

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 173.938 van 9 augustus 2007
in de zaak A. 181.218/X-13.193.**

In zake : Paul FETTWEIS,
die woonplaats kiest bij
advocaat I. DEDECKER,
kantoor houdende te 3600 GENK,
Sint-Martensbergstraat 9

tegen :

de gemeente GINGELOM,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. LEMACHE,
kantoor houdende te 3800 SINT-TRUIDEN,
Tongersesteenweg 60.

tussenkommende partij :

de c.v.a. TREUVA,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. GOVAERTS,
kantoor houdende te 3800 SINT-TRUIDEN,
Beekstraat 9.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Paul FETTWEIS op 21 februari 2007 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 27 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom waarbij aan de c.v.a. TREUVA de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de uitbreiding van een wasserij, nieuwbouw van een conciërgewoning en verbouwing van de refter en de hoofdinkom, aan de Emile Beauduinstraat 11 te Gingelom (Jeuk), op een perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 274/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 11 april 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 mei 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat I. DEDECKER, die verschijnt voor de verzoeker, van advocaat C. LEMACHE, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat B. VAN MECHELEN, die loco advocaat K. GOVAERTS verschijnt voor de tussenkomende 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;

Overwegende dat de c.v.a. TREUVA met een verzoekschrift van 14 maart 2007 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de verzoeker op 21 mei 2007 een “nota” met aanvullende stukken heeft ingediend; dat de mogelijkheid tot het indienen van een dergelijke “nota” niet is voorzien in de procedure; dat zij uit de debatten wordt geweerd;

1. De feiten

Overwegende dat de feiten, die van belang zijn voor de zaak, kunnen worden samengevat als volgt:

1.1. Op 16 oktober 1987 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom aan de c.v.a. TREUVA de bouwvergunning verleend voor het oprichten van een wasserij en droogkuis aan de Emile Beauduinstraat 11 te Gingelom (Jeuk), op een perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 274/g;

Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 april 1977, gelegen in agrarisch gebied.

Bij ministerieel besluit van 25 september 1987 wordt het bijzonder plan van aanleg “k.m.o.-zone Jeuk Roost” van de gemeente Gingelom goedgekeurd, dat voor de gronden een nieuwe bestemming als zone voor ambachtelijke industrie en als gemengde k.m.o.-zone voorziet, dit specifiek om de herlokalisatie van de wasserij mogelijk te maken, die voordien in een woonzone was gelegen.

Voor verdere uitbreidingen en omvormingen van dit bedrijf werden nog vergunningen verleend in 1990 en 1999.

1.2. In juni 2006 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Gingelom een stedenbouwkundige aanvraag in voor een verdere uitbreiding van de wasserij, de nieuwbouw van een conciërgewoning en de verbouwing van de refter en de hoofdinkom, met een nieuwe toegang via de Emile Beauduinstraat, tegenover de woning van de verzoekende partij.

Tijdens het openbaar onderzoek worden tegen deze plannen meerdere bezwaren ingediend, waaronder een door de verzoekende partij. Ook de afdeling wegen en verkeer verleent een ongunstig advies omdat de nieuwe toegang problemen van verkeersveiligheid oplevert.

1.3. De tussenkomende partij dient daarop op 19 oktober 2006 bij het college van burgemeester en schepenen een gewijzigde stedenbouwkundige aanvraag in voor dezelfde werken, ditmaal echter met een toegang via de Spoorwegstraat (m.a.w. niet meer tegenover de woning van de verzoekende partij).

Tijdens het openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

Op 10 november 2006 adviseert de afdeling wegen en verkeer van het agentschap infrastructuur van de Vlaamse overheid gunstig.

1.4. Bij het bestreden besluit van 27 december 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom de gevraagde vergunning.

Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg
Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften
Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren, vastgesteld op datum van 05/04/1977 bij besluit;
Overwegende dat het goed, volgens dit van kracht zijnde BPA, ligt in een zone voor ambachtelijke industrie en in een gemengde K.M.O. zone;
Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is;

Andere zoneringsgegevens van het goed

Overwegende dat bij ligging aan een gewestweg de verordeningen en adviezen van de Administratie Wegen en Verkeer dienen gevolgd te worden; dat advies gevraagd werd op 23/10/2006;

Externe adviezen

Overwegende dat het advies van de administratie Wegen en Verkeer afgeleverd op 10/11/2006 gunstig is (...);

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er geen bezwaarschriften werden ingediend; dat het college derhalve niet diende te beraadslagen;

Historiek

Overwegende dat op 16/10/1987 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een wasserij en droogkuis werd bekomen;

Overwegende dat op 13/02/1990 een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van het ketelhuis werd bekomen;

Overwegende dat in 1999 een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van de wasserij en de regularisatie gevelmateriaal van het bestaande gebouw werd bekomen;

Overwegende dat terzake reeds een overlegvergadering werd gehouden op 03/10/2006;

