RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 169.186 van 20 maart 2007
in de zaak A. 178.386/X-13.072.

In zake : Werner VAN WALLE,
die woonplaats kiest bij
advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27

tegen :

1. de gemeente KAPELLEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. SERVAIS,
kantoor houdende te 2600 ANTWERPEN,
Roderveldlaan 3,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat C. MARINOWER,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Consciencestraat 7.

tussenkomende partijen :

1. Wouter VAARTJES,
2. Nicole VAN LOBBEREGT,
die woonplaats kiezen bij
advocaat P. FLAMEY,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Jan Van Rijswijcklaan 16.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Werner VAN WALLE op 9 november 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 21 augustus 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen waarbij aan Wouter VAARTJES de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een villa tot privé-kliniek aan de Bloemenlei 34 te Kapellen, kadastraal gekend onder sectie H, nr. 112/b;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 17 januari 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 februari 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de verzoeker, van advocaat J. NEUTS, die loco advocaat C. SERVAIS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat K. BOSMANS, die loco advocaat C. MARINOWER verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat P. FLAMEY, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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 Wouter VAARTJES en Nicole VAN LOBBEREGT met een verzoekschrift van 30 november 2006 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

1. <u>Rechtspleging</u>

Overwegende dat de verzoeker ter terechtzitting de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst van Wouter VAARTJES en Nicole VAN LOBBEREGT betwist ; dat uit de thans voorliggende stukken blijkt dat beide verzoekende partijen in tussenkomst, onder de naam “de heer en mevrouw VAARTJES” de bouwaanvraag hebben ingediend die tot de bestreden stedenbouwkundige vergunning heeft geleid ; dat de vergunning werd afgeleverd aan “VAARTJES” ; dat op grond van de voorliggende gegevens kan worden besloten dat de beide verzoekende partijen over de vereiste hoedanigheid en het vereiste belang bij hun tussenkomst beschikken ;

2. <u>Feiten</u>

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

2.1. De tussenkomende partijen zijn eigenaar van een villa gelegen aan de Bloemenlei 34 te Kapellen.

De verzoeker is eigenaar van het perceel gekend als Bloemenlei 22, gelegen langsheen de (doodlopende) toegangsweg tot het perceel van de tussenkomende partijen.

2.2. Op 21 september 2005 dienen de tussenkomende partijen bij het bestuur van de gemeente Kapellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een villa tot privé-kliniek.

De aanvraag behelst een functiewijziging van wonen naar wellness-instituut en een beperkte uitbreiding waarin de operatiekamers zullen worden ondergebracht.

Blijkens het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen is de villa gelegen in woongebied.

Ze blijkt niet te zijn gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg/ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.3. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 oktober 2005 tot en met 16 november 2005, dient o.m. de verzoeker bezwaar in.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 20 maart 2006 ter zake beraadslaagd en de klachten ongegrond verklaard.

Op 5 april 2006 adviseert het college de aanvraag voorwaardelijk gunstig.

2.4. Op 16 juni 2006 brengt de gemachtigde ambtenaar voorwaardelijk gunstig advies uit.

2.5. Bij besluit van 21 augustus 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen de gevraagde vergunning onder voorwaarden.

Het besluit overweegt o.m. wat volgt :

"(...)

- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;
- overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, de verbouwing en functiewijziging wijzigen het karakter van de villa niet, de uitbreiding is minimaal ten opzichte van de bestaande constructie, het gebouw is en blijft geïntegreerd in de groene omgeving en er verdwijnen geen bomen;
- overwegende dat de bouwplannen aangepast moeten worden in functie van de gewestelijke verordening water van 1 oktober 2004 alvorens de stedenbouwkundige vergunning te verlenen;
- overwegende dat op 5 juli 2006 nieuwe plannen en een nota van de oppervlakteberekening werden ingediend, plan 5/8 wordt vervangen door 9/8,
- gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de milieudienst d.d. 13 juli 2006 naar aanleiding van de aangepaste plannen;
- gelet op het bijkomende plan met de inplanting van de bestaande vijver, toegevoegd op 7 augustus 2006;
- gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de milieudienst van 10 augustus 2006 naar aanleiding van het bijkomende plan;
- gelet op het voorwaardelijk gunstig advies (..) d.d. 16 juni 2006 van de gemachtigde ambtenaar";

Dit is het bestreden besluit;

3. <u>Ontvankelijkheid</u>

Overwegende dat de eerste verwerende partij en de tussenkomende partijen opwerpen dat de vordering niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

4. <u>Ten gronde</u>

4.1. 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;

4.2.1. Overwegende, wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft, dat de verzoeker in zijn verzoekschrift in essentie het volgende aanvoert :

