

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 192.563 van 22 april 2009
in de zaak A. 191.283/X-14.060.**

In zake :

1. Gillis HINDERYCKX,
2. Anneke YSEBAERT,
3. Tim ALDERWEIRDT,
4. Vanessa BEETENS,
5. Johan VAN DER DONCKT,
6. Marie-Jeanne PONNET,
die woonplaats kiezen bij
advocaat S. BOEYKENS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Begijnhoflaan 85

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkommende partij :

de c.v.a. DE PAUW INVEST,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Gillis HINDERYCKX, Anneke YSEBAERT, Tim ALDERWEIRDT, Vanessa BEETENS, Johan VAN DER DONCKT en Marie-Jeanne PONNET op 2 februari 2009 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 13 november 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij het beroep ingesteld door Johan DE PAUW, zaakvoerder van DE PAUW INVEST, tegen het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het verbouwen van een woning tot een meergezinswoning van vijf wooneenheden, op een perceel gelegen te Hillegem, aan de Dries 45, kadastraal bekend sectie A, nr. 390/h, wordt ingewilligd en stedenbouwkundige vergunning wordt verleend;

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 P. VAN ASSCHE, die loco advocaat S. BOEYKENS verschijnt voor de verzoekende partijen, van bestuurssecretaris K. VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat K. VAN DE SIJPE, die loco advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomen 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. Rechtspleging

Met een verzoekschrift van 23 februari 2009 heeft de c.v.a. DE PAUW INVEST gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. Op 27 augustus 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient Johan DE PAUW, zaakvoerder van de c.v.a. DE PAUW INVEST bij het gemeentebestuur van Herzele een aanvraag in tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning tot een meergezinswoning van vijf wooneenheden op het terrein gelegen te Hillegem, Dries 45, kadastraal bekend sectie A, nr. 390/h.

2.2. De aanvraag betreft de omvorming van een bestaande woning (twee bouwlagen onder de kroonlijst) met garagebijgebouw (een bouwlaag), beide afgewerkt met een zadeldak, tot een appartementsgebouw met drie bouwlagen boven het maaiveld. De aanvraag slaat ook op een carport voor vijf auto's in de tuin. Een bouwdiepte wordt gerealiseerd van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. De voor- en achtergevel worden uitgevoerd in drie bouwlagen onder de kroonlijst voor het middelste deel en twee bouwlagen onder de kroonlijst voor de zijkanten. Tegen de achtergevel worden terrassen gerealiseerd op de verdiepingen.

2.3. Overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem is de aanvraag gelegen in woongebied. De aanvraag is niet gelegen in 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.

2.4. De eerste en de tweede verzoekende partijen zijn aanpalende eigenaars van het kwestieuze perceel en wonen schuin achter de betrokken site. Hun tuin grenst aan het kwestieuze perceel. De derde en de vierde verzoekende partijen wonen schuin tegenover de betrokken site, aan de overzijde van de straat. De vijfde en de zesde verzoekende partijen hebben hun gezinswoning op het adres Dries 41 en zijn tevens eigenaars van het onbebouwde perceel, gelegen Dries 43, dat hun woning scheidt van het kwestieuze perceel. Dit onbebouwd perceel is momenteel ingericht als tuin.

2.5. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 augustus 2007 tot 26 september 2007, worden zes bezwaarschriften ingediend, waaronder door de verzoekende partijen. De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat : niet akkoord met de bestemming van het gebouw, de omvang van het project en de nevenaspecten zoals drukte en mobiliteitsproblemen; het appartementsgebouw past niet in een omgeving waar overal eengezinswoningen opgericht zijn; in de landelijke gemeente Hillegem horen geen meergezinswoningen thuis; om vijf gezinnen te huisvesten moet men uitbreiden in de diepte en hoogte met als gevolg dat het gebouw uitspringt ten opzichte van de rijwoningen; de overburen hebben door de omvang inkijk op de bovenverdieping en tuin en dit ontnemt elke vorm van privacy en lichtinval; de richtlijnen van het structuurplan Vlaanderen worden niet gerespecteerd.

