RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 189.423 van 13 januari 2009
in de zaak A. 189.810/X-13.904.

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 c.v.b.a VOORUITZIEN,
die woonplaats kiest bij
advocaten A. VAN DER GRAESEN en A. BEELEN,
kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5.

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 c.v.b.a. VOORUITZIEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 8 wooneenheden op percelen gelegen te Leopoldsburg, Heidestraat, 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 J. DEBRUERS, die loco advocaten A. VAN DER GRAESEN en A. BEELEN 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 c.v.b.a. VOORUITZIEN 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 tussenkomende partij 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 tussenkomende partij 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 tussenkomende partij dient voor het deelproject met acht woningen een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag in, en parallel wordt door de n.v. van publiek recht VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN een aanvraagdossier ingediend voor het uitvoeren van wegen-, rioleringsen 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 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dit is het bestreden besluit.

Met een afzonderlijk besluit van dezelfde datum wordt door dezelfde ambtenaar ook de vergunning voor de wegen-, riolerings- en omgevingswerken verleend. De verzoekende partijen dienen ook tegen dit besluit een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en een annulatieberoep in (zaak A. 189.811/X-13.905).

3. <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.

4. <u>Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel</u>

4.1. <u>Het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel</u>

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.

(...)

36. 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.

(...)

37. Hieraan zal op evidente wijze een einde komen door de inplanting van acht woningen.

38. 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 acht woningen worden opgericht. Uit de plannen bij de vergunningsaanvraag blijkt duidelijk dat men in de toekomst plant om nog minstens 17 bijkomende woningen op te richten op het perceel. Zoals supra reeds aangeduid werd reeds een vergunning verleend voor het aanleggen van wegen-, riolerings- en omgevingswerken met het oog op de bouw van nog 17 bijkomende woningen.

39. De bouwdichtheid op het perceel 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 (...)

40. Ook in de bestreden beslissing wordt expliciet gesteld dat de omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing:

> 'De aanvraag ligt tegen de kern van Heppen. In de directe omgeving komen vooral ééngezinswoningen voor'.

41. Het is de vermeende bedoeling om op het perceel in totaal 25 woningen op te richten. Het bestreden besluit verleent een vergunning voor de eerste acht wooneenheden. Deze acht woon(een)heden zullen opgericht worden in de vorm van een 'vierkantshoeve', zijnde twee rijen aaneengesloten bebouwing van eenmaal vier woningen en eenmaal drie woningen en een studio, op een deel van het perceel ter gro(otte) van ongeveer 2.000 m². Dit betekent een gemiddelde bouwdichtheid van 40 woningen per ha (...)

42. Dit is merkelijk meer dan de huidige woondichtheid in de onmiddellijke omgeving van het perceel. Een dergelijke woningdichtheid is daarenboven op bijna alle locaties te hoog. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt gesteld :

> 'Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een stedelijke dichtheid te beschouwen. Voor de kernen van het buitengebied is een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen'.

43. Niettegenstaande het RSV slechts spreekt over minimale woningdichtheid en niet over een maximale woningdichtheid is een woningdichtheid van 40 woningen per ha aanzienlijk meer dan hetgeen voorop wordt gesteld in het RSV, en staat daarenboven in sch(r)il contrast met de woningdichtheid in de omgeving.

44. Het spreekt voor zich dat door deze zeer 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. Door de opsplitsing van de vergunningsaanvragen in een vergunningsaanvraag voor de bouw van acht woningen en een vergunningsaanvraag voor de bouw van minstens 17 woningen, is het niet zeker

dat maar 17 woningen zullen aangevraagd worden. De vergunde aanvraag betekent kennelijk een breuk met de omgeving. Het karakter van de omgeving wordt door de vergunning op evidente wijze aangetast. Dit vormt een ernstig nadeel in hoofde van verzoekende partijen.

46. Het spreekt voor zich dat eens de vergunde woningen zullen gebouwd zijn, het ontstane nadeel nog moeilijk herstelbaar zal zijn.

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

4.2. Beoordeling

4.2.1. Bij de beoordeling van het beweerde nadeel kan geen rekening worden gehouden met het totaalproject dat de tussenkomende partij zou beogen, in zoverre dit niet is vervat in het bestreden besluit. Enkel het nadeel dat voortvloeit uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit zelf is te dezen relevant voor de beoordeling ervan.

4.2.2. Het aangevochten besluit verleent de vergunning voor het bouwen van acht woningen, in het concept van een vierkantshoeve, gelegen in een uiterste hoek van het terrein nabij de splitsing van de Heidestraat met de Korteweg, op de plaats waar nu nog een leegstaande langgevelhoeve staat.

4.2.3. De verzoekende partijen tonen 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.

4.2.4. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is voorts evenmin "evident", aangezien de bouwplaats zich op een zekere afstand van de woningen van de verzoekende partijen situeert en dit op een plaats waar zich thans reeds een langgevelhoeve bevindt.

4.3. 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 c.v.b.a. VOORUITZIEN 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.**