

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 169.184 van 20 maart 2007
in de zaak A. 178.062/X-13.057.**

In zake :

1. Erwin DIRCKX,
 2. Rudi SMEETS,
 3. Mathieu TEUWEN,
 4. Maarten ROSSEEL,
- die woonplaats kiezen bij
advocaten K. WAUTERS en K. GEELEN,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131

tegen :

1. de stad MAASEIK,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. FLAMEY,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Jan Van Rijswijcklaan 16,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat L. DEHAESE,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Luikersteenweg 187.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Erwin DIRCKX, Rudi SMEETS, Mathieu TEUWEN en Maarten ROSSEEL op 27 oktober 2006 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 30 augustus 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, houdende gedeeltelijke goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg “Wurfelderbosschen” van de stad Maaseik, en van het besluit van 27 maart 2006 van de gemeenteraad van de stad Maaseik houdende de definitieve aanvaarding van hetzelfde bijzonder plan van aanleg;

Gezien de nota van de tweede 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 24 januari 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 februari 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. WAUTERS, die verschijnt voor de verzoekers, van advocaat P. FLAMEY, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat M. ROOSEN, die loco advocaat L. DEHAESE verschijnt voor de tweede verwerende 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;

1. Rechtspleging

Overwegende dat de griffie van de Raad van State de eerste verwerende partij bij aangetekend schrijven van 20 november 2006 heeft uitgenodigd om het dossier en een nota in te dienen binnen de voorziene termijn van 8 dagen en dat deze brief werd ontvangen en getekend voor ontvangst op 21 november 2006; dat de nota werd neergelegd bij aangetekend schrijven van 8 december 2006, derhalve laattijdig is, en uit de debatten moet worden geweerd;

2. Feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak zich in de huidige stand van het geding als volgt aandienen :

2.1. De verzoekende partijen wonen ten westen van de stadskern van de stad Maaseik, rond een driehoekig gebied, plaatselijk bekend als “de Wurfelderbosschen”, dat begrensd wordt door de Diestersteenweg (verzoekende partijen Dirckx en Rosseel), de Wurfelderweg (verzoekende partij Smeets) en de Kapelweg (verzoekende partij Teuwen).

Rondom het bedoelde gebied bevinden zich woningen (waaronder deze van de verzoekende partijen), terwijl het binnengebied ingenomen is door akkerland, gras- en weiland, braakliggend terrein, en twee voetbalvelden met bijhorende accommodatie.

De binnengronden zijn door het gewestplan Limburgs Maasland bestemd tot woonuitbreidingsgebied.

2.2. Met een besluit van 27 november 2003 verleent de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg haar “principeel akkoord” aan de stad Maaseik voor de ontwikkeling van het betreffende woonuitbreidingsgebied.

De gemeenteraad van de stad Maaseik beslist op 31 januari 2005 dat voor de ontwikkeling van het gebied een bijzonder plan van aanleg dient opgemaakt te worden, en stelt een ontwerper aan.

2.3. In vergadering van 29 augustus 2005 gaat de gemeenteraad van de stad Maaseik over tot de voorlopige aanvaarding van het ontwerp-BPA “Wurfelderbosschen” voor het gebied.

Blijkens de plannen is het de bedoeling het gebied te ontsluiten vanuit de Kapelweg langs de Gebroeders Crollstraat, die daar nu nog op braakliggend terrein doodloopt.

Deze insteekweg vertakt zich dan in meerdere delen, om voornamelijk zones voor open en halfopen bebouwing te ontsluiten, met in het centrale gedeelte rond twee pleintjes zones voor groepswoningbouw.

De stedenbouwkundige voorschriften bevatten een gefaseerde aansnijding van het gebied, waarbij fase 1 (aansluitend bij de toegang tot het gebied via de Gebroeders Crollstraat) prioritair te ontwikkelen is.

2.4. Tijdens het openbaar onderzoek worden 124 bezwaarschriften ingediend, en naar aanleiding hiervan vindt op 25 januari 2006 nog een overlegvergadering plaats tussen vertegenwoordigers van het stadsbestuur, van de projectontwikkelaar, en van het “buurtactiecomité”.

De GECORO vergadert op 13 februari 2006 over het dossier, en bespreekt daarbij ook de ingediend bezwaarschriften.

2.5. In zitting van 27 maart 2006 gaat de gemeenteraad van de stad Maaseik met het tweede bestreden besluit over tot de definitieve aanvaarding van het bijzonder plan van aanleg “Wurfelderbosschen”.

2.6. De bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg brengt geen advies uit binnen de haar toegemeten termijn.

2.7. Met het eerste bestreden besluit van 30 augustus 2006 keurt de minister het bijzonder plan van aanleg goed, met uitzondering van het innemingsplan, omdat er geen onteigenende rechtspersoon wordt aangeduid.

