

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 165.758 van 11 december 2006
in de zaak A. 174.103/X-12.895.**

In zake : 1. Jean-François BUYSSCHAERT,
 2. Jean GOFFIN,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaten C. VAN CAEKENBERG en
 B. DE WINTER,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Stapelplein 33

tegen :

1. het VLAAMSE GEWEST,
2. de Bestendige Deputatie van de provincieraad van OOST-
VLAANDEREN.

tussenkommende partijen :

1. Daniël DE SPAE,
2. Lilliane DE SPAE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Jean-François BUYSSCHAERT en Jean GOFFIN op 19 juni 2006 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van :

1. het besluit van de Vlaamse minister van Financiën, en Begroting en Ruimtelijke Ordening van 9 maart 2006 houdende het onontvankelijk verklaren van het beroep van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem tegen het besluit van 29 september 2005 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan de heer en mevrouw DE SPAE en aan de nv De Zilverdistel de vergunning wordt verleend tot het verkavelen van een perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Palepelstraat, kadastraal bekend onder sectie B,nr. 491n,c;

2. het voornoemde besluit van 29 september 2005 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 18 september 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 oktober 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat G. JACOBS die loco Advocaten C. VAN CAEKENBERG en B. DE WINTER verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat I. BOCKSTAELE die loco Advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het andersluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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 Daniël DE SPAE en Lilliane DE SPAE met een verzoekschrift van 5 juli 2006 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat het eerste bestreden besluit van 9 maart 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening het beroep van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem onontvankelijk heeft verklaard omdat het beroep is geschied met miskenning van de plicht tot volledige in kennisstelling van de aanvrager, zodat het beroep artikel 53, § 2, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 heeft geschonden, en dat "bijgevolg (...) de

beslissing van 29 september 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende toekenning van een vergunning aan advocaat Wim De Cuyper namens nv De Zilverdistel, de heer De Spae en mevrouw De Spae haar rechtskracht (herneemt)"; dat dit ministerieel besluit zich niet uitspreekt over de bouwaanvraag, doch het beroep dat ertegen werd ingesteld als niet-ontvankelijk afwijst; dat dit besluit evenwel tot gevolg heeft dat het bestreden besluit van de bestendige deputatie rechtsgevolgen kan hebben en uitvoerbaar wordt; dat het bestreden ministerieel besluit derhalve de onontbeerlijke grondslag vormt voor het uitvoerbaar karakter van de bestreden verkavelingsvergunning; dat in deze stand van het geding de verzoekende partijen dan ook een belang lijken te hebben bij de schorsing van de bestreden ministeriële beslissing; dat gelet op het feit dat het bestreden ministerieel besluit onlosmakelijk verbonden lijkt met het uitvoerbaar karakter van de vergunning van 29 september 2005, het in de gegeven omstandigheden in het belang van de rechtszekerheid past dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van dit bestreden besluit mede wordt bevolen indien, zoals dit hierna zal blijken, de tenuitvoerlegging van de bestreden verkavelingsvergunning dient te worden geschorst; dat de excepties ter zake van de tweede verwerende partij en van de tussenkommende partijen in deze stand van het geding niet worden aangenomen;

Overwegende dat de tussenkommende partijen de tijdigheid van de vordering betwisten; dat zij ter zake doen gelden wat volgt:

"Ook de vordering tot schorsing van het besluit van de Bestendige Deputatie dd. 29/09/2005 is manifest ongegrond want laattijdig:

'Overwegende dat artikel 45 §4, van de Stedenbouwwet aan de gemachtigde ambtenaar en aan de Koning (thans, wat het Vlaams Gewest betreft, aan de bevoegde Vlaamse Gemeenschapsminister) een bijzonder administratief toezicht (opdraagt), doch geen beroep openstelt ten voordele van de derden belanghebbenden; dat ten aanzien van deze laatsten het besluit van het college waarbij een bouwvergunning wordt toegekend, de aard heeft van een eindbeslissing waarvan zij de vernietiging kunnen vragen binnen de in artikel 4 van de procedureregeling voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalde termijn. (...).'

Op verzoekers tot schorsing van de tenuitvoerlegging rust de plicht tot waakzaamheid.

Verzoekers tot schorsing van de tenuitvoerlegging waren op de hoogte van het feit dat een aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning was ingediend, vermits zij beiden hebben deelgenomen aan het openbaar onderzoek.