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper; dat de aanvraag driedelig is: uitbreiding van de wasserij - nieuwbouw van een conciërgewoning met verbouwing van de refter - verbouwing van de hoofdinkom;

Overwegende dat de groter wordende productiecapaciteit van de wasserij een herschikking van de binnenruimte en uitbreiding van het gebouw vraagt; dat de los- en laadkades van elkaar gescheiden worden; dat er een nieuwe toegang naar de laadkade wordt voorzien langs de Kasteelstraat (N752);

Overwegende dat door het toenemend personeelsbestand de refter dient uitgebreid te worden en dat boven de refter een conciërgewoning wordt voorzien.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden; dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;

dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat de verwachte toename van vrachtwagens eerder beperkt is; dagelijks zullen er in de toekomst 40 vrachten toekomen en vertrekken;

Overwegende dat de toenemende verkeersdrukte, het woongenot van de residentiële buurt slechts in geringe mate zal schaden;

Overwegende dat de breedte van de nieuwe toegang langs de Kasteelstraat beperkt is; dat een toegang langs de E. Beauduinstraat wordt dichtgemaakt;

Overwegende dat het aantal te rooien bomen in de groenzone beperkt wordt tot het kappen (van) een kastanjeboom, een populier en enkele coniferen;
Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Besluit

Gunstig voor (de) uitbreiding wasserij, nieuwbouw van een conciërgewoning en de verbouwing van de refter en de hoofdinkom”;

2. Ten gronde

2.1. 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;

2.2.1. Overwegende dat de verzoeker het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning hem kan berokkenen, uiteenzet als volgt:

“Het nadeel dat de verzoekende partij dreigt te lijden is een moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

% De verzoekende partij lijdt een ernstig nadeel.

- De verzoekende partij lijdt zichtschaad. Zijn woning bevindt zich aan de Emile Beauduinstraat, recht tegenover het perceel waarop de constructies opgericht worden.

De verzoekende partij zal vooral visuele hinder ondervinden door de enorme loods die voor de bestaande gebouwen, en derhalve tussen de bestaande gebouwen en de Emile Beauduinstraat zal opgericht worden. De vergunde constructies zullen de verzoekende partij een reëel esthetisch nadeel berokkenen. Dit klemmt des te meer daar het m casu een residentiële buurt betreft.

- Bovendien zal de privacy van de verzoekende partij zeer sterk geschonden worden. Het laden zal gebeuren aan de nieuwbouwloods, op de nieuwe verharding in betonklinkers. De vrachtwagens zullen daarbij achteruit tot aan de poort van de loods rijden, zullen derhalve recht op de woning van verzoekende partij kijken. Er zal zich een hele bedrijvigheid ontwikkelen op de verharding in betonklinkers.

- Tenslotte zal er een toename van het verkeer zijn. De verwerende partij ontkent trouwens niet dat het woongenot van de ‘residentiële’ buurt zal geschaad worden.

% Het ernstig nadeel is ook moeilijk te herstellen.

Om het geschetste nadeel op een efficiënte wijze te bestrijden, dient de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te worden geschorst. Zoniet blijft

de beslissing immers uitvoerbaar, zal de vergunninghouder de vergunde constructies kunnen oprichten en zal het nadeel ten volle intreden. De constructies zouden immers opgetrokken zijn vooraleer een uitspraak mag worden verwacht van uw Raad in de vernietigingsprocedure. Bovendien leert de ervaring dat wanneer een vergunde constructie - zelfs illegaal - afgewerkt is, het bijzonder moeilijk wordt om het nadeel dat dit meebrengt terug ongedaan te maken. Dit lukt slechts na het voeren van lange en kostelijke procedures en zal in elk geval veel tijd in beslag nemen. De enige effectieve mogelijkheid om dit te beletten is te vermijden dat de vergunde constructies opgericht worden en de werken uitgevoerd worden, hetgeen veronderstelt dat de ten uitvoerlegging van de vergunning wordt geschorst.
(...);

2.2.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar nota met opmerkingen ondermeer antwoordt dat er een “aanzienlijke afstand” bestaat tussen de woning van de verzoeker en de vergunde constructies, met tussenliggend nog een gewestweg, dat de leefruimten, het terras en de tuin van de verzoeker zich achteraan zijn woning bevinden, dat er zowel in feite als krachtens het geldende BPA nog een groenbuffer bestaat die het zicht op het bedrijf maskeert, dat de verzoeker tegen de hertekende plannen geen bezwaar meer heeft ingediend, dat de verzoeker zijn woning in 2001 heeft aangekocht recht tegenover een k.m.o.-zone, dat de te verwachten bijkomende verkeersdrukke zeer gering is, mede gelet op de nieuwe toegang via de Kasteelstraat, dat het verkeer van en naar de E 40 niet voorbij de deur van de verzoekende partij passeert, en dat het effect op de privacy zeer beperkt zal zijn;

