**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 192.561 van 22 april 2009**
**in de zaak A. 191.159/X-14.042**

In zake : Kurt DOCKX,
die woonplaats kiest bij
advocaat R. HENS,
kantoor houdende te 2930 BRASSCHAAT,
Bredabaan 161, bus 1

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

tussenkomende partij :

de c.v.b.a. GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR DE KLEINE LANDEIGENDOM,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. SURMONT,
kantoor houdende te 2300 TURNHOUT,
de Merodelei 112.

---

**DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,**

Gezien het enig verzoekschrift dat Kurt DOCKX op 20 januari 2009 heeft ingediend, en waarin hij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 22 september 2008 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar houdende toekenning van de stedenbouwkundige vergunning aan de GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR DE KLEINE LANDEIGENDOM voor het bouwen van 10 sociale koopappartementen op percelen gelegen te RIJKEVORSEL, Koekhoven - blokken 7 en 8, kadastraal bekend sectie H, nrs. 353/e (deel) en 354/c (deel);

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 17 maart 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 maart 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat H. VERMEIREN, die loco advocaat R. HENS verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat J. SURMONT, die 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 11 februari 2009 heeft de c.v.b.a. GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR DE KLEINE LANDEIGENDOM gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

**2. <u>De feiten</u>**

2.1.

Op 25 oktober 2007 ontvangt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van de c.v.b.a. GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR DE KLEINE LANDEIGENDOM een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 10 sociale koopappartementen op de percelen gelegen te Rijkevorsel, Koekhoven, kadastraal bekend sectie H, nrs. 353/e (deel) en 354/c (deel).

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan Turnhout zijn de voormelde appartementen gelegen in woonuitbreidingsgebied. Zij zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk

uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag situeert zich in de wijk Koekhoven, in het noordoosten van de gemeente Rijkevorsel. De appartementen kaderen in een totaalproject waarbij een deel van het woonuitbreidingsgebied werd verkaveld bij beslissing van 28 januari 2005 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, te weten 49 kavels met aanleg van wegenis, bestemd voor eengezinswoningen, en een aansluitend deel op de grens met de achterliggende open ruimte, bestemd voor meergezinswoningen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Binnen de voormelde verkaveling van 28 januari 2005 werden intussen diverse bouwvergunningen afgeleverd en werden reeds een aantal woningen gebouwd.

De aanvraag betreft de eerste twee van acht gebouwen, namelijk de blokken 7 en 8, aan de buitenzijde van de nieuwe ringweg. Het betreft het oprichten van twee identieke gebouwen van elk vijf woongelegenheden met twee of drie slaapkamers. De gebouwen hebben een breedte van maximaal 29,29m en een diepte van 12,40m. Ze zijn onderverdeeld in een hoger volume van ongeveer 9,89m hoog aan de achterzijde naar de Markvallei toe en 6,32m aan de zijde van de nieuwe ringweg in de richting van de verkaveling.

2.2. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek wordt er een bezwaarschrift ingediend, ten verzoeke van 22 bezwaarindieners. Samengevat handelt het bezwaarschrift over de volgende onderwerpen :

- de aanvraag is niet conform de planologische bestemming woonuitbreidingsgebied;
- de aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening;
- er is gevaar voor wateroverlast/schadelijke effecten gelet de nabijheid van de Kleine Mark.

2.3. Op 7 februari 2008 adviseert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel de aanvraag gunstig.

2.4. Bij besluit van 22 september 2008 verleent de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de gevraagde vergunning.

Dit is het bestreden besluit.

**3. <u>De ontvankelijkheid</u>**

De verwerende 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 deze exceptie dringt zich immers slechts op indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn. Dit is echter niet het geval in deze zaak, zoals hierna zal blijken.

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

**5.1. Het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

De verzoeker voert als moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan wat volgt:

> "Verzoeker zal ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaan.
> De woning van verzoeker bevindt zich op ca 20-30m van de op te richten appartementsblokken.
> 1.
> De appartementsblokken zijn gericht naar de tuin en de woning van verzoeker waardoor de ramen inzichten creëren in de tuin en woning van verzoeker. Voornamelijk blok 7 geeft een inzicht in de tuin (waaronder ook een terras), en in de achterzijde van de woning van verzoeker
> (...)
> De mogelijke inkijk in de tuin en woning van verzoeker betekent een schending van de privacy waardo(o)r verzoeker in zijn woonklimaat gestoord wordt.
> 2.
> Door het oprichten van de appartementsblokken wordt er daarnaast bruusk een einde gemaakt aan het landelijk groen uitzicht.
> (...)
> Verzoeker verliest door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit diens zicht op een open landschap en in plaats daarvan wordt hij geconfronteerd met de appartementsblokken zoals vergund.