Verzoekers tot schorsing van de tenuitvoerlegging dienden zich binnen redelijke termijn te vergewissen van de inhoud van de beslissing van de Bestendige Deputatie en van de naleving door het College van burgemeester en schepenen van de bepalingen van art. 53 § 2 van het coördinatiedecreet.

Bij ontstentenis van hoger beroep had de beslissing van de Bestendige Deputatie van 29 september 2005 zonder meer een definitief karakter gekregen dertig dagen na de betekening. Verzoekers tot schorsing van tenuitvoerlegging

dienden zich derhalve sowieso tijdig te vergewissen van de inhoud van de beslissing van de Bestendige Deputatie en het al dan niet aantekenen van een ontvankelijk georganiseerd administratief hoger beroep door een bevoegde overheid.

Verzoekers tot schorsing van tenuitvoerlegging hebben zich klaarblijkelijk noch van de inhoud van de beslissing van de Bestendige Deputatie, noch van het ontvankelijk karakter van het hoger beroep van het College vergewist binnen de vereiste redelijke termijn.

Het louter afwachten van de beslissing van de Vlaamse Minister nopens de ontvankelijkheid is hen niet verschoonbaar, nu het hoger beroep van het college van burgemeester en schepenen manifest niet voldeed aan de bepalingen van art. 53 § 2 van het coördinatiedecreet en derhalve kennelijk niet ontvankelijk was.

Het neerleggen van een verzoekschrift tot schorsing van tenuitvoerlegging ter griffie van de Raad van State op 20 juni 2006, gericht tegen een definitief besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen van 29 september 2005 voldoet niet aan de in artikel 4 van de procedureregeling voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalde termijn";

Overwegende dat verkavelingsvergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden; dat voor derden belanghebbenden de in 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 bepaalde termijn van 60 dagen in beginsel ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning; dat, opdat de termijn voor een derde zou beginnen lopen vanaf het ogenblik dat hij feitelijk kennis heeft van een vergunning, enkel vereist is dat die derde een voldoende kennis heeft van het bestaan, de aard en de draagwijdte van de vergunning, niet dat hij op dat ogenblik kennis heeft van de precieze inhoud ervan; dat daarenboven, in niet ter zake dienende gevallen, de termijn voor derden belanghebbenden ook kan ingaan met de dag waarop zij kennis hebben kunnen nemen van de vergunning, door binnen een redelijke termijn gebruik te maken van hun inzagerecht;

Overwegende dat tegen het bestreden besluit van de bestendige deputatie het college van burgemeester en schepenen het in artikel 53, § 2, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 bedoelde administratief beroep bij de Vlaamse regering heeft ingediend; dat dit beroep de uitvoering van de beslissing van de bestendige deputatie schorst; dat indien het administratief beroep ontvankelijk verklaard wordt, de beslissing van de Vlaamse Regering in de plaats komt van die van de bestendige deputatie en het in voorkomend geval reeds tegen dit besluit van de bestendige deputatie ingediend beroep tot nietigverklaring onontvankelijk wordt; dat derhalve eenmaal het bij decreet voorziene beroep is ingesteld, het door de verzoeker bestreden besluit van de bestendige deputatie geen definitieve beslissing is; dat dit beroep, naar hetgeen de

tussenkomen de partijen betogen, "kennelijk onontvankelijk" zou zijn, hieraan geen afbreuk doet; dat pas met het bestreden besluit van de Vlaamse minister definitief vaststaat dat het bestreden besluit van de bestendige deputatie een definitieve uitvoerbare beslissing is die vatbaar is voor een beroep bij de Raad van State; dat hieruit volgt dat op het eerste gezicht de termijn om een beroep tot nietigverklaring van dit besluit van de bestendige deputatie in te dienen, is gestuit tot op het ogenblik dat de derde een voldoende kennis heeft van het bestaan, de aard en de draagwijdte van het in beroep genomen ministerieel besluit;

