

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 172.233 van 13 juni 2007
in de zaak A. 180.346/X-13.148.**

In zake : Karel BECKERS,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. BERGE,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Naamsestraat 165

tegen :

de gemeente GEETBETS,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. BEELEN,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 24.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Karel BECKERS op 18 januari 2007 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 21 november 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets, houdende de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning aan Kris BASTIJNS voor de b.v.b.a. BASTIJNS PROJECTS om zes halfopen woningen in pastoriestijl te bouwen aan de Molenstraat 14-19 te Geetbets, op percelen kadastraal bekend onder sectie C, nrs. 218/d en 218/g;

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 8 maart 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 30 maart 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat N. SCHEEPMANS, die loco advocaat J. BERGÉ verschijnt voor de verzoekster, en van advocaat T. BEELEN, die loco advocaat B. BEELEN verschijnt voor de 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. Feiten

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

1.1. Alfons PUTZEYS dient bij het gemeentebestuur van Geetbets een aanvraag in om gronden, gelegen aan de Molenstraat te Geetbets, te mogen verdelen in zeven bouwkavels.

Deze terreinen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Tienen-Landen aan de rand van een woongebied met landelijk karakter.

Tevens liggen zij binnen het gezichtsveld van een beschermd monument, zijnde een watermolen, die ook nog omgeven wordt door een beschermd dorpsgezicht.

1.2. Tijdens het openbaar onderzoek wordt door niemand bezwaar ingediend.

Ondanks een ongunstig advies van de afdeling Monumenten en Landschappen, adviseert de gemachtigde ambtenaar het dossier gunstig, mits de gevraagde kavel 7 uit de verkaveling te sluiten omdat deze in het aangrenzende landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is.

1.3. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets verleent op 25 januari 2006 de verkavelingsvergunning, met uitsluiting van kavel 7.

Aldus wordt een verkaveling vergund met zes bouwloten in halfopen bebouwing, telkens met percelen van 10 meter breed en 50 meter diep.

1.4. Op 29 november 2006 dient de verzoeker bij de Raad van State een beroep tot nietigverklaring in tegen deze verkavelingsvergunning.

Deze procedure is bij de Raad van State gekend onder G/A 179.006/X-13.094, en is momenteel nog hangende.

Er werd geen verzoek tot schorsing ingediend.

1.5. Inmiddels werd bij het gemeentebestuur van Geetbets een stedenbouwkundige aanvraag ingediend door Kris BASTIJNS voor de b.v.b.a. BASTIJNS PROJECTS, om op de kavels zes pastoriewoningen op te richten in halfopen bebouwing.

Met het bestreden besluit van 21 november 2006 levert het college van burgemeester en schepenen van Geetbets de vergunning af, daarbij o.a. vaststellende dat de voorschriften van de verkaveling gerespecteerd worden;

2. Ontvankelijkheid

Overwegende dat de verwerende partij opwerpt 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;

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. Overwegende, wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft, dat de verzoeker in zijn verzoekschrift met betrekking tot de ernst van het nadeel het volgende aanvoert :

“15. De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (het bouwen) heeft immers tot onmiddellijk en rechtstreeks gevolg dat tegenover de woning van verzoeker een massieve wand (zie alinea 3, randnr. 9) zal worden opgericht die

het (uit)zicht vanuit de woning, alsook het landelijke karakter van de omgeving volledig verstoort.

Op dit moment heeft de verzoeker vanuit zijn woning (woonkamer en slaapkamer) een uitzicht, over de open, groene weiden, op de historische molen (...). Wanneer de kwestieuze woningen worden opgericht, zal de volle muur die als het ware ontstaat door de drie bouwblokken met de daartussen opgestelde garages, dat zicht volledig wegnemen.

(...)

Uw rechtspraak en de rechtsleer aanvaarden als een M.T.H.E.N. het esthetische nadeel, de schending van het uitzicht, de vermindering van de levenskwaliteit, ... (E. LANCKSWERDT, "Het administratief kort geding", Kluwer, 1993, p. 130). Het risico op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat voortvloeit uit de onmiddellijke uitvoering van een bouwvergunning, staat vast wanneer het gebouw de kwaliteit van het leven van de verzoeker aantast (W. WEYMEERSCH, "Het moeilijk te herstellen nadeel", in G. DEBERSAQUES e.a. (ed.), 4. Rechtsbescherming door de Raad van State. 15 jaar procedurele vernieuwing, die Keure, 2004, p. 171).

In casu blijkt duidelijk uit de bijgebrachte plannen en foto's dat het uitzicht van verzoekende partij op een ruim, open natuurgebied en op een belangrijke historische site, aanzienlijk wordt aangetast (...). Ook het persoonlijk karakter van het nadeel staat vast, gelet op de ligging van de betrokken percelen t.a.v. de woning van verzoeker.

(...)

Door de zes bijkomende woningen op een kleine oppervlakte zal het rustige en landelijke karakter van de Molenstraat volledig en onherroepelijk verdwijnen. Deze zes halfopen woningen passen immers niet in het landelijke woongebied (zie de uiteenzetting bij de middelen), zodat zij een te grote impact hebben.

Het dorp wordt als het ware uitgebreid tot in de Dorpsstraat, daar waar voorheen de Dorpsstraat de overgang vormde tussen het dicht bebouwde dorp en het achterliggende landelijke gebied. Dat brengt meer verkeer en meer drukte met zich mee. Voor verzoeker betekent deze "verstedelijking" een ernstige aantasting van zijn levenskwaliteit.

Over het ernstig karakter van het nadeel kan geen discussie bestaan";

3.2.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar nota terecht erop wijst dat de bestreden vergunning geenszins tot gevolg heeft dat "tegenover de woning van de verzoeker een massieve wand zal worden opgericht" en even terecht doet gelden dat de verzoeker slechts een beperkt en schuin zicht heeft op de kwestieuze percelen, nu deze woont op verschillende tientallen meter afstand van die percelen ; dat de verzoeker bovendien nog veel verder woont van de beschermde site rond de watermolen ; dat de verzoeker ten onrechte gewag maakt van een "massieve wand", waar de bestreden vergunning betrekking heeft op zes pastoriewoningen, in half-open bebouwing, van mekaar gescheiden door bouwvrije stroken van zes meter ; dat deze zes woningen in redelijkheid niet geacht kunnen worden "het rustige en landelijke karakter van de Molenstraat volledig en onherroepelijk" te doen "verdwijnen", en nog minder dat zij "verstedelijking" tot gevolg zouden hebben ; dat de verzoeker de ernst van het nadeel niet aantoont ; dat dan ook niet dient te worden onderzocht of dit nadeel bovendien niet veeleer

voortvloeit uit de niet met een vordering tot schorsing bestreden verkavelingsvergunning ; 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 dertien juni 2007, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.