwegende dat uit de door verzoeker neergelegde foto's, die overigens niet worden betwist door de verwerende en de tussenkomen partij, blijkt dat de onmiddellijke omgeving rondom het bouwperceel bestaat uit ééngezinswoningen in open bebouwing; dat uit de bovenstaande citaten op het eerste gezicht blijkt dat in de motivering van de bestreden beslissing wel melding wordt gemaakt van de ordening in de onmiddellijke omgeving (“zuiver residentiële buurt” waar “zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen en overwegend afgedekt met een schuin dak” voorkomen), maar dat aan de ordening in de ruime omgeving een meer doorslaggevend karakter is gegeven dan aan die in

de onmiddellijke omgeving; dat bovendien elke concrete referentie naar de woning en de eigendom van verzoeker, die naast het bouwperceel is gelegen, ontbreekt, dat het bestreden besluit ook foutief vermeldt dat de afstand van het appartementsgebouw tot aan de achterste perceelsgrens 8 meter bedraagt en dat de afstand van het terras op de dakverdieping en op de dakverdieping ter hoogte van de Olenseweg tot de links aanpalende woning 22 meter bedraagt; dat de verwerende partijen in de loop van de procedure voor de Raad van State hebben erkend dat de linkerzijde van het appartementsgebouw op 3 meter van de perceelsgrens met verzoekers eigendom is gesitueerd; dat op het eerste gezicht niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid op correct vastgestelde en rekening houdend met de plaatselijke aanleg zoals deze blijkt uit de gegevens van de zaak op in redelijkheid aanvaardbare motieven heeft kunnen oordelen dat het te vergunnen appartementsgebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde betreft, verzoekers stellen dat zij door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een ernstig nadeel zullen ondervinden met name een aantasting van hun privacy, vermindering van bezonning, uitzicht, geluidshinder en verkeershinder; dat het vergunde appartementsgebouw op amper 3 meter van de perceelsgrens van hun eigendom zal worden ingeplant en op minimaal 3 meter van de achterste perceelsgrens, tevens zijdelingse perceelsgrens met hun eigendom, dat het gelijkvloers en de eerste verdieping van het appartementsgebouw hierdoor op amper 6 meter komt te liggen van hun woning, dat zowel langsheen de achtergevel van het blok aan de Paradijsstraat als langsheen de achtergevel aan de zijde van de Olenseweg op de eerste en de tweede verdieping terrassen worden voorzien met rechtstreeks zicht in hun tuin, het terras en de woonkamer, dat de afstand van het dichtst bijgelegen terras tot de eigendomsgrens nog geen 4 meter bedraagt, dat door het exuberante bouwvolume en inplanting van het appartementsgebouw hun rustig woongenot ernstig zal worden aangetast, dat het project een ernstige inbreuk uitmaakt op hun privacy, dat dit duidelijk wordt geïllustreerd door een driedimensionale simulatie die zij hebben laten opmaken, dat rustig buiten zitten in de zomer in de tuin en het terras niet meer mogelijk zal zijn, dat er door de inplanting van het appartementsgebouw en de terrassen ook onvermijdelijk ernstige geluidshinder zal worden veroorzaakt, dat gelet op het exuberante bouwvolume en de inplanting tot pal tegen de perceelsgrens en gelet op de oriëntatie van het appartementsgebouw ten zuiden van hun woning, de schaduwslag groot zal zijn en de vermindering van bezonning ernstig,

dat het appartementsgebouw ook voor verkeershinder en bijkomende geluidsoverlast zal zorgen, dat zij nu plots niet met één of twee gezinnen zullen worden geconfronteerd als naaste buur maar met veertien gezinnen waarvan velen tegenwoordig niet over één maar twee auto's beschikken, dat dit onvermijdelijk bijkomend gerij met zich meebrengt, dat hun uitzicht dat zij tot op heden van in hun tuin en woonkamer hadden volledig teniet gedaan wordt, dat zij zullen moeten uitkijken op een appartementsblok met een nokhoogte van meer dan 10 meter, dat het nadeel moeilijk herstelbaar is, dat eens een appartementsgebouw wordt opgericht het immers zeer moeilijk is zoniet onmogelijk om de afbraak ervan te verkrijgen;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor het oprichten van een appartementsgebouw van 14 appartementen met een diepte van 12,79 m en een hoogte van 10,53 m in te planten op 3 m van de perceelsgrens met verzoekers eigendom; dat tevens blijkt dat op de verdiepingen terrassen zijn voorzien die rechtstreeks uitzicht geven op de eigendom van verzoekers; dat in de gegeven omstandigheden verzoekers betoog dat zij ingevolge de oprichting van het vergunde appartementsgebouw ernstige licht- en zichtschade zullen lijden en dat hun privacy ernstig in het gedrang wordt gebracht, aannemelijk is; dat zij tevens op goede gronden betogen dat eens de vergunde werken uitgevoerd, na vernietiging van het bestreden besluit, de kans op een herstel van het aangevoerde nadeel zo goed als onbestaande is; dat verzoekers uiteenzetting 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;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJ in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 11 april 2006 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Herentals waarbij aan de bvba VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJ een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementsblok met 14 woongelegenheden te Noorderwijk-Herentals, Paradijsstraat, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 170 s.

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 november 2006, door :

de H. J. BOVIN,
Mevr. J. CAMU,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad.
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

J. CAMU.

J. BOVIN.