

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 173.481 van 12 juli 2007  
in de zaak A. 181.599/X-13.204.**

In zake :           1. Celine VAN TULDER,  
                      2. Monique THIJS,  
                      die woonplaats kiezen bij  
                      advocaat C. DAEL,  
                      kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,  
                      Amerikalei 122/14

tegen :

1. de stad HOOGSTRATEN,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
3. de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN, die woonplaats kiest bij advocaat N. SCHELLEMANS, kantoor houdende te 2580 PUTTE, Waversesteenweg 81.

tussenkommende partij :

Dennis AERTS,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat C. GYSEN,  
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,  
Antwerpsesteenweg 18.

---

**DE WND. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,**

Gezien het verzoekschrift dat Celine VAN TULDER en Monique THIJS op 9 maart 2007 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van:

1. het besluit van 11 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan Dennis AERTS voor het bouwen van een handelspand met drie appartementen (gewijzigde plannen - regularisatie) op een perceel gelegen te Hoogstraten, Vrijheid 220, kadastraal bekend sectie E, nrs. 185/a en 186/c, en
2. het besluit van 1 maart 2007 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep van verzoekers tegen het besluit van 11 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten onontvankelijk wordt verklaard wegens laattijdigheid;

Gezien de nota's van de eerste en derde verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 8 mei 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 mei 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat C. DAEL, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van juriste L. JANSEN, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat N. SCHELLEMANS, die verschijnt voor de derde verwerende partij, en van advocaat T. RYCKALTS, die loco advocaat C. GYSEN 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. Rechtspleging**

1.1. Overwegende dat bij ministerieel besluit van 6 januari 2006 de stad Hoogstraten is ontvoegd, zodat de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning niet langer onderworpen zijn aan het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat er bijgevolg grond is om het Vlaamse Gewest buiten de zaak te stellen;

1.2. Overwegende dat Dennis AERTS met een verzoekschrift van 2 april 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 het geding als volgt aandienen:

2.1. Op 13 juli 2005 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een aanvraag in om stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een handelspand en appartementen op een perceel gelegen te Hoogstraten, Vrijheid nr. 220.

De verzoekers zijn de eigenaars en bewoners van de rechts aanpalende woning, bestaande uit een gelijkvloers en twee verdiepingen.

Blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan Turnhout is het bouwperceel gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, respectievelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van deze aanvraag dienen verzoekers een bezwaarschrift in waarbij zij o.m. wijzen op het naar achteren sterk afhellend karakter van de bouwgrond ten opzichte van het niveau van de straat en het verlies van de zuiderzon in hun tuin ten gevolge van de oprichting van de scheidingmuur van drie meter indien, volgens het bouwplan, het niveau van de straat over de ganse diepte van het gebouw (vijftig meter) wordt aangehouden.

Op 5 december 2005 wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend onder de voorwaarde dat “de hoogte van de achterbouw (...) beperkt (moet) worden tot 3m zoals in rood aangeduid op het plan”.

In september 2006 worden de werken aangevat. Op 21 september 2006 worden de werken stilgelegd na klacht van de verzoekers. Bij proces-verbaal van dezelfde datum wordt vastgesteld dat de voorliggende bouwplannen niet overeenstemmen met het werkelijk reliëf van het bouwperceel.

2.2. Op 9 oktober 2006 dient de tussenkomen de partij een nieuwe aanvraag in om stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een handelspand met drie appartementen op hetzelfde perceel, om reden dat het perceel in werkelijkheid een andere (schuinlopende) vorm heeft dan deze die de basis vormde van het plan met betrekking tot de eerste aanvraag.

Bij de tweede aanvraag is de hoogte van de scheidingsmuur gemeten vanaf het straatniveau gelijk aan drie meter. Ten opzichte van de tuin van de verzoekers loopt de hoogte achteraan op vanaf de bestaande tuinmuur met hoogte van 3 meter tot 4,20 meter op het eindpunt van de nieuwe achterbouw.

Van 25 oktober 2006 tot 24 november 2006 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd, naar aanleiding waarvan de verzoekers opnieuw een bezwaarschrift indienen. Dat zij ondermeer het volgende aanvoeren:

“(…)

Gezien de scheidingsmuur op de scheidingsgrens tussen onze tuin en die van de op te richten bijgebouwen zo hoog wordt, wordt onze tuin beroofd van de zuiderzon en betekent dit ook een duidelijke minwaarde van onze eigendom en bijhorende tuin (…).”

Bij besluit van 11 december 2006 geeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten de stedenbouwkundige vergunning af.

Dit is het eerste bestreden besluit.

