RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 182.044 van 14 april 2008
in de zaak A. 184.402/X-13.366.

In zake : 1. Robert WALLACE,
2. Christine VANACHTER,
die woonplaats kiezen bij
advocaat Th. STEVENS,
kantoor houdende te 9300 AALST,
Karel Van De Woestijnestraat 4

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Robert WALLACE en Christine VANACHTER op 18 juli 2007 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 10 mei 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan J. DECKERS, voor de b.v.b.a. DECKERS, de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een pand naar drie woningen te Geraardsbergen (Viane), Edingseweg 449, kadastraal bekend sectie A, nr. 705/g;

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 16 oktober 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 november 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat Th. STEVENS, die verschijnt voor de verzoekers, en van mevrouw M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT:

1. <u>Over de thans voorliggende gegevens van de zaak</u>

1.1. Op 31 augustus 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient Jos DECKERS, voor de b.v.b.a. DECKERS bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van voormalige bakkerijgebouwen in drie woningen te Geraardsbergen (Viane), Edingseweg 449, kadastraal bekend sectie A, nr. 705/g. Het perceel is gelegen op de hoek gevormd door de gewestweg Edingseweg en de Kwadestraat.

1.2. De verzoekers zijn eigenaar van het westelijk aanpalend perceel, bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning, gelegen aan de Edingseweg.

1.3. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem is het bouwperceel gelegen in woongebied.

1.4. Op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen bij besluit van 29 januari 2007 de gevraagde vergunning.

1.5. Op 7 maart 2007 stelt de b.v.b.a. DECKERS beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

1.6. Bij het thans bestreden besluit van 10 mei 2007 willigt de deputatie het beroep in en geeft de stedenbouwkundige vergunning af op grond "(...) dat in deze omgeving enige vorm van kwalitatieve verdichting kan verdragen worden, (dat) het terrein (...) immers (is) gelegen in een naar landelijke normen vrij dicht bebouwde omgeving aansluitend bij de landelijke kern die door een gewestweg doorsneden wordt; dat het project een verbouwing inhoudt binnen het bestaand volume met weinig ruimtelijke impact; dat aldus het bestaand beeld van de omgeving behouden wordt en er een andere invulling gegeven wordt van de bestemming van het gebied; dat hierdoor de goede plaatselijke aanleg niet verstoord wordt zoals ook blijkt uit het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen, zijnde de eerste verantwoordelijke voor een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw en beste kenner van de plaats".

2. <u>De ontvankelijkheid</u>

2.1. De verwerende partij werpt op dat een eventuele schorsing zonder nut is en derhalve de vordering niet ontvankelijk, vermits de stedenbouwkundige vergunning in kwestie een verbouwing van een gebouw binnen het bestaande bouwvolume betreft, zodat een schorsing het nadeel niet kan verhinderen of ongedaan maken.

2.2. Voormelde exceptie houdt verband met de tweede door artikel 17,
§ 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde. Hierna zal worden onderzocht of aan deze voorwaarde is voldaan.

3. <u>Over de grondvoorwaarden voor de schorsing</u>

3.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging 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.

Wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft dient luidens artikel 8, eerste lid, 3/ van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling

van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, het enig verzoekschrift "een uiteenzetting van de feiten (te bevatten) die van aard zijn aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, waarbij alle stukken worden gevoegd die het risico op dergelijk nadeel aantonen".

Uit deze bepalingen volgt dat alleen met hetgeen in het verzoekschrift is uiteengezet en de erbij gevoegde stukken rekening kan worden gehouden.

3.2. Over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

3.2.1. Standpunt van de partijen

3.2.1.1. De verzoekers zetten het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen in het verzoekschrift uiteen als volgt :

> "De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing veroorzaakt in hoofde van verzoekende partijen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.
> De omstandigheid dat het perceel gelegen is in een woongebied (met landelijk karakter) heeft uiteraard niet tot gevolg dat verzoekende partijen elk bouwwerk dat beantwoordt aan deze bestemming moeten dulden en dit geen ernstig nadeel kan berokkenen, ook al is het onwettig vergund : er anders over oordelen zou overigens betekenen dat geen enkele bouwvergunning die in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften nog zou kunnen worden geschorst. (...)
> Het nadeel dat verzoekende partijen van de bestreden beslissing ondervinden, situeert zich op verschillende vlakken.
> - Het nadeel heeft onder meer betrekking op het verlies aan uitzichten.
> Het uitzicht vanuit de woning van verzoekende partijen op de omgeving wordt door de bestreden beslissing drastisch aangetast.
> Er zal immers sprake zijn van een meergezinswoning met 3 afzonderlijke woonvolumes, met afgescheiden koer én gemeenschappelijke tuin, met garages e.d.m. en zulks op een perceel dat dergelijk volume en dergelijke bezettingsgraad niet toelaat, gelet op de plaatselijke aanleg (landelijk woongebied) en de aard en het uitzicht van de onmiddellijke omgeving (enkel kleinschalige volumes en ééngezinswoningen).
> Door de inplanting/realisatie van een meergezinswoning in een omgeving van uitsluitend eengezinswoningen (de leegstaande loods in de straat buiten beschouwing gelaten) wordt de structuur en het karakter van de gehele omgeving geschonden, hetgeen ook zijn impact zal hebben op het woongenot vanwege verzoekende partijen.
> - Onvermijdelijk zal door het toenemend aantal bewoners (3 gezinnen) op het aanpalend perceel ook de privacy van verzoekende partijen proportioneel afnemen, zeker in het licht van de bestaande erfdienstbaarheid van doorgang op de eigendom van verzoekende partijen (...).