Overwegende dat het bestreden besluit van de bestendige deputatie uitvoerbaar werd na de verwerping bij het eveneens bestreden ministerieel besluit van 9 maart 2006, van het beroep ingesteld door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem; dat de verzoekende partijen in de vordering tot schorsing betogen dat ze op 20 april 2006 feitelijk kennis namen van het bij fax toegestuurde ministerieel besluit; dat het verzoekschrift alleszins minder dan 60 dagen later werd ingesteld; dat van een verzoeker niet moet worden verwacht dat hij er zich tijdig van gaat vergewissen of er een (ontvankelijk) beroep is ingediend tegen het besluit van de bestendige deputatie; dat bovendien de tussenkomen de partijen niet aantonen dat de verzoekende partijen kennis hadden van het bestreden besluit van de bestendige deputatie; dat, in tegenstelling tot wat de tussenkomen de partijen stellen, het van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning op de hoogte zijn, alsook het deelnemen aan het openbaar onderzoek, de verzoekende partijen niet ertoe verplicht zich op regelmatige tijdstippen naar het gemeentehuis te begeven om na te gaan of de gevraagde verkavelingsvergunning reeds is verkregen of niet, of om te informeren of een beroep werd ingediend en zo ja, welke de stand daarvan is; dat overigens niets degene die een verkavelingsvergunning heeft verkregen of verleend, belet de belanghebbende derden, zoals degenen die tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend van de afgifte van de verkavelingsvergunning in kennis te stellen of van het resultaat van de beroepsprocedure; dat in deze stand van het geding de exceptie 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 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 voorwaarde van het aanvoeren van ernstige middelen betreft, de verzoekende partijen een eerste middel nemen uit de schending van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en de beginselen van behoorlijk bestuur meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht:

"doordat in het besluit dd. 29 september 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van de provincie Oost-Vlaanderen -besluit dat haar rechtskracht herneemt ingevolge de bestreden beslissing de verkavelingsvergunning verleend, resp. goedgekeurd werd zonder dat er op afdoende wijze werd ingegaan of minstens verder onderzoek werd gevoerd naar de mogelijke schadelijke effecten van het aansnijden van dit perceel op de waterhuishouding en, in voorkomend geval, op de voorwaarden om die schade te voorkomen, te beperken, te herstellen of te compenseren,

terwijl in artikel 8, § 1, lid 1 van het voornoemde decreet van 18 juli 2003 is bepaald dat de overheid die over een vergunning (dus ook over een verkavelingsvergunning) moet beslissen er zorg voor draagt 'door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd' en, zo het schadelijk effect betrekking heeft op de kwantitatieve toestand van het grondwater, de voorliggende vergunning niet kan worden goedgekeurd dan wanneer er een dwingende redenen van groot maatschappelijk belang bestaat (art. 8, § 1, tweede lid)

en terwijl de beslissing over de in § 1 bedoelde watertoets op basis van artikel 8, § 2 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid is verbonden aan een bijzondere formele motiveringsverplichting (ook al gaat het om een reglementaire akte), waarbij de genomen goedkeuringsbeslissing in elk geval aan de in artikel 5 en 6 van dat decreet bedoelde doelstellingen en beginselen van integraal waterbeleid moet worden getoetst,

en terwijl enerzijds uit artikel II, 2° van de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat de woning een oppervlakte heeft van 250 m².

en terwijl anderzijds artikel II, 4° van diezelfde voorschriften bepaalt, dat het aanzetpeil (vloerпас) van de inkomdorpel van de op te richten woning 0,35 meter boven het bestaande maaiveld komt te liggen,

en terwijl de verkavelingsplannen geen enkele indicatie weergeven omtrent o.a. de opvang en infiltratie van het hemelwater.

en terwijl artikel III van de stedenbouwkundige voorschriften de oppervlakte van de aan te leggen verhardingen voor de toegangen tot de woning vaststelt op maximaal 35 % van de bouw-vrije stroken van 10 meter.

en terwijl precies omwille van deze grote verhardingsgraad (om en bij de 390 m²) van het perceel en de mogelijkheid om het perceel met 35 centimeter te verhogen, redelijkerwijs mag worden verwacht dat de waterhuishouding van de ruimere omgeving zal worden beïnvloed en dat het water zal afstromen naar de omliggende percelen,

en terwijl die beoordeling in ieder geval vereist dat de betrokken overheden (bestendige deputatie en Vlaamse minister) in de formeel uitgedrukte motieven van hun besluiten moeten aangeven of er al dan niet schadelijke effecten zijn te verwachten op de waterhuishouding en, in voorkomend geval, vervolgens moeten ingaan op de op te leggen voorwaarden om die schade te voorkomen, beperken, herstellen of te compenseren, die in het licht van de te realiseren

doelstellingen en toe te passen beginselen van integraal waterbeleid passend worden geacht,

en terwijl het gebrek aan motivering in het licht van de watertoets er voor zorgt dat de beslissing feitelijk, rechtens en beleidsmatig onaanvaardbaar is en om deze redenen elke draagkracht mist, nu in geen van de bestreden besluiten enig gewag wordt gemaakt van of enige indicatie terug te vinden is, waaruit blijkt dat de watertoets is doorgevoerd.

