

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 186.901 van 7 oktober 2008
in de zaak A. 187.907/X-13.743.**

In zake :

1. de b.v.b.a. MEEUS,
2. Joris VAN GORP,
die woonplaats kiezen bij
advocaat P. FLAMEY,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Jan van Rijswijcklaan 16

tegen :

1. de gemeente KASTERLEE,
die woonplaats kiest bij
advocaten P. LUYPAERS en H.-K. CARÊME,
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE,
Industrieweg 4, bus 1,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. A-POSITIVE,
die woonplaats kiest bij
advocaten N. DEVOS en G. VANDEN EYNDE,
kantoor houdende te 2440 GEEL,
Diestseweg 155.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat de bvba MEEUS en Joris VAN GORP op 18 april 2008 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 11 februari 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee waarbij aan de b.v.b.a. A-POSITIVE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woon-, zorg- en leefgemeenschap voor bejaarden (bejaardenwoningen met bijhorende voorzieningen zoals ontmoetingsruimten, keuken, fitness- en kiné-ruimte, kapsalon, gemeenschappelijke badkamers en wassalons, dagopvang ...) en de afbraak van 2 tuinbergingen, het rooien van 2 hoogstammige bomen en het aanleggen van verhardingen, op percelen gelegen te

Kasterlee, Stenenstraat 28, kadstraal gekend sectie C, nrs. 1017/b, 1018/c, 1019/c, 1019/e en 1020/a.

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 4 juli 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 september 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat G. VERHELST, die loco advocaat P. FLAMEY verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat H.-K. CARÊME, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat T. DE KETELAERE, die loco advocaat J. CLAES verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat A. WYNANTS, die loco advocaten N. DEVOS en G. VANDEN EYNDE verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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. Rechtspleging.

Met een op 8 mei 2008 ingediend verzoekschrift heeft de b.v.b.a. A-POSITIVE gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. De eerste verzoekster is eigenaar van “een pand gelegen aan de Stenenstraat nr. 26”, waarop “thans een te renoveren hoevegebouw staat”. De tweede verzoeker is eigenaar en bewoner van het pand gelegen aan de Stenenstraat nr. 30.

2.2. Op 8 augustus 2007 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de tussenkomende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee een stedenbouwkundige vergunning “voor het bouwen van een project van serviceflats, de afbraak van 2 bijgebouwen en het rooien van 2 hoogstammige bomen”, op een perceel gelegen te Kasterlee, Stenenstraat 28, kadastraal gekend sectie C, nrs. 1017/b, 1018/c, 1019/c, 1019/e en 1020/a.

In de bij die aanvraag horende nota omschrijft de tussenkomende partij haar bouwaanvraag als “het bouwen van een woon-, zorg- en leefgemeenschap voor bejaarden (bejaardenwoningen met bijhorende voorzieningen zoals ontmoetingsruimten, keuken, fitness- en kiné-ruimte, kapsalon, gemeenschappelijke badkamers en wassalons, dagopvang ...) en de afbraak van 2 tuinbergingen en het rooien van 2 hoogstammige bomen”.

2.3. Tijdens het openbaar onderzoek dat over deze aanvraag wordt gehouden dienen, onder meer, de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

2.4. Op 3 december 2007 worden de ingediende bezwaren door het college van burgemeester en schepenen onderzocht en verworpen.

2.5. In zijn gunstig advies van 30 januari 2008 sluit de gemachtigde ambtenaar zich, “gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen”. Hij stemt tevens in “met de weerlegging van de bezwaren door het college. Er moet inderdaad niet op de bezwaren worden ingegaan”.

2.6. Bij het thans bestreden besluit van 11 februari 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning, waarvan de raadsman van de verzoekende partijen, ingevolge zijn

verzoek van 23 januari 2008 om hem “op de hoogte te willen houden van de finale beslissing”, bij brief van 21 februari 2008, een afschrift wordt toegestuurd.

3. Ontvankelijkheid

De tussenkomen partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zou zich slechts opdringen indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, te dezen niet het geval is.

4. Grondvoorwaarden voor de schorsing

4.1. 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.

4.2. Over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

4.2.1. Luidens artikel 17, § 3 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State dient de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen. 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, bepaalt dat het enig verzoekschrift dient te bevatten “een uiteenzetting van de feiten 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 bepaling volgt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift duidelijk en concreet dienen aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke

tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaan of dreigen te ondergaan, en dat met nadien bijgebrachte feiten en verklaringen en niet bij het verzoekschrift gevoegde stukken geen rekening kan worden gehouden. De verzoekende partijen mogen zich in hun uiteenzetting niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaan of dreigen te ondergaan.