> "51. Het is zonder meer duidelijk dat de leefbaarheid van de omgeving van verzoekende partij op ernstige wijze aangetast wordt evenals de woonkwaliteit, zonder dat desbetreffend enige flankerende of andere maatregel is genomen door de gemeente of is voorzien in de vergunning.
>
> 52. Het is belangrijk duidelijk te maken dat er weliswaar nog milieu- en andere uitbatingsvergunningen (bv. bewaren van gevaarlijke en gemakkelijk ontplofbare stoffen, bewaren en zich ontdoen van menselijke resten, ...) noodzakelijk zijn vooraleer de werken kunnen worden aangevat. Evenwel is het hierna uiteengezette moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet het gevolg van die nog (onbestaande) vergunningen doch wel uitsluitend van de wijziging van de functie van het bestaande gebouw. Ingevolge die functiewijziging zijn de andere vergunningen noodzakelijk. Die zullen derhalve op zich het gevolg zijn van de functiewijziging. Hierdoor is het zonder meer duidelijk dat de ingeroepen nadelen niet het gevolg zullen zijn van de uitbating of van de andere vergunningen, doch wel hun directe en rechtstreekse oorzaak vinden in de ten uitvoerlegging van de aangevochten vergunde functiewijziging op zich.
>
> 53. Het nadeel volgt uitsluitend uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning. Het kan niet het gevolg zijn van navolgende vergunningen die noodzakelijk zijn. Die zijn immers noodzakelijk omwille van de voorafgaande vergunde functiewijziging en de wil tot ten uitvoerlegging ervan.
>
> 54. Zonder enige twijfel is er een causaal verband. Het ingeroepen nadeel volgt rechtstreeks, niet uit het bouwen, maar uit de beoogde functiewijziging.
>
> 55. Verschillende facetten ervan worden grondig gewijzigd en aangetast: de verkeersleefbaarheid, niet alleen tijdens de werken maar vooral nadien ingevolge de vergunde functiewijziging en de tenuitvoerlegging ervan. Verzoekende partij aanziet hier als herhaald de uiteenzetting van de feiten en de middelen die dit aspect onderbouwen. De verkeerslast op zich, in een doodlopende straat die uiteraard zeer rustig was, zal een veelvoud worden van het huidige verkeer. Dit is onbetwistbaar. Door de staat en breedte van die straat is kruisen van voertuigen onmogelijk zonder gebruik te maken van de bermen. Die zullen worden stuk gereden. De straat zal hierdoor voortdurend sterk bevuild worden. De veiligheid van kinderen en wanneer verzoeker wandelt, waar in het verleden altijd kon worden uitgaan van een uiterst rustige straat, is voltooid verleden tijd. Rust en privacy in een gesloten buurt gaan volledig teloor.
>
> 56. Het leefmilieu van de onmiddellijke buurt van verzoekende partij wordt aangetast door de volledige afwezigheid van duurzame maatregelen i.f.v. leefbaarheid en behoud en bescherming van leefmilieu. Door onvoldoende opvang en onaanvaardbare afvoer van afvalwater van een ziekenhuis naar een vijver met stilstaand water of naar baangrachten, dreigt in warme zomermaanden sterke geurhinder door het stilstaande afvalwater dat naar de vijver wordt afgevoerd. Het zal de bodem in de omgeving aantasten en verontreinigen. Er is onvoldoende, zelfs geen bescherming van de bodem tegen verontreiniging door olie e.d. afkomstig van de voertuigen, door gebrek aan verharding van druk gebruikte wegen op het terrein zelf en de stuk gereden bermen van de straat o.m. ter hoogte van verzoekende partij, door de afwezigheid van verharde parkeeropvang, en afwezigheid van enige bescherming van de bodem tegen infiltratie van verontreiniging door dat verkeer. Het nadeel is er telkens ingevolge de ten uitvoerlegging van de vergunde functiewijziging. De aantasting van woon- en leefklimaat door de

tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (...) zijn duidelijk. Ze zijn ernstig. Door hun aard is het algemeen bekend dat ze moeilijk te herstellen zijn. Verzoekende partij verwijst voor zoveel als nodig naar haar toelichting van de feitelijke situatie en die van de middelen, ter ondersteuning van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel";

4.2.2. Overwegende dat de verzoeker niet betwist dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning slechts geringe bouwwerken meebrengt, en de aangevoerde nadelen ook niet relateert aan die bouwwerken; dat aan die nadelen onmiddellijk een einde moet komen, wanneer de bestreden vergunning tot functiewijziging wordt vernietigd; dat de verzoeker niet argumenteert waarom die nadelen desalniettemin moeilijk te herstellen zijn, doch louter poneert dat "algemeen bekend" is dat ze moeilijk te herstellen zijn; dat niet wordt aangetoond dat de ingeroepen nadelen, indien ze al ernstig zouden zijn, moeilijk te herstellen zijn; dat bijgevolg aan de tweede schorsingsvoorwaarde niet is voldaan,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Wouter VAARTJES en Nicole VAN LOBBEREGT in het administratief kort geding 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 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

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.**