Het toenemend aantal bewoners zal zorgen voor een vermindering van de privacy van verzoekende partijen, zal lawaaihinder teweegbrengen en ook toenemende (verkeers)drukte dewelke ook parkeerproblemen - zeker in de smalle straat die de Kwadestraat is - kan teweegbrengen.

Dit alles zal alleszins verantwoordelijk zijn voor een verstoring van de rust en een ernstig afnemend wooncomfort van verzoekende partijen.

- Verzoekende partijen zullen door de bestreden beslissing eveneens bijkomende en substantiële hinder ondervinden gezien de vergunning als voorwerp heeft de oprichting van (verbouwing tot) 3 individuele woongelegenheden die een gemeenschappelijke tuin zullen hebben, waardoor de last die op de eigendom van de verzoekende partijen wordt gelegd hoofdens een recht van overgang en losweg (erfdienstbaarheid) ten voordele van de achterliggende tuin - (...) - die aansluit op het perceel waarop de vergunning slaat) en waarop de bewuste op te richten woningen zullen uitgeven.

Het staat bijgevolg vast dat de vergunning een buitenproportionele last op de eigendom van verzoekende partijen zal teweegbrengen nu voornoemde erfdienstbaarheid - oorspronkelijk en tot heden toegekend aan 1 woongelegenheid - weldra ingevolge de bestemming en het gebruik van de meergezinswoningen (3 in totaal) zal worden verdrievoudigd met voortdurend gebruik en doorgang op en af naar en van dit ingesloten perceel over de eigendom van verzoekende partijen tot gevolg.

De verdrievoudiging van deze last die wordt gelegd op het aanpalend erf van verzoekende partijen door het gemeenschappelijk maken aan de 3 woonentiteiten van de achterliggende tuin is evenzeer een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Dat een stedenbouwkundige vergunning één onlosmakelijk geheel vormt en de omstandigheid dat het nadeel geen betrekking heeft op het gebouw zelf aan voormelde vaststelling geen afbreuk doet. (...)

Ook de functie, de bestemming of het gebruik van een vergund bouwwerk kan op zich een stoornis veroorzaken van het leefklimaat van de verzoekende partijen. (...)

- Verzoekende partijen hebben naar aanleiding van het openbaar onderzoek telkenmale in casu op gemotiveerde wijze kenbaar gemaakt waarin dit nadeel voor hen concreet bestaat. (..)

- Uw Raad heeft inderdaad reeds meermaals bevestigd dat rekening dient te worden gehouden met de opmerkingen van naburen omtrent het zonlicht, de lucht, het uitzicht en de privacy bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

(...)

Het miskennen van deze principes levert een voldoende belang én een moeilijk te herstellen ernstig nadeel op :

(...)

- Eens de werken zijn voltooid en de gebouwen in gebruik zijn genomen zal slechts moeilijk, en na verloop van veel tijd, een eventuele terugkeer naar de huidige wettige situatie mogelijk zijn, waarbij die terugkeer in casu zelfs quasi onbestaande is.

Indien de door het aangevochten besluit vergunde werken worden uitgevoerd zonder dat rekening gehouden wordt met het door verzoekende partijen ingediende annulatieberoep, zou de latere vernietiging alleen, het ernstig nadeel niet kunnen herstellen. Daartoe zou de afbraak van de thans vergunde werken dan noodzakelijk zijn : dergelijke afbraak is na een annulatiearrest weliswaar niet uitgesloten, doch onzeker en bovendien moet de gebeurlijke sloping alsdan benaarstigd worden door verzoekende partijen die als particulier hiervoor uiteraard niet beschikken over de nodige uitvoeringsmodaliteiten. Bovendien zou de gebeurlijke afbraak pas kunnen plaatsvinden na een naar alle waarschijnlijkheid lange procedure, derwijze dat de gebeurlijke afbraak niet het

nadeel kan herstellen dat zou worden ondergaan gedurende de periode dat de constructie/vergunde werken - en het gebruik ervan - bestaan. (...)

Deze vaststelling toont de zeer moeilijke herstelbaarheid van het aanwezige nadeel aan.

Dat uit de uiteenzetting van verzoekende partijen voldoende concrete gegevens blijken die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, derwijze dat is voldaan aan de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen".

3.2.1.2. De verwerende partij repliceert in haar nota wat volgt :

"De door de deputatie verleende vergunning betreft de verbouwing van een gebouw binnen het bestaande bouwvolume.