4.2.2. In het verzoekschrift zetten de verzoekende partijen het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteen als volgt:

“1. Verzoekers zullen ten gevolge van de uitvoering van de bestreden beslissing bovendien een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel ondergaan.

Verzoekende partij sub 1 is de eigenaar van een pand gelegen aan de Stenenstraat nr. 26, gelegen aan de rechterzijde van het bouwperceel gezien vanaf de straat; op dit perceel staat thans een te renoveren hoevegebouw. Verzoekende partij sub 1 wenst op korte termijn zijn intrek te nemen in deze hoeve.

Verzoekende partij sub 2 is de eigenaar en bewoner van het pand gelegen aan de Stenenstraat nr. 30, gelegen aan de linkerzijde van het bouwperceel.

Zoals te zien is op het inplantingsplan gevoegd bij de nota van landmeter De Lannoy en op de bij het verslag gevoegde foto's, zijn de beide percelen gelegen volop in het zicht van het bouwperceel. Er is, noch zijwaarts, noch achterwaarts in enige afscherming voorzien.

2. Uit de vergunde plannen blijkt dat het complex bestaat uit in totaal 98 appartementen, waarvan 87 met één slaapkamer (ca. 60m²) en 11 met twee slaapkamers (ca. 80m²). De gebouwen hebben een totale bovengrondse vloeroppervlakte van 11.337m² (op een perceelsoppervlakte van 10.729m²), en dit ondergebracht in twee volwaardige bouwlagen en een bijkomende bouwlaag onder het mansardedak. De bouwhoogte varieert tussen 10,59m en 10,89m. Benevens de bovengrondse bouwlagen wordt er eveneens een ondergrondse parking voorzien met uitrit. Ter ontsluiting worden ingangen voorzien aan de Stenenstraat (met een bovengrondse parking) en tevens aan de Sint-Rochusstraat; er wordt op het bouwterrein een wegenis voorzien rondom de gebouwen, dewelke praktisch grenst aan de perceelsgrenzen. Vermits er in de Stenenstraat geen riolering is aangelegd, voorziet de aanvrager om bij wijze van biologische waterzuivering een rietveld aan te leggen (!) om de afvalwaters van het complex op te vangen en te zuiveren (...).

3. Verzoekende partijen zullen ten gevolge van de inplanting van de gebouwen de volgende gecumuleerde nadelen ondervinden.

Ten eerste zullen verzoekers ook aan privacy verliezen ten gevolge van de inplanting van het complex in tweede bouwlijn achter hun woningen. Vanuit de appartementen op de drie niveau's in het gebouw zal vrijelijk zicht kunnen genomen worden op de tuin en in de woonvertrekken aan de achterzijde van de woning van verzoekers (...). Op grond van de gewestplanbestemming mochten verzoekers evenwel aannemen dat geen residentiële inrichtingen zouden ingeplant worden op de percelen naast hun woning.

Als vergunningsvoorwaarde wordt weliswaar in het bestreden besluit opgelegd om een groenscherm aan te leggen met een breedte van 6m, bij wijze van 'dicht zichtscherm'. In het tweede middel werd er reeds op gewezen dat deze voorwaarde evenwel niet uitvoerbaar is, aangezien volgens de plannen de

interne ontsluitingswegen worden voorzien rondom de gebouwen tot op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen. In elk geval wijst deze vergunningsvoorwaarde er alleen maar op dat het bestuur erkent dat de inplanting van het complex qua visuele hinder en qua privacynamen problematisch is.

Door de omvang van het complex, de inplanting tot op 15m van de perceelsgrenzen en de overdreven bouwhoogte (tot twee à drie meter hoger dan de woningen van verzoekers) zullen verzoekers ten tweede ook in belangrijke mate bezonning verliezen.

Ten derde zal ook de verkeersveiligheid op de wegen rondom het bouwperceel in het gedrang worden gebracht door de toename in verkeer ten gevolge van de inplanting van het gebouwencomplex in deze landelijk omgeving.

Ten vierde zullen zij door de afwezigheid van eender welke riolering manifeste geurhinder ondervinden. Landmeter De Lannoy bevestigt in zijn verslag dat er op heden geen riolering is voorzien in de Stenenstraat, en dat de afvalwaters rechtstreeks worden geloosd in een open gracht die loopt langs de Stenenstraat. Bij wijze van waterzuivering plant de aanvrager om een 'kleinschalig rietveld' aan te leggen, hetgeen niets meer is dan een doekje voor het bloeden. Het valt te verwachten dat zowel de open gracht als het rietveld, waar de sanitaire afvalwaters van het complex rustig kunnen gisten voor een onnoemelijke stank zullen zorgen voor de omwonenden, in het bijzonder voor de onmiddellijke burens, zijnde verzoekers, wiens woningen gelegen zijn langs de Stenenstraat. Dergelijk rietveld en open riool zal bovendien ook van aard zijn om allerlei ongedierte aan te trekken. De gemeente erkent één en ander minstens impliciet door te stellen in het vergunningsbesluit dat de nodige subsidiëring zou bekomen zijn voor de aanleg van een riolering (...). Daarbij wordt evenwel geen enkel zicht (laat staan garantie) gegeven over de termijnen waarbinnen deze werken zullen worden uitgevoerd. In tussentijd (indien deze werken al ooit zullen worden uitgevoerd) staat het vast dat de omwonenden geurhinder zullen ondervinden.