2.2.3. Overwegende dat de tussenkomenende partij wijst op de aanwezigheid van een groenscherm, het “een raadsel” noemt hoe de privacy van de verzoeker zou kunnen geschonden worden, en stelt dat “geen enkele vrachtwagen” van het bedrijf zal passeren aan zijn woning;

2.2.4. Overwegende dat het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, volgens de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “k.m.o.- zone Jeuk Roost” van de gemeente Gingelom, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 september 1987, gelegen is in een zone voor ambachtelijke industrie en een gemengde k.m.o.-zone; dat in de eerstgenoemde zone onder andere vergund kunnen worden, ambachtelijke bedrijven en opslagplaatsen die het karakter van lichte industrie hebben en niet schaden aan het woonklimaat van de omgeving, evenals onder andere parkings, burelen en huisvesting voor bewakingspersoneel of directie; dat in de gemengde k.m.o.-zone volgens de voorschriften “zachte

produktie-aktiviteit” kan plaatsvinden “die niet hinderlijk is wat geur en lawaai betreft”, en voorts ook administratieve en uitrustingsgebouwen die behoren bij de aanpalende k.m.o.-zone;

Overwegende dat uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoeker zijn woning, gelegen aan de Emile Beauduinstraat nr. 14, heeft aangekocht in 2001 en sedert dan ook bewoont, en dat hij voordien, van 1974 tot 1996, was gedomicilieerd aan de Emile Beauduinstraat nr. 16; dat hij het bijzonder plan van aanleg “k.m.o.-zone Jeuk Roost” van de gemeente Gingelom, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 september 1987, niet heeft aangevochten; dat de verzoeker wist, of alleszins diende te weten, dat zich aan de overzijde van de weg een gebied bevond waar ambachtelijke industrie en k.m.o.’s konden worden ingeplant, en waar bovendien sedert eind de jaren ’80 de wasserij “Sint-Joris” ook effectief is gevestigd; dat het door de verzoeker aangevoerde nadeel, met name visuele hinder door de bouw een “enorme loods” en schending van de privacy door inkijk op zijn eigendom vanaf het betrokken perceel, zijn rechtstreekse oorzaak dan ook vindt in de bestemming die het BPA aan het betrokken perceel heeft gegeven; dat de verzoeker alleszins niet verduidelijkt welke nadelen zijns inziens uitsluitend hun oorsprong zouden vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning, en niet in het betreffende BPA; dat het aangevoerde nadeel in zoverre niet dienstig kan worden ingeroepen;

Overwegende evenwel dat de verzoeker thans in zijn vordering tot schorsing de wettigheid van het BPA betwist, evenals de overeenstemming van de bestreden stedenbouwkundige vergunning met de voorschriften van dit BPA;

Overwegende dat, zelfs abstractie gemaakt van het geldende BPA, dient te worden vastgesteld dat de verzoeker de door hem aangevoerde nadelen in zeer algemene bewoordingen uiteenzet; dat hij ter staving enkel foto’s voorlegt genomen vóór en tijdens de werken;

Overwegende dat uit de bij de bestreden stedenbouwkundige vergunning gevoegde plannen blijkt dat de woning van de verzoekende partij van de bouwplaats wordt afgescheiden door een gewestweg en door een groenbuffer, die trouwens ook door het reeds vermelde BPA verplicht wordt gesteld; dat de nieuwe loods wordt ingeplant op circa 60 m van verzoekers woning; dat het bij de bestreden stedenbouwkundige vergunning gevoegde beplantingsplan ter hoogte van

verzoekers woning voorziet in het behoud van de “bestaande heerster-border te vergroten met streekeigen planten” bestaande uit “hoge struiken, aucuba, hazelaar, veldesdoorn, laurier, taxus” en “fagus sylvatica asplenifolia (fijnbladige beuk)”, dat weliswaar drie afgestorven kastanjabomen worden gerooid, maar dat voor het overige de “bestaande loofbomen (kastanjabomen), diameter ong. 15 m”, en onderbegroeiing, bestaande uit “hoge struiken”, als te behouden zijn aangeduid; dat de verwerende partij voorts niet wordt tegengesproken waar zij stelt dat de leefruimte, het terras en de tuin van de verzoeker naar achter georiënteerd zijn, en niet naar het bedrijfsterrein toe; dat daarenboven dient te worden vastgesteld dat de verzoeker in zijn bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek over de eerste vergunningsaanvraag van de thans door hem nochtans als ernstig aangevoerde nadelen geen melding heeft gemaakt, en dat hij tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag die heeft geleid tot de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning, helemaal geen bezwaarschrift heeft ingediend, hoewel hij toch op de hoogte was van de draagwijdte en de impact van de gevraagde vergunning; dat het in de gegeven omstandigheden niet aannemelijk is dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een ernstige visuele hinder of een ernstige schending van de privacy kan berokkenen zoals door de verzoeker wordt gesteld;

Overwegende dat verzoekers uiteenzetting geen afdoende, concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat niet is voldaan aan één van de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de c.v.a. TREUVA 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 negen augustus 2007, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.