2.6. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele neemt over de aanvraag het volgende standpunt in :

“Overwegende dat de bouwplaats zich situeert in de ruime kern van de gemeente; dat verdichting in een hoofddorp principieel aanvaardbaar is;

Overwegende dat in deze straat hoofdzakelijk eengezinswoningen met heren en der een aantal handelszaken voorkomen;

Overwegende dat er 1 appartementsgebouw werd opgetrokken langs de overzijde van de weg; dat dit appartementsgebouw geïntegreerd werd binnen de bestaande huizengroep;

Dat het huidig bouwontwerp vrij grootschalig voorkomt in de plaatselijke woonomgeving; dat de uitbouw in de voorgevel dit gegeven nog meer accentueert;

Dat de dakuitbouw quasi de helft van de voorgevelbreedte in beslag neemt (normaliter bescheiden standvensters, maximum 1/3 van de gevelbreedte);

Gelet op de perceelsoppervlakte van 615 m² en de richtnorm van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (15 woningen/ha voor gemeenten in het buitengebied);

Dat een concept voor 3 woonentiteiten hier als maximaal kan worden voorgesteld; bij voorkeur door 1 appartement op het gelijkvloers te voorzien en 2 duplexappartementen op de verdieping met slaapgelegenheid in het dak; Dat hierdoor de inbreuk op privacy voor de aanpalenden kan worden gereduceerd tot een aanvaardbaar niveau;

Overwegende dat de drukte in de straat door de bouw van een meergezinswoning met 3 appartementen niet merkelijk zal verzwaren; dat het voorzien van parkings op eigen terrein een oplossing biedt om niet te parkeren of te stationeren in de Dries zelf;

Overwegende dat de ingediende bezwaren gegrond worden verklaard voor wat de grootschaligheid van de aanvraag betreft, het aantal woongelegenheden, het niet volledig opvolgen van de richtlijnen van het RSV; de schending van de privacy”.

Het schepencollege adviseert de aanvraag op 28 november 2007 ongunstig.

2.7. Met een aangetekend schrijven van 24 december 2007 tekent Johan DE PAUW voor de c.v.a. DE PAUW INVEST administratief beroep aan bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen wegens ontstentenis van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele.

2.8. Bij besluit van 13 november 2008 verleent de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Dit is het bestreden besluit.

3. De grondvoorwaarden tot schorsing

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. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

4.1. Het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

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

“13. Luidens artikel 17 §2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel kan berokkenen.

14. Vooreerst dient erop te worden gewezen dat de bestreden beslissing op het moment van het indienen van de huidige aanvraag reeds volop in uitvoering is en dit in een hoog tempo. De ‘afbraakwerken’ zijn aan de gang.

15. De verzoekers voeren het MTHEN aan met feitelijke elementen gestaafd met stukken in hun verzoekschrift, inclusief fotomateriaal.

16. De verzoekers (...) voeren ten bewijze van hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofddorde visuele en privacyhinder aan ingevolge de realisatie van het project. De verzoekers voegen fotomateriaal met daarbij de vergelijking van de hoogte van de te bouwen meergezinswoning met 5 entiteiten ten aanzien van hun respectievelijke eigendommen en de directe omgeving.

Hieruit blijkt de impact van het visuele aspect op hun eigendommen en de omgeving, bij realisatie. Gezien het bestaan van terrassen op de verdiepingen brengt de realisatie tevens privacy hinder met zich mee. Beide vormen van hinder zijn in huidige casus congruent.

17. De Raad aanvaardde onder meer in het arrest nr. 183.805 van 8 december 2008 het moeilijk te herstellen ernstig nadeel van de burenen/verzoekers ingeval met fotomateriaal op afdoende wijze wordt aangetoond dat zij zeer dicht bij de inrichting wonen; dat zij vanuit hun tuin en vanuit hun woning een rechtstreeks zicht hebben op het te realiseren project.

18. De Raad stelde dat éénmaal het appartementsgebouw is gebouwd het nadeel zeer moeilijk te herstellen is. In die zin zal de uitvoering van de bestreden beslissing de leefomgeving volledig ontwrichten, niet enkel doordat het zonlicht voor een groot deel zal worden ontnomen maar dat ook de privacy volledig zal verdwijnen, en dat de waarde van hun woning bovendien ook sterk verminderen.

