

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 173.298 van 6 juli 2007
in de zaak A. 180.833/X-13.174.**

In zake : Patrick WOUTERS,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. GYSEN,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
Antwerpsesteenweg 18

tegen :

de gemeente SCHILDE,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. MEEUSEN,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Stoopstraat 1, bus 4.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. ROMA PROMOTIONS,
die woonplaats kiest bij
advocaten A. CAEYMAEX en D. DOBSON,
kantoor houdende te 2610 WILRIJK,
Prins Boudewijnlaan 177-181.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Patrick WOUTERS op 5 februari 2007 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 27 november 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de b.v.b.a. ROMA PROMOTIONS voor het oprichten van appartementen en ondergrondse parkeergarage op een perceel gelegen te Schilde aan de Van de Wervelaan 49, kadastraal bekend sectie C, nr. 43/y4;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 maart 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 april 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. RYCKALTS, die loco advocaat C. GYSEN verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat A. MEEUSEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat A. CAEYMAEX, 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;

1. Rechtpleging

Overwegende dat de b.v.b.a. ROMA PROMOTIONS met een verzoekschrift van 22 februari 2007 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

2. Feiten

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

2.1. Op 22 november 2006 dient de b.v.b.a. ROMA PROMOTIONS bij het gemeentebestuur van Schilde een aanvraag in om stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een bestaand gebouw en het oprichten van appartementen en ondergrondse parkeergarage op voornoemd perceel.

Het project voorziet in zes woongelegenheden verdeeld over een gelijkvloers, een eerste verdieping en een verdieping onder Frans dak en zeven ondergrondse parkeerplaatsen.

De verzoeker is eigenaar van de links aanpalende woning, gelegen aan de Van de Wervelaan, nr. 47.

Op 2 september 2006 heeft de verzoeker met vermelding “geen bezwaar” een plan met voor- en achtergevelzichten van het geplande gebouw ondertekend.

2.2. Het bouwperceel is blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen gelegen in woongebied.

Het is tevens gelegen binnen het beheersingsgebied van het bij koninklijk besluit van 25 februari 1959 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg "Dorpskom Zuid deel 1".

Bij besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 2001 is bepaald dat bedoeld bijzonder plan van aanleg wordt behouden in het plannenregister van de gemeente, met uitzondering van die delen die reeds van rechtswege zijn vervallen wegens strijdigheid met het latere gewestplan.

Het bijzonder plan van aanleg “DorpskomZuid deel 1” neemt het bouwperceel op in de zone voor open bebouwing 750m²/15m en 1000 m²/20m (artikel 15).

Artikel 15 van de stedenbouwkundige voorschriften luidt als volgt:

“(…)

B. Bebouwing

a. Bestemming: uitsluitend voor alleenstaande of ten hoogste twee tegen elkaar gebouwde woningen. In het laatste geval moeten de twee woningen gelijktijdig en volgens één architecturaal geheel opgericht worden.

b. Winkels, ambachtelijke bedrijven en nijverheid, zijn verboden.

c. Gevelbreedte: minimum ZEVEN meter, maximum de drie vijfden der kavelbreedte, gemeten op de bouwlijn.

d. Bouwdiepte: maximum vijftien meter tussen voorgevel en achtergevel

e. Tuinen en vrijstaande bijgebouwtjes

(…)

3. Afsluitingen: tussen de eigendommen uitsluitend met paaltjes en metaaldraad, maximum één meter hoog en volledig in te planten met levend-groene haag. Betonpalen dikker dan 10cm, betonblokken en betonplaten zijn verboden”.

2.3. Bij besluit van 27 november 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde de vergunning.

Dit is het bestreden besluit.

2.4. Verzoeker verklaart op 21 december 2006 ten gemeentehuize kennis te hebben genomen van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning van 27 november 2006;

3. Ontvankelijkheid

Overwegende dat de tussenkomen partij een exceptie van onontvankelijkheid wegens laattijdigheid opwerpt;

Overwegende dat uit hetgeen hierna volgt zal blijken dat in elk geval niet voldaan is aan de grondvoorwaarden voor het inwilligen van de vordering tot schorsing; dat het in die omstandigheden niet nodig is om de opgeworpen exceptie te onderzoeken;

4. Ten gronde

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 voorwaarde betreft, dat de verzoeker het volgende argumenteert:

“(…)

2.- Verzoekende partij wordt in casu geconfronteerd met een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een appartementsgebouw voor 6 woongelegenheden en een ondergrondse garage, met een grondplan van het hoofdgebouw van meer dan 15 meter in lengte en breedte en met een hoogte in drie bouwlagen van meer dan negen meter hoog op het onmiddellijk ten zuid-oosten van zijn woning palende perceel.