zodat de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen zijn geschonden";

Overwegende dat artikel 8, § 1, eerste lid, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna : DIWB) onder meer bepaalt dat de overheid die over een vergunning moet beslissen, er zorg voor draagt, door het weigeren van de vergunning of door het opleggen van gepaste voorwaarden, dat geen schadelijk effect ontstaat of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in te dezen niet relevante gevallen, gecompenseerd; dat artikel 8, § 2, tweede lid, van het genoemde decreet bepaalt dat de beslissing die de overheid neemt in het kader van § 1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst; dat artikel 3, § 2, 17°, van het decreet bepaalt dat onder het begrip "schadelijk effect" verstaan moet worden : "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen";

Overwegende dat uit die bepalingen volgt dat een beslissing waarbij een verkavelingsvergunning wordt verleend een formele motivering dient te bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, § 1, van het decreet bedoelde watertoets is uitgevoerd; dat uit die motivering meer bepaald moet blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, § 2, 17°, van het decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld; dat enkel met de formeel uitgedrukte motieven mag rekening worden gehouden;

Overwegende dat het bestreden besluit van de bestendige deputatie niet de minste vermelding wijdt aan (de resultaten van) de watertoets; dat dit strijdt met de in artikel 8, § 2, tweede lid, DIWB vervatte formele motiveringsplicht; dat aldus niet blijkt dat de tweede verwerende partij de in artikel 8, § 1, DIWB bedoelde watertoets heeft uitgevoerd; dat met argumenten die ontwikkeld worden in procedurestukken en waaruit zou moeten blijken dat de waterproblematiek irrelevant is, of dat er -zoals de tussenkommende partijen betogen- om "evidente redenen, geen schadelijk effect zal optreden", geen rekening kan worden gehouden al was het maar omdat deze resultaten van de watertoets moeten worden opgenomen in de vergunning; dat het middel in de aangegeven mate ernstig is;

Overwegende dat, wat de voorwaarde betreffende het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, de verzoekende partijen uiteenzetten wat volgt:

"Verzoekende partijen willen erop wijzen dat de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning de rechtsgrond vormt voor het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. De aangevoerde nadelen vinden aldus hun rechtstreekse oorzaak in deze vergunning, te meer in die vergunning slechts één bouwlot wordt voorzien.

Naar aanleiding van de uiteenzetting van het belang, werd er reeds op gewezen dat verzoekende partijen door de voormelde verkaveling en de op basis daarvan later af te leveren stedenbouwkundige vergunning (...) een ernstige, onomkeerbare verstoring van hun woonklimaat zullen ondergaan. Immers, een rustige, residentiële woonbuurt met éénsgezinswoningen -opgetrokken in de eerste bouwzone- zijn kenmerkend zowel voor de onmiddellijke als de ruimere omgeving van verzoekende partijen (...). Het enkele feit dat in de omgeving slechts één woning is gelegen in tweede bouwzone (Palepelstraat 21b) heeft niet tot gevolg dat - in tegenstelling tot het beweerde in het tweede bestreden besluit - bebouwingen in tweede bouwzone als kenmerkend voor de omgeving moeten worden beschouwd.

Deze bebouwing zal voor verzoekende partijen gepaard gaan met tal van hindervormen, zoals hierna zal blijken.

a) Vooreerst is er de visuele hinder:

De tenuitvoerlegging van de vergunning zal er in casu voor zorgen dat de op te richten woning zich zou bevinden op ongeveer 10 meter van de eigendom en 45 m van de woningen van beide verzoekende partijen.

Verzoekende partijen zullen bijgevolg continu uitzicht hebben op de woning:

Wat de situatie van de eerste verzoekende partij betreft, moet worden vastgesteld dat de belangrijkste leefruimtes van de woning (meer bepaald de keuken en de living) naar de tuinzijde én dus naar de inplantingsplaats van de woning zijn gericht. Achteraan de woning (...) bevinden zich ramen die er tevens zullen toe leiden dat de eerste verzoekende partij en zijn gezin voort-durend zullen worden geconfronteerd met het zicht op de voor- en zijgevel van de op te richten woning (...).

Ook vanuit de tuin zelf, die zich op 10 meter van de litigieuze woning bevindt, zal die confrontatie met de woning niet kunnen worden gemeden (...)