19. In casu blijkt uit de onderstaande foto's (...) dat de realisatie van een bijkomende bouwlaag, met nogmaals 2 appartementen onder het dak en het bestaan van terrassen op de verdiepingen, voor de tuin (links) en zelfs de

woning van de derde en vierde verzoeker een zeer ernstige visuele en privacyhinder veroorzaakt, die als moeilijk te herstellen en ernstig nadeel moet worden gecatalogeerd.

(...)

Links op de tweede foto staat de woning van de vijfde en zesde verzoeker, en blijkt uit de gesimuleerde hoogte van het project duidelijk dat de inkijk (zonder groenscherm, melkglas of andere voorwaarden) een grote directe inkijk aan zijkant en de terrassen van de achterzijde zal veroorzaken.

Hetzelfde scenario geldt des te meer voor de achterliggende woning en terras van eerste en tweede verzoeker. Daar kijken alle terrassen ongehinderd op de woning en in de tuin van deze verzoekers.

20. Evenwel ook voor derde en vierde verzoeker is de hinder identiek op vlak van privacy en het visuele, gezien het smal karakter van de straat die lichtinval wegneemt en (...) voor moeilijkheden inzake verkeersafwikkeling zorgt.

(...)

21. De verzoekers voeren tot slot aan dat zij door de realisatie geconfronteerd worden met een uitzicht op een groot project, dat de vergelijking met geen enkel ander project in de straat of directe omgeving kan doorstaan en dit terwijl de directe omgeving exclusief door eengezinswoning wordt gekenmerkt.

Dat er slechts één uitzondering bestaat op deze directe omgeving van eengezinswoningen, doch evenwel, dat het bedoelde Dries nr. 22 slechts uit een gebouw met twee lagen, binnen hetzelfde gabariet als de rest van de straat betreft (...):

(...)

Dit laatste appartement doorstaat het vergelijkingspunt van meergezinswoning met het huidig project duidelijk niet door de eenvoudige visuele vergelijking ervan met de hypothese en lijnen op foto's 1 en 2 in dit verzoekschrift.

22. Bijkomend brengt de realisatie van het project evenzeer lawaaihinder met zich mee nu de appartementen allen een parking op de eigen site voorzien, waardoor het genot van de links aanpalende en de achterliggende burens (lees: eerste, tweede, vijfde en zesde verzoeker) ernstig geschaad wordt.

Hierbij dient ook nog de lawaaihinder van 5 terrassen op 3 verdiepingen te worden meegeteld; terrassen die aldus de bestreden beslissing tot op de perceelsgrens worden gerealiseerd, en behoudens directe inkijk ook noodzakelijk de nodige lawaaihinder met zich brengen.

23. Daarenboven vormt de omvorming van een eengezinswoning naar 5 woonentiteiten (5-10 wagens) een verhoogde densiteit en sterk bemoeilijkte verkeersafwikkeling met zich mee. De realisatie op de buitenbocht van een lokale weg, met slechts één rijstrook aan weerszijden, en onbeperkte mogelijkheid tot parkeren zorgt voor verkeershinder, wanneer een minimum een vervijfvoudiging tot zelfs een vertienvoudiging van het aantal bewegingen in de onmiddellijke omgeving van dit perceel wordt gerealiseerd. Voor de aanpalende linkerburens (vijfde en zesde verzoeker) en de overburens (derde en vierde verzoeker) veroorzaakt dit ernstige hinder; meer nog zelfs in de loop van de realisatie zal het vrachtvervoer voor extra hinder en parkeerproblemen zorgen, nog los van de lawaaihinder van de aannemingswerken.

Uit de foto hierna blijkt dat de site gelegen is in een buitenbocht, waar nu reeds geparkeerd wordt langs beide zijden en waar relatief veel verkeer aanwezig is, waardoor de realisatie van het project, voor bijkomende verkeersafwikkelingsproblemen zorgt. Onder meer het in en uitrijden van de (minstens) 5 wagens op de doorrit van de site alleen al, meer de te verwachten 2-5 bijkomende voertuigen (gerekend aan 2 wagens per gezin voor 3 appartementen) die parking zoeken op straat en in de onmiddellijke omgeving

(...), zal voor hinder zorgen voor voornamelijk derde, vierde, vijfde en zesde verzoeker, wiens eigendom op de foto eveneens zichtbaar is.