Een schorsing van de stedenbouwkundige vergunning zal aan die toestand niets wijzigen. Zoals ook hierboven in verband met de ontvankelijkheid reeds werd uiteengezet, wordt het beweerde nadeel dat verzoeker meent te lijden derhalve niet weggenomen door een schorsing van de stedenbouwkundige vergunning.

Verzoekers vrezen een verlies aan uitzichten. Zij schrijven dat het uitzicht vanuit hun woning op de omgeving door de bestreden beslissing drastisch zal worden aangetast. Dit zal echter niet het geval zijn. Het betreft immers een verbouwing binnen het bestaande bouwvolume. De werken zullen voornamelijk binnenin het gebouw gebeuren. Het uitzicht zal voor verzoekers niet fundamenteel wijzigen.

In de gevel van kwestieus gebouw, die grenst aan de eigendom van verzoekers, worden geen vensters aangebracht, die uitzien op het eigendom van verzoekers. De nieuwe woningen zullen een binnentuin hebben, die echter zal afgesloten zijn met een muur.

Bovendien wordt het gebouw niet in de hoogte opgetrokken, wat bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag wel het geval was.

De bewoners van de nieuwe woningen zullen eventueel kunnen gebruik maken van de tuin op het perceel nr. 706 L, doch dit is weinig waarschijnlijk aangezien zij zelf een binnentuin hebben.

Verzoekende partijen benadrukken steeds dat het gaat om een meergezinswoning. Het gaat hier echter om twee woningen die in de plaats komen van de loods van een bakkerij. De derde woning bestond reeds. Wij zijn van mening dat deze twee woningen meer in overeenstemming zijn met de bestemming woongebied en met 'de structuur en het karakter van de gehele omgeving' dan de loods die er voorheen was.

Het terrein is gelegen in het centrum van Viane, een deelgemeente van Geraardsbergen. De komst van twee bijkomende woningen kan geen ernstig nadeel veroorzaken door een schending van de privacy, lawaaihinder, toenemende verkeersdrukte of parkeerproblemen. Een bakkerij brengt meer verkeersdrukte met zich dan twee private woningen. In de twee nieuwe woningen is ook een garage voorzien, zodat deze woningen ook geen parkeerproblemen zullen veroorzaken.

Verzoekers spreken ten slotte nog over een eventuele verzwaring van een erfdiens(t)baarheid. Dit betreft evenwel een burgerrechtelijk probleem dat niet dient te worden opgelost door de deputatie bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag.

We zijn derhalve van mening dat verzoekende partijen geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel zullen ondervinden tengevolge van de door de deputatie verleende stedenbouwkundige vergunning".

3.2.2. Onderzoek van het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

3.2.2.1. Met betrekking tot het door de verzoekers ingeroepen verlies aan “uitzichten” blijkt uit de plannen die de bestaande toestand weergeven dat het perceel quasi volledig is dichtgebouwd met de gebouwen van de voormalige bakkerij, namelijk het 2 bouwlagen tellend en met zadeldak afgewerkt oorspronkelijk hoofdgebouw op de hoek Edingseweg-Kwadestraat met daarachter een aanbouw met twee bouwlagen en afgewerkt met een plat dak op het volledige resterende deel van het bouwperceel. Het vergunde project behoudt hetzelfde gabarit. Met het oog op de realisatie van de binnenkoeren wordt een gedeelte van het oorspronkelijk bedrijfsgebouw gesloopt. Het “verlies van uitzicht” van de verzoekers beperkt zich derhalve tot een wijziging van het aanzicht van het betrokken pand en kan derhalve dan ook niet als een ernstig nadeel worden aangenomen.

3.2.2.2. Wat de verwijzing door de verzoekers naar “de plaatselijke aanleg” en “de aard en het uitzicht van de onmiddellijke omgeving” betreft, dient te worden vastgesteld dat, voor zover dergelijke verwijzing meer inhoudt dan een wettigheidskritiek, zij op zich niet van die aard is aannemelijk te maken dat de bestreden vergunning hun woongenot ernstig in het gedrang kan brengen.

3.2.2.3. Voorts behoren geschillen over burgerlijke rechten krachtens artikel 144 van de Grondwet bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken. Het valt dan ook buiten de bevoegdheid van de Raad van State te oordelen over een beweerde verzwaring van de erfdienstbaarheid van overgang.

3.2.2.4. Ten slotte dient te worden vastgesteld dat de verzoekers geen concrete argumenten bijbrengen waaruit kan blijken dat de vestiging van 2 bijkomende woongelegenheden aan een gewestweg - ook al is de Kwadestraat waaraan het bouwperceel ook paalt een smalle straat - dermate veel lawaai- en verkeershinder zal veroorzaken dat deze als een ernstig nadeel kan worden aangemerkt.

3.2.2.5. De uiteenzetting van de verzoekers bevat geen concrete en precieze gegevens die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

3.2.2.6. Uit het vorenstaande blijkt 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 van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

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 veertien april 2008, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

S. DE CLERCQ. **J. BOVIN.**