RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 189.422 van 13 januari 2009
in de zaak A. 189.811/X-13.905.

In zake : 1. Jozef GESQUIERE,
2. Theo VAN DE REYD,
3. Jeanine VANDERWIJNGAERT,
die woonplaats kiezen bij
advocaat Y. LOIX,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat L. DEHAESE,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Luikersteenweg 187.

tussenkomende partij :

de n.v. van publiek recht VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat E. EMPEREUR,
kantoor houdende te 2600 ANTWERPEN,
Uitbreidingstraat 2.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Jozef GESQUIERE, Theo VAN DE REYD en Jeanine VANDERWIJNGAERT op 23 september 2008 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 25 juli 2008 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar waarbij aan de n.v. van publiek recht VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aanleggen van wegen-, riolerings- en omgevingswerken in de wijk “Heidestraat-Heppen” te Leopoldsburg, op percelen kadastraal bekend sectie A, nrs. 651/c, 652/e, 652/f, 653/b, 655/b, 657/a en 667/d;

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 20 november 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 28 november 2008;

Gelet op de beschikking van 25 november 2008 waarbij de beschikking van 20 november 2008 wordt ingetrokken en de zaak voor onbepaalde tijd wordt uitgesteld;

Gelet op de beschikking van 3 december 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 december 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. WAUTERS, die loco advocaat Y. LOIX verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat M. KALIN, die loco advocaat L. DEHAESE verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat I. VAN GIEL, die loco advocaten E. EMPEREUR en B. MARTENS 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>De rechtspleging</u>

Met een verzoekschrift van 15 oktober 2008 heeft de n.v. van publiek recht VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. <u>De feiten</u>

2.1. De verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van een aantal huizen, gelegen aan de Heidestraat 17-19-21-23 te Heppen-Leopoldsburg. Achteraan palen hun eigendommen aan een weide, waar de c.v.b.a. VOORUITZIEN een sociaal huisvestingsproject wenst in te richten.

Alle voormelde eigendommen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk gesitueerd in woongebied. Zij zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.2. De c.v.b.a. VOORUITZIEN dient eind 2005 een eerste stedenbouwkundige aanvraag in voor een deelproject, dat erin bestaat dat een verlaten langgevelhoeve, die aan de uiterste rand van het gebied staat nabij de kruising van de Heidestraat met de Korteweg, moet plaatsruimen voor een bundeling van acht sociale woningen, te bouwen in het concept van een vierkantshoeve, met aan de ene lange zijde vijf en aan de andere lange zijde drie woningen.

Nadat de verzoekende partijen en andere omwonenden tijdens het openbaar onderzoek over deze aanvraag bezwaar indienden, komt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Leopoldsburg in vergadering van 30 mei 2006 tot de bevinding dat het dossier onvolledig is omdat nadere gegevens over de te verwezenlijken wegenis ontbreken en wordt de procedure stopgezet.

2.3. De c.v.b.a. VOORUITZIEN dient voor het deelproject met acht woningen een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag in, en parallel wordt door de tussenkomende partij een aanvraagdossier ingediend voor het uitvoeren van wegen-, riolerings- en omgevingswerken, waarbij inzonderheid van in de Heidestraat een dubbel vertakte insteekweg wordt voorzien om aldus het volledige gebied te kunnen ontsluiten.

2.4. Tijdens het openbaar onderzoek dienen de verzoekende partijen en andere omwonenden andermaal bezwaar in.

De GECORO van Leopoldsburg verleent op 3 december 2007 een voorwaardelijk gunstig advies over de beide aanvragen, waarbij onder andere nog

opmerkingen gemaakt worden over de voorziene wegenis, en tevens geopperd wordt één van de acht voorziene woongelegenheden te schrappen hetgeen “ook de woondichtheid ten goede (komt) die als te hoog ervaren wordt”.

2.5. Op 25 januari 2008 beraadslaagt het college van burgemeester en schepenen van Leopoldsburg over het dossier, en wordt beslist de bezwaren te verwerpen en ook de voorwaarden in het advies van de GECORO niet bij te treden.

De aanvraag wordt door het college met een voorwaardelijk gunstig advies overgemaakt aan de diensten van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

2.6. Op 6 februari 2008 beslist de gemeenteraad van Leopoldsburg tot de goedkeuring van de in het gebied voorziene nieuwe wegenis.

2.7. Met een besluit van 25 juli 2008 verleent de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar aan de tussenkomende partij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning om wegen-, riolerings- en omgevingswerken uit te voeren. Dit is het bestreden besluit.

Met een afzonderlijk besluit van dezelfde datum wordt door dezelfde ambtenaar aan de c.v.b.a. VOORUITZIEN de vergunning voor de bouw van acht woongelegenheden verleend. De verzoekende partijen dienen ook tegen dit besluit een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en een annulatieberoep in (zaak A. 189.810/X-13.904).