(...)

24. Ook zullen de afvalcontainers (die aan de achterzijde worden geplaatst) met de concentratie aan uitlaatgassen op de achterzijde van de site voor geurhinder zorgen.

25. Tot slot toont de overdruk van stratenplan met gewestplan aan dat de ligging van de percelen van de verzoekers in de directe omgeving van de site is.

(...)

26. Gelet op de aard van die en de ligging van de diverse eigendommen, meer de bewijzen van de impact van de bestreden beslissing op de onmiddellijke omgeving, wat betreft het visuele, de licht- en privacyhinder, de verkeersafwikkeling, geur- en alle andere voornoemde hinderposten, elk apart en samen te beschouwen, betreft de onmiddellijke realisatie een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel met zich.

De eerste voorwaarde is voldaan”.

4.2. Beoordeling

4.2.1. 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 verzoekende partijen 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 verzoekende partijen zich niet mogen beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar integendeel zeer concrete gegevens moeten aanvoeren die erop wijzen dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen 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 verzoekende partijen aangevoerde feiten en argumenten te verdedigen.

4.2.2. De verzoekende partijen tonen niet op afdoende concrete wijze aan dat het kwestieuze gebouw voor hun een ernstige “visuele hinder” en een ernstige schending van hun “privacy” zal meebrengen. De foto’s die zij in hun verzoekschrift verwerken, geven weliswaar een goed beeld van de straat waarlangs het kwestieuze gebouw zal worden opgetrokken, maar niet van de specifieke leefomgeving van de verzoekende partijen zelf. Noch de configuratie en de indeling van de woning van de vijfde en de zesde verzoekende partijen, noch de beplanting en de indeling van hun naastgelegen tuinperceel, worden op afdoende concrete wijze

verduidelijkt. Het betoog dat “hetzelfde scenario des te meer geldt” voor de eerste en de tweede verzoekende partijen, aangezien alle terrassen ongehinderd op de woning en in de tuin van deze verzoekende partijen “kijken”, ontbeert evenzeer iedere concrete beschrijving van deze woning of tuin. Dit laatste geldt onverminderd voor de woning van de derde en de vierde verzoekende partijen, waarvan wordt beweerd dat “de hinder identiek (is) op vlak van privacy en het visuele, gezien het smal karakter van de straat die lichtinval wegneemt”.

Gelet op het voorgaande kunnen de door de verzoekende partijen aangevoerde lawaaihinder ingevolge de vijf terrassen van het kwestieuze gebouw en de parkeergelegenheden op het terrein, alsook de aangevoerde geurhinder ingevolge de plaatsing van afvalcontainers achteraan de site en de concentratie aan uitlaatgassen, evenmin als een ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen worden aangenomen.

Bovendien, wat de door de derde en de vierde verzoekende partijen aangevoerde verminderde lichtinval betreft, wordt het kwestieuze gebouw voorzien in een woonstraat vlakbij de kern van Hillegem, die blijkens de foto’s vrij dicht bebouwd is en die, naar eigen zeggen van de verzoekende partijen, nu eenmaal smal is en als dusdanig de lichtinval belemmert. In dergelijke omstandigheden moeten de derde en de vierde verzoekende partijen zich eraan verwachten dat zij geconfronteerd kunnen worden met een gebouw dat een verminderde lichtinval oplevert.

4.2.3. De tijdelijke ongemakken ingevolge de aannemingswerken zelf kunnen voorts niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden aangenomen.

4.2.4. De verzoekende partijen maken tenslotte evenmin aannemelijk dat de verkeersdrukke in de straat, ingevolge een gebouw met vijf wooneenheden, waarbij een parkeergelegenheid voor vijf wagens op het terrein zelf wordt voorzien, dermate zal toenemen dat dit hun een ernstig nadeel zal berokkenen.

4.3. De verzoekende partijen doen niet blijken van een ernstig en moeilijk te herstellen 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.a. DE PAUW INVEST 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.