De tweede verzoekende partij zal evenmin de voortdurende uitkijk op de op te richten woning kunnen ontlopen. In deze woning bevinden de belangrijkste leefruimtes (keuken en living) zich eveneens aan de achterzijde van de woning

(...), terwijl de tweede verzoekende partij rechtstreeks op de geplande zijgevel -met een nokhoogte van 9 meter (die loodrecht op de woning van tweede verzoeker zou komen te staan)- zal uitkijken (...). Zoals het geval is voor de eerste verzoekende partij, zal ook de tweede verzoekende partij vanuit diens tuin hinder ondervinden van de op te richten woning.

Vast staat dat het voortdurend moeten uitkijken op een zichtverstoringe woning in tweede bouwzone onmiskenbaar een ernstig en moeilijk te dragen karakter (verleend) aan de zichthinder dat, eenmaal ondergaan, niet meer kan worden goedge maakt (...). De op te richten woning zal het dagelijks leefklimaat en het visueel uitzicht vanop de eigendommen van de verzoekende partijen volkomen domineren terwijl het nu net het openruimte gevoel dat beide verzoekende partijen aan de achterzijde van hun woning beoogden, precies ook de reden is geweest om zich destijds te aldaar te komen vestigen.

Punt is nu dat deze visuele verstoring in casu niet ongedaan kan worden gemaakt door de begroeiing in de omgeving van de woningen van die partijen, al was het maar omdat die begroeiing uiteraard niet permanent is want seizoensgebonden, noch een "eeuwig" bestaan heeft. Bovendien kan het niet zo zijn dat de lasten van een project in casu de verplichting tot aanleg van een groenscherm teneinde een schending van de privacy en rechtstreekse inkijk in de woning te voorkomen/verhinderen -worden afgewenteld op de belendende percelen.

In elk geval houdt het nadeel in voorliggend geval, gelet op het niet-betwistbare feit dat het rechtstreeks uitzicht van verzoekende partijen aanzienlijk zal worden verstoord' door de uitvoering van de vergunning een objectief element in.

b) Schending van de privacy en rustig woongenot:

Beide verzoekende partijen zullen een rechtstreekse inkijk vanuit de nieuw op te richten woning moeten ondergaan. Deze vaststelling is onoverkomelijk, temeer zowel de tuin als alle leefruimten met glaspartijen - van hun woningen (keuken, living, salon, eetplaats, edm.) naar de achterzijde/tuinzijde van het kwestieus perceel zijn gericht (...)

Bovendien zullen verzoekende partijen zich -door deze rechtstreekse inkijk- niet meer ongezien in hun tuin (en woning) kunnen begeven, zodat het ongestoord genot van hun eigendom op onredelijke wijze wordt beperkt.

Punt is ook hier dat deze rechtstreekse inkijk in casu niet ongedaan kan worden gemaakt door de begroeiing in de omgeving van de op te richten woning als van de woningen van verzoekende partijen.

Bovendien dient opgemerkt te worden dat verzoekende partijen door voormelde situatie een onherstelbare hypotheek gelegd zien op het rustige en vooral stille karakter van het achterliggende perceel waaraan hun eigendom is gelegen.

Zo zal de bestaande, achterliggende openruimtebeleving van verzoekende partijen door een verdichting van de bebouwingen verdwijnen, i.e. een beleving die - zoals gezegd - ook de reden is geweest om zich destijds te aldaar te komen vestigen.

Van de sfeer van rust en stiltebeleving - overigens een voor de omgeving determinerend omgevingsaspect - waaraan de verzoekende partijen in dit specifieke geval mogen vasthouden, zal precies omwille van voorliggende verkaveling tot het oprichten van een éénsgezinswoning in tweede bouwzone, geen sprake meer zijn.

Die stiltebeleving dreigt nu volledig teloor te gaan als vlak tegenover de achterzijde van de woning en tuin van verzoekende partijen wordt geparkeerd, gemanoeuvreerd en af- en aangereden. Te verwachten valt dat de frequentie van die mobiliteits- en geluidshinder niet gering zal zijn.

De verzoekende partijen zullen derhalve kennelijk in hun rustig woongenot worden verstoord. Zij mochten tot nog toe in deze omgeving aanspraak maken op een rustige, stille en groene woonomgeving, waarbij slechts wordt gebouwd

in harmonie met de omgevende bebouwingen met het oog op het bewaken van de cultuur- historische waarde van het woongebied.
(...)"