3. <u>De ontvankelijkheid</u>

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over deze excepties dringt zich immers slechts op indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

4. <u>De grondvoorwaarden tot schorsing</u>

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

besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

5. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

5.1. Het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

De verzoekende partijen voeren als moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan wat volgt:

> "(...)
> 34. In casu is het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat verzoekende partijen zullen ondervinden evident. Uit de plannen bij de bestreden vergunning blijkt dat de percelen van verzoekende partijen grenzen aan het perceel waarop de vergunning van toepassing is.
> 35. Het bestreden besluit verleent een vergunning voor het aanleggen van wegen-, riolerings- en omgevingswerken over de volledige oppervlakte van het perceel.
> (...)
> 37. Verzoekende partijen kijken vanuit hun woning en tuin uit over een open landschap en een groene omgeving. In hun tuin genieten verzoekende partij(en) over volledige privacy.
> (...)
> 38. Hieraan zal op evidente wijze een einde komen door de aanleg van wegen en riolering, in een eerste fase in het kader van de bouw van acht woningen, in een latere fase zullen nog 17 of meer bijkomende woningen op het perceel worden opgericht.
> 39. Zowel het uitzicht van verzoekende partijen (zowel vanuit de woning als vanuit de tuin) alsook de privacy van verzoekende partijen wordt onherroepelijk aangetast. Daar waar de woningen van verzoekende partijen nu grenzen aan een open landschap van meer dan één hectare groot zullen wegen en riolering worden aangelegd met het oog op de bouw van eerst acht en nadien minstens 25 woningen.
> 40. Zoals supra reeds aangeduid worden de wegen en rioleringen aangelegd met het oog op de bouw van in totaal minstens 25 woningen. Deze bouwdichtheid en de inplanting van de woningen staat daarenboven in schril contrast met de omliggende woningen. Het perceel is gelegen in een residentiële wijk in Heppen. Deze wijk bestaat quasi uitsluiten(d) uit vrijstaande woningen op vrij grote kavels (...)
> 41. Op het moment dat alle 25 woningen of meer op het perceel zullen gerealiseerd zijn zal de woningdichtheid ca. 20 woningen per ha bedragen. Dit is merkelijk meer dan de huidige woningdichtheid in de onmiddellijke omgeving van het perceel.
> 42. De wegenis vormt een conditio sine qua non voor de realisatie van de veel te dens geplande inbreiding.
> 43. Daar de bestreden vergunning voor het aanleggen van wegen-, riolerings- en omgevingswerken de bouw van 17 of meer bijkomende woningen, moet mogelijk te maken hebben verzoekende partijen er nu reeds

belang bij om ook deze stedenbouwkundige vergunning een verzoek tot schorsing en vernietiging in te stellen bij Uw Raad.

44. Het spreekt voor zich dat door deze grote densiteit aanzienlijk bijkomende hinder zal ontstaan voor verzoekende partijen, zowel op het vlak van verkeer, geluid, uitzicht, privacy,... De impact op het woongenot van verzoekende partijen is derhalve evident.

45. De aanleg van de wegen-, riolerings-, en omgevingswerken zal gepaard gaan met een aanmerkelijke reliëfwijziging van het perceel. Op sommige plaatsen zal een niveauverschil van 80cm tussen het peil van de nieuwe weg en het bestaande maaiveld van de omwonenden ontstaan. Uit het bestreden besluit blijkt op geen enkele wijze hoe dit probleem zal worden opgelost.

46. Het spreekt voor zich dat door dit grote niveauverschil al het overtollige water van het perceel zal afwateren naar de lager gelegen percelen van de omwonenden, o.a. van verzoekende partijen. Dit zal des te meer het geval zijn omwille van het feit dat door de zeer grote densiteit het perceel quasi volledig verhard zal worden.

47. Hierdoor ontstaat een zeer groot risico op wateroverlast op de percelen van verzoekende partijen.

48. Het is evident dat eens de wegen-, riolerings-, en omgevingswerken zullen gerealiseerd zijn, deze nog moeilijk te herstellen zullen zijn. Hierbij zeker rekeninghoudend met het feit dat deze werken een conditio sine qua non uitmaken voor de bouw van 17 of meer woningen in een tweede fase.

49. Er is derhalve sprake van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoekende partijen. Dit moeilijk te herstellen ernstig nadeel vloeit rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing die middels voorliggende procedure bestreden wordt".

5.2. Beoordeling

5.2.1. Het aangevochten besluit verleent de vergunning voor het uitvoeren van wegen-, riolerings- en omgevingswerken op de gronden die achter de eigendommen van de verzoekende partijen gelegen zijn.

5.2.2. In zoverre de verzoekende partijen een nadeel aanvoeren dat het gevolg is van de ligging van de nieuwe wegenis, vindt dit zijn rechtstreekse oorzaak in het besluit dat de gemeenteraad van Leopoldsburg op 6 februari 2008 heeft genomen tot goedkeuring van het wegtracé voor het terrein. Dit besluit is inmiddels definitief geworden en de nadelen die voortvloeien uit dit definitief geworden besluit kunnen niet meer dienstig worden ingeroepen.

5.2.3. De verzoekende partijen tonen voorts niet op concrete wijze aan dat zij ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de vergunning ernstige zichtschade of een ernstig verlies aan privacy zullen lijden. De voorgelegde luchtfoto's kunnen daartoe niet volstaan, temeer daar door de verzoekende partijen niet wordt gepreciseerd hoe hun respectievelijke tuinen zijn ingericht en vanuit welke vertrekken van hun woningen zij van het beweerde uitzicht zouden genieten.

5.2.4. Tenslotte wordt het door de verzoekende partijen aangevoerde gevaar voor wateroverlast onvoldoende concreet aangetoond, temeer daar het bestreden besluit een paragraaf over de watertoets bevat, waarvan de bevindingen door de verzoekende partijen nergens in rechte worden betwist en aan het vergunningsbesluit een aantal voorwaarden worden gekoppeld die betrekking hebben op de waterbuffering, die door de verzoekende partijen evenmin worden bekritiseerd.

5.3. De verzoekende partijen doen niet blijken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zodat 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 bevelen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. van publiek recht VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN 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 dertien januari 2009, door :

de H.	S. DE TAEYE,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **S. DE TAEYE.**