3. Ten gronde

3.1. 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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

3.2.1.1. Overwegende, wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft, dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift het volgende aanvoeren :

“1. In de eerste plaats moet worden verwezen naar de rechtspraak van de Raad van State, die aanvaardt dat als de beslissing een bouwwerk betreft met een zekere omvang, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel evident is voor de omwonenden. Wanneer echter deze omvang van het gebouw toegelaten wordt door een B.P.A., vloeit het nadeel voort uit dit B.P.A. en moet het ook op het ogenblik van de goedkeuring van het B.P.A. worden ingeroepen.

In huidige zaak zal onder meer ten opzichte van de kadastrale percelen 235R (Maarten Rosseel) en 236^F10 (Erwin Dirckx) (noordelijke zijde van het bestemmingsplan) de mogelijkheid bestaan om groepswoningbouw (artikel 3 van de bestemmingsvoorschriften) in te planten op minder dan 6 meter van de perceelsgrens. Deze groepswoningbouw kan minstens een hoogte bereiken van 16 meter (kroonhoogte maximum 9 meter en dakhoogte minstens 7,5 meter). Dat bovendien deze groepswoningbouw zich langs voornoemde percelen uitstrekt over een lengte van 40 meter.

Door dergelijke hoge en lange gebouwen zal het uitzicht van de bewoners van voornoemde kadastrale percelen, huidig uitzicht op een maagdelijk, open landschap, totaal belemmerd worden. Aldus zal deze mogelijke bebouwing afbreuk doen aan de woon- en leefkwaliteit van deze eigenaars, wat als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt erkend. Ook het verlies aan uitzicht en licht en esthetische hinder werden door de Raad van State reeds aanvaard als moeilijk te herstellen ernstige nadelen.

Dat de bewoners van deze groepswoningbouw op amper 6 meter van de perceelsgrens vanop hoogte zicht zullen hebben op de privé-tuinen van de desbetreffende eigenaars en zelfs inzicht in de woningen. Aldus zal inbreuk worden gepleegd op de privacy van de eigenaars van voornoemde percelen, wat een schending uitmaakt van artikel 8 EVRM. Zij zullen ook niet meer hetzelfde rustig genot hebben, nochtans gewaarborgd door artikel 544 B.W.. Een

dergelijke omvangrijke groeps woningbouw is ook onesthetisch als zicht voor de betrokken eigenaars. Ook al deze nadelen werden reeds als moeilijk te herstellen en ernstig bestempeld door de Raad van State.

Voornoemde nadelen gelden eveneens voor de eigenaars van percelen 225B (tweede verzoekende partij) en 22502.

2.Ten tweede zal als gevolg van het groot aantal mogelijk in te planten woningen een heel grote woningdichtheid ontstaan. Dit zal niet alleen een hypotheek leggen op de ruimtelijke draagkracht, doch zal ook enorm veel verkeer teweeg brengen op het straatje gelegen tegenover de eigendom van derde verzoekende partij (kadastraal perceel 503D) en zijn eigen straatje. Alle wagens van de bewoners van de nieuwe wijk en van de bezoekers zullen allemaal aan zijn voordeur indraaien en uitkomen.

Buiten de Diestersteenweg kunnen de aanliggende straatjes dit bijkomend verkeer moeilijk slikken (...). Dit zal voor voornoemde eigenaar een bijkomend probleem veroorzaken omdat in het B.P.A. maar één ontsluitingsweg voor de voorziene bouwzone is ingeplant.

Ook dienaangaande heeft de Raad van State reeds geoordeeld dat het teweeg brengen van een veel grotere verkeersdrukte in een bestaande, rustige omgeving als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet worden beschouwd (...).

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is aangetoond”;

3.2.1.2. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota onder meer repliceert dat de aangevoerde nadelen voortvloeien uit de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied en dat aan sommige nadelen nog kan geremedieerd worden door maatregelen te nemen bij het uitvoeren van de verkaveling;

3.2.2. Overwegende dat de ingeroepen nadelen voortvloeien uit de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied in zoverre ze betrekking hebben op het toelaten van het optrekken van gebouwen bestemd voor groeps woningbouw en de gevolgen daarvan op het vlak van verkeershinder; dat die gewestplanbestemming niet wordt betwist; dat de verzoekende partijen zich thans nog niet kunnen beroepen op nadelen die zouden kunnen voortvloeien uit de precieze inplantingsplaats of de concrete afmetingen van de door het bestreden plan mogelijk gemaakte bouwwerken; dat deze immers pas kunnen beoordeeld worden in het licht van de precieze inhoud en draagwijdte van de later af te leveren stedenbouwkundige vergunningen; dat aan de tweede schorsingsvoorwaarde niet is voldaan,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig maart 2007, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.