RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 193.899 van 5 juni 2009
in de zaak A. 191.456/X-14.089.

In zake : Ann WOUTERS,
die woonplaats kiest bij
advocaat T. DE KETELAERE,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Bondgenotenlaan 155 A

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat Ph. DECLERCQ,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
J.P. Minckelersstraat 33.

tussenkomende partij :

de stad LEUVEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. BEELEN,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 24.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Ann WOUTERS op 16 februari 2009 heeft ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 24 december 2008 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan de stad Leuven en aan SwaL (Sociaal Wonen Arro Leuven) de vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel gelegen te Leuven (Kessel-Lo), Vlierbeekveld, kadastraal bekend sectie C, nrs. 137/e/4, 137/f/4, 137/w/10 en 133/w/6;

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 22 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 mei 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat H.-K. CARÊME, die loco advocaat T. DE KETELAERE verschijnt voor de verzoekster, van advocaat G. HAVET, die loco advocaat Ph. DECLERCQ verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat T. BEELEN, die loco advocaat B. 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>Rechtspleging</u>.

Met een verzoekschrift van 6 maart 2009 heeft de stad LEUVEN 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 7 juni 2007 dienen de stad Leuven en Sociaal Wonen Arro Leuven (SwaL) bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een verkavelingsaanvraag in voor gronden gelegen aan het Vlierbeekveld te Leuven (Kessel-Lo), kadastraal bekend sectie C, nrs. 137/e/4, 137/f/4, 137/w/10 en 133/w/6, met een oppervlakte van ca. 6 ha, begrensd door de Molenstraat, de Diestsesteenweg en de Kortrijksestraat.

Beoogd wordt om in totaal 151 woongelegenheden te creëren, onderverdeeld in 79 sociale koopwoningen, 46 huurwoningen en appartementen en 26 sociale koopkavels.

De bedoelde 151 woongelegenheden worden voorzien in een aantal deelzones die geconcentreerd worden rond een centrale open parkzone, en die

een differentiatie tonen qua woningentypologie van gesloten (rondom het park) naar halfopen bebouwing (verder weg van het park). Aan de rand van het parkgebied wordt in een zone met nr. 8 tenslotte ruimte voorzien voor twee meergezins-woningen, bestaande uit respectievelijk 3 en 4 bouwlagen.

2.2. De betrokken gronden zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Leuven gelegen in woongebied.

Zij zijn tevens gelegen binnen het beheersingsgebied van het bij koninklijk besluit van 9 maart 1956 goedgekeurd en later bij ministeriële besluiten van 23 december 1993 en 28 april 2004 gewijzigd bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving" van de stad Leuven.

Dit bijzonder plan van aanleg werd deels vervangen door een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Kerkhof en omgeving" van de stad Leuven, goedgekeurd door de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant bij besluit van 25 augustus 2005.

2.3. In zitting van 26 november 2007 keurt de gemeenteraad van de stad Leuven het stratentracé binnen de verkaveling goed.

2.4. Bij besluit van 11 december 2007 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de gevraagde verkavelingsvergunning.

Ingevolge beroepen bij de Raad van State, ingesteld door de verzoekster en door Ronald Antonissens e.a., wordt deze vergunning door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingetrokken bij besluit van 7 april 2008. De door de verzoekster ingestelde vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en beroep tot nietigverklaring worden verworpen bij arrest nr. 188.051 van 19 november 2008, gelet op het teloorgaan van het voorwerp ervan.

2.5. Bij het thans bestreden besluit van 24 december 2008 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt de gevraagde verkavelings-vergunning opnieuw verleend.

3. <u>Ontvankelijkheid</u>

De tussenkomende 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 hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

4. <u>Over de grondvoorwaarden voor de schorsing</u>

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 verzoekster in haar verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat met nadien bijgebrachte feiten en verklaringen en niet bij het verzoekschrift gevoegde stukken geen rekening kan worden gehouden. De verzoekster mag zich in haar uiteenzetting niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of dreigt te ondergaan.