Overwegende dat niet wordt betwist dat de verzoekende partijen de aanpalende woningen bewonen; dat de thans bestreden verkaveling de stedenbouwkundige vergunning mogelijk maakt voor het oprichten van een open bebouwing op een in tweede bouwlijn voorziene kavel; dat luidens de verkavelingsvoorschriften, de ontworpen woning vrij kan worden ingeplant mits het eerbiedigen van de minimumstroken met bouwverbod van 10.00 m en een terreinbezetting van max. 250 m² (losstaande gebouwen inbegrepen); dat de woning één bouwlaag bevat en dat in het dak ook één nuttige bouwlaag mag worden voorzien; dat de kroonlijsthoogte begrepen is tussen 2, 80 m en 4,50 m; dat de strook met bouwverbod dient aangelegd te worden met goed onderhouden grasperken en beplant met inheemse loofhoutsoorten; dat voorts in de zone voor tuinen, een speeltuin, tennisveld, zwembad en dergelijke zijn toegelaten, alsook een tuinhuisje in hout van max 20 m² te plaatsen op minimum 2 m van de achterste en laterale perceelgrenzen; dat uit de gegevens van het dossier en inzonderheid uit de door de verzoekende partijen overgelegde simulaties die niet worden betwist, blijkt dat het risico reëel is dat de beide verzoekende partijen het nadeel zullen lijden dat zij in het verzoekschrift in hun hoofde beschrijven, m.n. het visuele uitzicht en het verlies aan open ruimte gevoel vanuit hun respectievelijke woningen en de schending van de privacy en het rustig woongenot door het reële risico op inkijk; dat dit nadeel, gelet op de concrete plaatsgesteldheid en inzonderheid de configuratie van de percelen en de woning die op grond van de bestreden verkavelingsvergunning in tweede bouwlijn kan worden vergund, ernstig is; dat dit voldoende concreet is aangetoond; dat het gegeven dat de afstanden tussen de woning die op grond van de vergunning kan worden opgericht en de bestaande woningen van de verzoekende partijen op de aangrenzende percelen "meer dan redelijk te noemen (zijn) in een verkavelde woonomgeving", op zich in concreto het ernstig karakter aan het voornoemde nadeel niet ontnemt; dat voorts van een verzoekende partij niet kan worden geëist dat zij op haar perceel en met de kosten ten haren laste de nodige maatregelen neemt om het nadeel dat zij dreigt te ondergaan door de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing waaraan zij vreemd is, te beperken of weg te nemen; dat dit dan ook geen argument kan zijn, zoals de tweede verwerende partij stelt, om het aangevoerde nadeel te weerleggen; dat tot slot het aangevoerde nadeel niet uitsluitend volgt uit de door het gewestplan bepaalde bestemming van het perceel, maar uit de concrete invulling die de thans bestreden verkavelingsvergunning mogelijk maakt van deze in het gewestplan vastgestelde bestemming; dat een gewestplan weliswaar de algemene

bestemming van het bouwperceel vaststelt waardoor werken, handelingen of wijzigingen die niet in strijd zijn met deze bestemming kunnen worden vergund, doch dat zulks niet uitsluit dat de concrete invulling van deze gewestplanbestemming door het verkavelen van een grond die op zich niet strijdt met de in het gewestplan bepaalde algemene bestemming, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan inhouden; dat om dezelfde reden het argument dat dezelfde situatie zich voordoet op verschillende plaatsen in de omgeving, niet uitsluit dat de verzoekende partijen ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigen te ondergaan; dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de verwezenlijking van de vergunde verkaveling onmiddellijk naast hun woningen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het tweede bestreden besluit te bevelen;

Overwegende dat om de redenen die hiervoor werden aangehaald, het in het belang van de rechtszekerheid past de schorsing van het eerste bestreden besluit mede te bevelen;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Daniël DE SPAE en Lilliane DE SPAE wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van:

1. het besluit van de Vlaamse minister van Financiën, en Begroting en Ruimtelijke Ordening van 9 maart 2006 houdende het onontvankelijk verklaren van het beroep van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem tegen het besluit van 29 september 2005 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan de heer en mevrouw DE SPAE en aan de nv De Zilverdistel de vergunning wordt verleend

- tot het verkavelen van een perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Palepelstraat, kadastraal bekend onder sectie B,nr. 491n,c;
2. het voornoemde besluit van 29 september 2005 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

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, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op elf december 2006, door :

de H.	G. DEBERSAQUES,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

G. DEBERSAQUES.