4. Zoals hoger aangetoond zullen verzoekende partijen ten gevolge van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een ernstig nadeel lijden, zeker ingeval de verschillende hinderaspecten cumulatief en globaal worden beoordeeld overeenkomstig de rechtspraak van Uw Raad. Het spreekt voor zich dat het ernstig nadeel moeilijk te herstellen is, aangezien het voor verzoekende partijen als belanghebbende zeer moeilijk zonet onmogelijk zal zijn om het complex en zijn aanhorigheden te doen verwijderen éénmaal deze zijn opgericht".

4.2.3. Onderzoek van het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

4.2.3.1. Als nadeel voeren verzoekers het verlies aan van privacy en bezonning, visuele en geurhinder en het in gedrang komen van de verkeersveiligheid.

4.2.3.2. De eerste verzoekende partij is een rechtspersoon. Gelet op de aard van voornoemde nadelen kan, zoals terecht wordt opgeworpen door de tweede verwerende partij, niet worden ingezien hoe zij zodanige nadelen kan ervaren, zodat zij er zich dan ook niet dienstig kan op beroepen.

4.2.3.3. Noch in het verzoekschrift, noch in de stedenbouwkundige nota, opgemaakt door de beëdigde landmeter W. De Lannoy, wordt de afstand tussen de bouwplaats en de woning van de tweede verzoeker aangegeven.

Uit het inplantingsplan, horend bij de bouwaanvraag, blijkt dat het kadastrale perceel (1025/h), waarop de woning van de tweede verzoeker zich bevindt, slechts met een hoekpunt paalt aan de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, dat de afstand tussen het bouwproject en die woning circa 63 meter bedraagt en dat, op het dichtste punt, de afstand tussen de tuin van de tweede verzoeker en het bouwproject circa 20 meter bedraagt.

4.2.3.4. In de gegeven omstandigheden is het niet zonder meer aannemelijk dat er, zoals de tweede verzoeker voorhoudt, “vanuit de appartementen op de drie niveau’s in het gebouw vrijelijk zicht zal kunnen genomen worden in de woonvertrekken aan de achterzijde van de woning”.

4.2.3.5. Het aan te leggen groenscherm kan, zoals de tweede verzoeker aanvoert, inderdaad erop wijzen dat het bestuur van oordeel is dat het opleggen van voorwaarden ter bescherming van de privacy nodig is, doch daarmee wordt, op zich, niet aangetoond noch aannemelijk gemaakt dat die hinder voor de woonvertrekken aan de achterzijde en voor de tuin dermate groot is dat deze dient aangemerkt als een ernstig nadeel.

Daarbij dient te worden vastgesteld dat het voornoemde verslag geen foto’s bevat, genomen vanuit de achterzijde van de woning van de tweede verzoeker of vanuit de tuin, ter staving van het betreffende nadeel.

4.2.3.6. Het feit dat de bouwhoogte van het project twee à drie meter hoger is dan de woning van de tweede verzoeker toont, gelet op de inplanting van het bouwproject ten noorden van zijn woning en gelet op de afstand tussen deze woning/tuin en het te bouwen complex, op zich niet aan dat de realisatie van dat project een dermate verlies aan “bezonning” met zich meebrengt dat dit als een ernstig nadeel kan worden gekwalificeerd.

4.2.3.7. De loutere bewering dat “ook de verkeersveiligheid op de wegen rondom het bouwperceel in het gedrang (zal) worden gebracht door de toename in het verkeer ten gevolge van de inplanting van het gebouwencomplex in deze landelijke omgeving”, toont niet aan, noch maakt aannemelijk, dat er te dezen

sprake kan zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de tweede verzoeker.

4.2.3.8. Ten slotte dient vastgesteld dat, wat de zogenaamde geurhinder betreft, zoals opgeworpen door de tussenkomende partij, die bewering “op geen enkel concreet gegeven gebaseerd is”.

4.2.3.9. De door de verzoekende partijen gegeven uiteenzetting bevat geen concrete en afdoende gegevens die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

4.3. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat niet is voldaan aan een 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. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. A-POSITIVE 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 uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeven oktober 2008, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.