4.2.2. Uiteenzetting in het verzoekschrift

In het verzoekschrift zet de verzoekster het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteen als volgt:

> "6.1. De verzoekende partij lijden een moeilijk te herstellen ernstig nadeel (M.T.H.E.N.) in geval van onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
>
> Zij woont op een aanpalende perceel van de bouwplaats, m.n. vlak naast de zone 4 van het verkavelingsplan alwaar 26 sociale koopkavels worden voorzien (...).
>
> Haar woning en achtertuin hebben thans een rechtstreeks en ver uitzicht over een agrarisch landschap in de onmiddellijke omgeving van een beschermd cultuurlandschap (cf. het beschermd dorpsgezicht 'Omgeving van de Abdij van Vlierbeek (cf. besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 2001 (B.S. 17 oktober 2001), en het beschermd landschap' Abdij van Vlierbeek (cf. K.B. van 20 februari 1939 (B.S. 31 maart 1939))).
>
> De percelen naast haar woning worden op de biologische waarderingskaart omschreven als 'een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen zoals graslanden met verspreide biologische waarden (in de grasland-, heide-, moeras- of waterrijke sfeer)' (...)
>
> De verkavelingsvergunning levert een ernstig nadeel op het vlak van uitzicht, privacy en lichtinval in haar woning en tuin.
>
> 6.2. De verkavelingsvergunning strekt tot de inrichting van de bouwplaats voor 151 woningen (79 sociale koopwoningen, 46 sociale huurwoningen en/of appartementen, en 26 sociale koopkavels).
>
> Hierdoor wordt het uitzicht van de verzoekende partij op een uitgestrekt agrarisch landschap richting Linden volledig weggenomen. In geval van tenuitvoerlegging van de verkavelingsvergunning zal de verzoekende partij slechts uitkijken op een druk bebouwd woongebied (met woondichtheden van minstens 20 en hoogstens 30 woningen per hectare).
>
> Het verlies van uitzicht spreekt voor zich en behoeft dus geen verdere toelichting. Het levert een voldoende concreet moeilijk te herstellen ernstig nadeel op.
>
> 6.3. Uit het grafisch plan van de verkavelingsvergunning blijkt dat er langsheen de Molenstraat - de verzoekende partij woont vrij geïsoleerd aan dezelfde zijde van de Molenstraat waar eveneens de litigieuze bouwplaats is gelegen - vlak naast en achter de woning van de verzoekende partij 26 koopkavels in halfopen verband worden voorzien (cf. zone 4), en dit eveneens in de onmiddellijke nabijheid van de ontsluiting van het woonproject aan de Molenstraat (recht tegenover de Ruiterslaan).
>
> Deze woningen - inzonderheid de loten 1 t.e.m. 4 in zone 4 van de verkaveling - worden derhalve op uiterst korte afstand van de woning van de verzoekende partij voorzien zodat de verzoekende partij tevens een nadelige invloed qua licht en lucht zal ondergaan.
>
> In ieder geval zullen de nieuwe bewoners van die woningen - inzonderheid de loten 1 t.e.m. 4 van de verkaveling - die langsheen de Molenstraat worden opgetrokken alleszins in de woning (zijgevel en achterzijde) van de verzoekende partij kunnen binnenkijken zodat haar privacy dreigt te worden geschonden.
>
> 6.4. Gelet op de grote omvang van de verkaveling (151 woningen) dient bovendien te worden vastgesteld dat de aard van de omgeving waarin de verzoekende partij destijds is komen wonen, volstrekt zal veranderen. Een residentiële wijk temidden een oase van rust en groen dient plaats te ruimen voor een verstedelijkte omgeving. 151 woningen trekken een veelvoud aan inwoners en bezoekers aan (gemakkelijk 450 tot 600 bewoners), met alle gevolgen van dien op het vlak van de verkeersafwikkeling hiervan. Hierbij

dient te worden vastgesteld dat de verkaveling wordt ontsloten via de Molenstraat, m.n. ter hoogte van de Ruiterslaan alwaar precies de woning van de verzoekende partij is gelegen.

De verkeersafwikkeling en bijhorende verkeersonveiligheid levert op zich een moeilijk te herstellen ernstig nadeel op.