Het bezwaar van de verzoekers wordt als volgt verworpen:

“(…)

Het grote verschil in hoogte speelt eigenlijk pas vanaf het midden van de achterbouw. Het is de plaats waar in principe niet buiten geleefd wordt, en daar ook beplant is met hoogstammige bomen, (afgewisseld) met lage beplanting, zoals blijkt uit de foto's in het dossier. De oprichting van het gebouw op de voorgestelde hoogte zal weinig invloed hebben op het al dan niet wegnemen van zonlicht. Op het terrein van de bezwaarindieners bevinden zich hoogstammige bomen van 7 à 8 m hoog zoals blijkt uit de verantwoordingsnota in het dossier. Deze beplanting zal in hoofdzaak het licht benemen in de tuin. Bovendien is het ontworpen gebouw zuidelijk gelegen van de rechtergebuur. Dit betekent dat de zonnestand voor het overgrote deel van de dag zuid-west gericht is, vooral in de namiddag. Rond de middag staat de zon het hoogst, daardoor zal er ook voldoende zon in de tuin zijn rond de middag. Op het moment dat de zon laag komt te staan, is deze gedraaid naar het westen, zodat

op dat deel van de dag ook nog (volop) de tuin in het zonlicht zal liggen. Deze momenten van de dag zijn juist deze dat (tijdens dewelke), bij goed weer uiteraard, het meest in de tuin geleefd wordt. Om al deze redenen wordt dit element uit het bezwaarschrift verworpen”.

Op 11 december 2006 wordt de vergunning overgeschreven in het vergunningsregister.

Op 12 december 2006 wordt door de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar vastgesteld dat de vergunning door de aanvrager op het terrein is aangeplakt.

2.3. Op 17 januari 2007 tekenen de verzoekers middels aangetekend schrijven administratief beroep aan bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

Op 1 maart 2007 wordt het beroep niet ontvankelijk verklaard wegens laattijdigheid.

Dit is de tweede bestreden beslissing;

### **3. Ontvankelijkheid**

Overwegende dat de verwerende partij en de tussenkomenende partij opwerpen dat de vordering niet ontvankelijk is;

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 verzoekers het volgende aanvoeren:

“Het bestreden besluit behelst de bevestiging van het besluit van burgemeester en schepenen van Hoogstraten waarbij een stedenbouwkundige vergunning werd verleend aan de heer Dennis Aerts tot het bouwen van een handelspand met drie appartementen in Hoogstraten aan de Vrijheid 220.

Dit handelspand bevindt zich vlak naast de eigendom van verzoekers waardoor verzoekers hun privacy en het genoegen dat zij aan hun tuin beleven en meer bepaald het zonlicht, verliezen.

(...)

Deze nieuwbouw en meer bepaald de tuinmuur van 4,20 meter hoog zal hoe dan ook een impact hebben op het genot van verzoekers van hun eigendom die paalt aan de inrichting.

Een schorsingsarrest heeft alleszins een groot nut voor verzoekers. Bij een schorsing van de tenuitvoerlegging van de verstrekte stedenbouwkundige vergunning zal de heer Aerts niet kunnen overgaan tot de bouw van een te hoge tuinmuur naast de woning van verzoekers. Hierdoor zullen verzoekers bespaard blijven van hinder.

Verzoekende partij doet dus ook blijken van een niet te herstellen ernstig nadeel.

(...)”;

4.2.2. Overwegende dat op 23 mei 2007 de raadsman van de tussenkomende partij aan de Raad van State een proces-verbaal van vaststelling overmaakt van 21 mei 2007, opgesteld door gerechtsdeurwaarder P. EYSKENS, met standplaats te Turnhout, waaruit blijkt dat de tuinmuur van drie meter hoog inmiddels met snelbouwstenen werd opgetrokken en dat het nadeel dat de verzoekers putten uit de constructie van deze tuinmuur in verband met het verlies aan privacy en aan zonlicht, niet meer ongedaan kan worden gemaakt door de schorsing van het bestreden besluit, vermits dit nadeel zich inmiddels heeft gerealiseerd; dat uit voornoemd proces-verbaal van vaststelling immers blijkt dat “tegenaan de scheiding met het pand met huisnummer 218 (zijnde het pand van de verzoekers) (...) een nieuwe muur in snelbouwstenen (is) opgetrokken met een hoogte van drie meter tot op de volledige diepte van het gelijkvloers of vijftig meter (...)”;

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

## **B E S L U I T :**

### **Artikel 1.**

Het verzoek tot tussenkomst van Dennis AERTS in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

### **Artikel 2.**

De tweede verwerende partij wordt buiten de zaak gesteld.

### **Artikel 3.**

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

### **Artikel 4.**

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 twaalf juli 2007, door :

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

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**G. SCHEVENEELS.**

**D. MOONS.**