Het gebouw krijgt daarbij gezien de configuratie het uitzicht van een massief en uiterst omvangrijk kwadraten blok dat daarbij wordt ingeplant op amper drie meter van de perceelsgrens.

Daarbij wordt dermate ver achteruitgebouwd dat het integraal appartementsgebouw in strijd met de plaatselijke bestaande aanleg volledig achter de woning van verzoekende partij ter hoogte van de tuinstrook zal worden opgericht.

De moeilijk te herstellen ernstige nadelen welke verzoekende partij dreigt te ondergaan, zijn dan ook evident.

3.- Vooreerst zal de inplanting van het appartementsgebouw resulteren in een volledig verlies aan privacy in de tuin van verzoekende partij, nu ongehinderd rechtstreeks inkijk kan genomen worden vanaf drie verdiepingen, hetgeen onmiskenbaar een ernstig nadeel behelst (...).

Echter zal verzoekende partij ook van elke vorm van privacy verstoken blijven in zijn woning zelf, welke langs de achtergevel volledig opengewerkt is en alwaar de woonkamer gelegen is (STUK 4).

De voorschriften van het BPA maken bovendien zelfs enige bescherming tegen rechtstreekse inkijk vanuit de gelijkvloerse verdieping van het appartementsgebouw onmogelijk nu slechts tuinafsluitingen van ten hoogste één meter zijn toegelaten involge artikel 15, B., e. 3. van de voorschriften van het BPA.

4.- Tevens zal verzoekende partij in belangrijke mate van lichtinval in zijn tuin beroofd worden gelet (op) de massieve bouwlagen van het appartementsgebouw en de zuidoostelijke oriëntatie (...).

5.- Bovendien zijn de dimensies van het appartementsgebouw onverenigbaar met de bestaande bebouwing (...) en wordt het ingeplant in een buurt waar enkel woningen staan (...).

Het appartementsgebouw zal zonder enige twijfel een bezwarende weerslag hebben op de woon- en leefsituatie van verzoekende partij gezien de proporties van het gebouw en de klaarblijkelijke onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige kenmerken van de buurt waar enkel alleenstaande eengezinswoningen voorkomen (...).

6.- Niettegenstaande de ondergrondse parkeergarage zal het aan- en afrijden van de zes gezinnen en hun bezoekers voor een ernstige verzwaring van de verkeer(s)situatie leiden.

Het aantal voorziene parkeerplaatsen is daarbij reeds voor wat de bewoners zelf betreft schromelijk onderschat hetgeen tot wildparkeren in de omgeving zal leiden, een omgeving welke reeds te kampen heeft met de aanwezigheid van de kern van Schilde (...).

7.- Bovendien zal een verkoop van de appartementen het voor verzoekende partij onmogelijk maken om naderhand nog het herstel in de vorige staat te bekomen nu de kans op herstel voor een groot deel afhangt van de moeite die het bestuur zich getroost om het herstel na te streven. Een later herstel is daarenboven ten zeerste onzeker en zal pas kunnen worden bekomen na een slopende procedure waarbij dien(t) benadrukt dat een gebeurlijk later herstel in geen geval de schade vergoedt die verzoekende partij gedurende de periode van de annulatieprocedure heeft geleden (T. DE WAELE, 'Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in het administratief kort geding inzake leefmilieu en onroerend goed', C.D.P.K. 1997, 224-226 met verwijzing naar rechtspraak van Uw Raad).

Meer dan waarschijnlijk zal de overheid bij een vernietiging opteren voor het vorderen van een meerwaarde (...).

8.- Bovendien zal een vernietigingsarrest van Uw Raad ontegensprekelijk te laat komen gelet (op het feit dat) ondertussen de afbraakwerken van de voorheen bestaande woning reeds een aanvang hebben genomen en gelet (op) de thans voorhanden zijnde bouwtechnieken, de ruwbouwwerken op korte termijn kunnen gefinaliseerd zijn.

9.- De aangevoerde nadelen vloeien daarbij geenszins voort uit de door het gewestplan en het BPA voor dit bebouwbaar perceel voorziene bestemming, maar minstens uit de concrete preciseringen die door de stedenbouwkundige vergunning worden toegevoegd aan de bestemming voorzien door deze plannen.

Het nadeel is in casu onmiskenbaar te wijten aan de vergunning en niet aan de plannen van aanleg toe te schrijven.