6.5. De verzoekende partijen merkt nog op dat de omstandigheid dat de bouwplaats is gelegen in woongebied en binnen de perimeter van het BPA 'Kerkhof en Omgeving' en het RUP 'Kerkhof en Omgeving' en dat de verkavelingsvergunning beantwoordt aan de bestemming ervan, niet met zich meebrengt dat haar nadeel zou voortvloeien uit de gewestplanbestemming of de bestemming van het BPA en/of het RUP. Daargelaten het feit dat de verzoekende partij in het eerste middel de onwettigheid van het RUP aanvoert, moet zij slechts die werken en handelingen die beantwoorden aan de bestemming dulden voor de uitvoering waarvan een wettige stedenbouwkundige vergunning is verleend (...).

De overeenstemming met de gewestplanbestemming en/of het BPA en/of het RUP is overigens geen voldoende voorwaarde voor bebouwing/uitbreiding. De aanvraag dient bovendien verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening, de landschapsbescherming en de watertoets, quod non in casu.

6.6. In geval van tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, zal het nadeel moeilijk herstelbaar zijn. Krachtens de vaste rechtspraak van Uw Raad zou de verzoekende partij niet met succes kunnen aanvoeren dat het M.T.H.E.N. voortvloeit uit de stedenbouwkundige vergunning wanneer zij de verkavelingsvergunning niet middels een vordering tot schorsing heeft aangevochten. Het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat is bovendien voor een particulier moeilijk te verkrijgen (...). De verzoekende partij geeft derhalve voldoende concrete en precieze gegevens die aannemelijk maken dat de realisatie van de verkaveling onmiddellijk naast haar woning een M.T.H.E.N. kan berokkenen in de zin van artikel 17 §2 van de gecoördineerde wetten van de Raad van State".

4.2.3. Onderzoek van het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

4.2.3.1. De betrokken gronden zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Leuven gelegen in woongebied.

Zij blijken tevens gelegen binnen het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving" van de stad Leuven, en sedert 2005 van het gemeentelijk RUP met dezelfde benaming, die beiden voor de gronden bestemmingen als zone voor openbaar nut en wonen en zone voor sociale woningbouw voorzien.

Dit wordt door de verzoekster niet betwist.

4.2.3.2. Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel voert de verzoekster samengevat aan dat zij vanuit de woning aan de Molenstraat 56 geen uitzicht meer zal hebben over een mooi agrarisch landschap, dat haar privacy zal worden geschonden, en dat zij in een "verstedelijkte omgeving" zal terechtkomen.

4.2.3.3. De verwerende partij en de tussenkomende partij kunnen worden bijgetreden waar zij stellen dat deze nadelen in de eerste plaats hun rechtstreekse oorzaak vinden, niet in de thans bestreden verkavelingsvergunning, maar in de planologische bestemming die aan de betreffende gronden werd gegeven door het gewestplan als woongebied en door het bijzonder plan van aanleg en het gemeentelijk RUP als zone voor openbaar nut en wonen en zone voor sociale woningbouw.

De bestreden verkavelingsvergunning is slechts een nadere concretisering van deze planologische bestemmingen.

In de mate dat de verzoekster onder punt 6.3. van haar uiteenzetting ingaat op de invulling van de verkavelingsvergunning in de onmiddellijke omgeving van de woning gelegen aan de Molenstraat 56, dient te worden vastgesteld dat zij alleszins niet aan de hand van concrete en precieze gegevens aantoont dat de op de aanpalende kavels op te richten woningen een nadelige invloed zullen hebben qua licht en lucht, en haar privacy ernstig dreigen te verstoren, maar dat haar betoog beperkt blijft tot algemene en vage beweringen.

4.2.3.4. Ten slotte, wat betreft de beweerde onwettigheid van het RUP op grond waarvan de bestreden verkavelingsvergunning is verleend en van deze vergunning zelf, dient te worden vastgesteld dat de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde schorsingsvoorwaarden, met name 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, twee van elkaar te onderscheiden voorwaarden zijn die elk afzonderlijk dienen te worden vervuld. Eventuele onwettigheden waardoor het bestreden besluit zou zijn aangetast zijn geen nadelen die hun rechtstreekse oorzaak vinden in de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit. Zij kunnen dan ook niet dienstig worden ingeroepen.

4.2.3.5. De uiteenzetting van de verzoekster bevat geen concrete en precieze gegevens die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit 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 stad LEUVEN 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 vijf juni 2009, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

S. DE CLERCQ. **J. BOVIN.**