(...)
Deze visuele hinder is een ernstig nadeel.
3.
De oprichting van de 2 appartementsblokken betekent eveneens een ernstige wijziging in de leefomgeving van verzoeker.
De uit te voeren appartementsblokken betekenen een aantasting van het karakter van de woning van verzoeker en van de overige gebouwen die de straat typeren. De onmiddellijke en verdere omgeving wordt immers gekenmerkt door de aanwezigheid van eengezinswoningen op een merkelijk kleinere schaal. De hoge appartementsblokken staan hiermede in groot contrast.
(...)
Uit de administratieve praktijk blijkt dat een gebouw, zeker een appartementsgebouw met de omvang van het vergunde, na de vernietiging van de vergunning, zelden of nooit wordt afgebroken, zodat de kans tot herstel van het nadeel zo goed als onbestaande is.
Het op te richten appartementsgebouw brengt voor verzoeker terdege een moeilijk te herstellen ernstig nadeel met zich mee".

**5.2. Beoordeling**

5.2.1. Overeenkomstig artikel 8, 3/ van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State dient 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 verzoeker een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, waarbij alle stukken worden gevoegd die het risico op dergelijk nadeel aantonen.

Die bepaling dient zo te worden opgevat dat de verzoeker zich niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar integendeel zeer concrete gegevens moet aanvoeren die erop wijzen dat hij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan ondergaan. Het moet voor de Raad van State immers mogelijk zijn met voldoende precisie in te schatten of er al dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is, en het moet voor de verwerende partij mogelijk zijn zich tegen de door de verzoeker aangevoerde feiten en argumenten te verdedigen.

De verzoeker dient gegevens aan te voeren die enerzijds wijzen op de ernst van het nadeel dat hij ondergaat of kan ondergaan, hetgeen betekent dat hij aanduidingen zal moeten geven omtrent de aard en de omvang van het te verwachten nadeel, en anderzijds wijzen op de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel. Met niet in het verzoekschrift opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent kan geen rekening worden gehouden.

5.2.2. Ofschoon de verzoeker de vergunde appartementsblokken 7 en 8 op respectievelijk 20m en 30m van zijn woning situeert, blijkt uit de nota van de architect dat de afstand van deze blokken tot verzoekers woning respectievelijk 75m en 90m bedraagt. Bovendien tonen de plannen aan dat de appartementen in wezen gericht zijn naar het achterliggend agrarisch gebied. De terrassen zijn volledig oostelijk georiënteerd, weg van verzoekers woning. De raamopeningen in westelijke richting, naar verzoekers woning toe, hebben weliswaar betrekking op enkele leefruimtes, maar dit enkele feit kan, mede in aanmerking genomen de voormelde ruime afstand tot verzoekers woning en, wat blok 8 betreft, de inplanting in een schuine hoek ten opzichte van verzoekers perceel, niet als een ernstig nadeel worden aangenomen.

5.2.3. Wat de beweerde visuele hinder betreft, leest men in het bestreden besluit dat de inplanting van de vergunde appartementsblokken zo is geconcipieerd dat de gebouwen worden ingeplant op de koppen van de achterliggende straten die op de nieuwe ringweg aantakken om zo zichtassen te bewaren voor de achterliggende bebouwing. Nog volgens het bestreden besluit dienen deze zichtassen te allen tijde open te blijven. Het voorgaande en de omstandigheid dat de afstand van verzoekers woning tot de kwestieuze appartementsblokken 7 en 8, zoals gezien, respectievelijk 75m en 90m bedraagt, maakt een ernstig nadeel ingevolge het verlies van een open, landelijk groen uitzicht niet aannemelijk. De aanspraak op een dergelijk uitzicht dient bovendien te worden gerelativeerd, aangezien een deel van het perceel 354/c, perceel waarop ook blok 7 zal worden opgetrokken, reeds is begrepen binnen de omschrijving van de in uitvoering zijnde verkavelingsvergunning van 28 januari 2005.

5.2.4. Verzoekers betoog dat de kwestieuze appartementsblokken in groot contrast staan met zijn onmiddellijke omgeving en verdere omgeving, die wordt gekenmerkt door eengezinswoningen op een merkelijk kleinere schaal, wordt ten slotte evenmin aangetoond, noch aannemelijk gemaakt, gelet op de vergunde plannen voor de oprichting van enkele eengezinswoningen, in het kader van de meer vermelde verkavelingsvergunning van 28 januari 2005, in de onmiddellijke nabijheid van verzoekers perceel, met een nokhoogte van 11,50m, die beduidend hoger is dan de maximale bouwhoogte van 9,89m van de thans vergunde appartementsblokken.

5.3. De verzoeker doet niet blijken van een 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. GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR DE KLEINE LANDEIGENDOM 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 uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tweeëntwintig april 2009, door :

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

**De griffier,** **De voorzitter,**

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