Vastgesteld dient namelijk te worden dat enerzijds de verleende stedenbouwkundige vergunning de voorschriften van het BPA niet naleeft en anderzijds deze voorschriften geenszins dermate gedetailleerd zijn dat de verwerende partij enkel nog een gebonden bevoegdheid geniet.

De bestemming, hoogte, het aantal bouwlagen en de inplanting van het gebouw zijn ernstige nadelen welke rechts(t)reeks voortvloeien uit de vergunning zelf.

Het is dan ook in casu duidelijk dat enkel de schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden (beslissing) de daaruit voortvloeiende ernstige nadelen voor verzoekende partijen kan afwenden”;

4.2.2. Overwegende dat het bestreden besluit de oprichting van een appartementsgebouw vergunt, op ongeveer drie meter van de perceelsgrens met de eigendom van de verzoeker, waarbij het vergunde gebouw een gevellengte heeft van vijftien meter en drie bouwlagen met een hoogte van meer dan negen meter;

Overwegende dat de verzoeker stelt een volledig verlies aan privacy te zullen lijden in zijn tuin en zijn woning, nu deze langs de achtergevel waar de woonkamer is gesitueerd, volledig is opengewerkt, zeker nu dermate ver achteruitgebouwd wordt dat het appartementsgebouw volledig achter zijn woning ter hoogte van de tuinstrook zal worden opgericht en de stedenbouwkundige voorschriften slechts tuinafsluitingen van ten hoogste één meter toelaten; dat de verzoeker voorts aanvoert te zullen worden beroofd van lichtinval in zijn tuin gelet op de massieve bouwlagen van het appartementsgebouw en de zuidoostelijke oriëntatie ervan en zijn woon- en leefsituatie aangetast te zien omwille van de proporties van het gebouw; dat de verzoeker daaraan toevoegt dat het aan- en afrijden van zes gezinnen de verkeerssituatie zal bezwaren en het onderschatten van het aantal voorziene parkeerplaatsen aanleiding zal geven tot wildparkeren in de omgeving;

Overwegende dat met de verzoeker kan worden aangenomen dat de aangevoerde nadelen niet volledig zijn toe te schrijven aan het bijzonder plan van aanleg Dorpskom Zuid deel 1; dat immers de bouwhoogte, het aantal bouwlagen en de voorgevelbouwlijn van het gebouw worden bepaald door de stedenbouwkundige vergunning; dat de voorschriften van het toepasselijk bijzonder plan van aanleg wel een bouwdiepte toelaten van maximum 15 meter tussen voor- en achtergevel (art. 15), en een inplanting tot op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens (art. 4);

4.2.3. Overwegende dat ter beoordeling van de ernst van de aangevoerde nadelen rekening wordt gehouden met de houding van de verzoeker in deze zaak; dat immers uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de verzoeker op 2 september 2006 met vermelding “geen bezwaar” een plan met voor- en achtergevelzichten van het geplande gebouw heeft ondertekend; dat dit plan expliciet melding maakt van de bouwhoogte, te weten 9,35 meter en het aantal bouwlagen visueel voorstelt, zijnde een gelijkvloers, een verdieping en een verdieping onder dak;

Overwegende dat rekening houdend met een door het bijzonder plan van aanleg Dorpskom Zuid deel 1 toegelaten bouwdiepte van 15 meter en een inplanting tot op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens, en gelet op het feit dat datzelfde bijzonder plan van aanleg enkel tuinafsluitingen van ten hoogste één meter toelaat, het de verzoeker toekwam, alvorens het plan dat betrekking heeft op het voorgevel- en achtergevelaanzicht van een gebouw met drie bouwlagen onder Frans dak en een hoogte van 9,35 meter met de vermelding “geen bezwaar” te ondertekenen, bij de tussenkomende partij inzage te vragen van de bouwplannen;

Overwegende dat de aangevoerde nadelen van verlies aan privacy, verminderde lichtinval en aantasting van de woon- en leefsituatie, te wijten zijn aan verzoekers gemis aan waakzaamheid; dat de verzoeker voorts niet aannemelijk maakt dat de beweerde verzwaring van de verkeerssituatie en de dreiging van wildparkeren, in zoverre die elementen al niet hypothetisch zijn, gelet op het voorzien van zeven individuele parkeerplaatsen ten behoeve van zes gezinnen, voor hem een persoonlijk nadeel zouden kunnen uitmaken;

Overwegende dat in de gegeven omstandigheden de verzoeker niet aannemelijk maakt dat het bestreden besluit hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent;

4.3. Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede cumulatieve voorwaarde van voornoemd artikel 17, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing te verwerpen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. ROMA PROMOTIONS 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 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zes juli 2007, door :

de H.	D. MOONS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

D. MOONS.

