

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 193.901 van 5 juni 2009
in de zaak A. 191.726/X-14.104.**

In zake : Ronald ANTONISSENS,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. VERSTRAETEN,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Vaartstraat 70

tegen :

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

tussenkomenende 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 Ronald ANTONISSENS op 9 maart 2009 heeft ingediend, en waarin hij 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 gronden 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. VANHOREBEEK, die loco advocaat J. VERSTRAETEN verschijnt voor de verzoeker, 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 tussenkommende 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 27 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. De feiten

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 meergezinswoningen, 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 verzoeker e.a. en door Ann WOUTERS, wordt deze vergunning door de gewestelijke ambtenaar ingetrokken bij besluit van 7 april 2008. De door onder meer door de verzoeker ingestelde vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en beroep tot nietigverklaring worden verworpen bij arrest nr. 188.053 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 verkavelingsvergunning opnieuw verleend.

3. Over de grondvoorwaarden voor de schorsing

3.1. 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.

3.2. Over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

3.2.1. 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 verzoeker in zijn verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat hij 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 verzoeker mag zich in zijn uiteenzetting niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat hij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of dreigt te ondergaan.

3.2.2. Uiteenzetting in het verzoekschrift

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

“1.

De verzoekende partij verwijst naar de omschrijving van zijn belang (supra), die hierbij integraal wordt herhaald:

Daarin werd het perceel van verzoekende partij beschreven aan de hand van de kaarten bij het bundel (...); tevens is er een fotodossier gevoegd als stuk 9;

De verkaveling bevat 151 woningen, waaronder de appartementsblokken direct achter het perceel van verzoekende partij;

Aangezien de tenuitvoerlegging van het bestreden Besluit aan verzoeker, als onmiddellijk omwonende een nadeel zal toebrengen dat zeer ernstig is;

2.

Het geheel ligt in een zone omschreven als 'Vlierbeekveld';

Deze naam is afkomstig van de abdij van Vlierbeek, gelegen op 200-300 meter van het perceel;

Het uitzicht naar deze abdij wordt grondig verstoord door dit hoog gebouwencomplex, dat meer bouwlagen (4 + op sokkel) telt dan de omliggende woningen;

Deze hoogbouw zal het prachtige zicht belemmeren.

De Abdijtoren is de charme van de wijk, 's avonds bij zonsondergang gaat de zon onder ter hoogte van de Abdijtoren en zorgt voor mooie taferelen.

3.

Voor verzoekende partij geldt dat hij veel zonlicht verliest door dit megaproject van verschillende 4 (en 3) bouwlagen.

De als stuk toegevoegde foto's tonen de situatie aan vanuit het perceel van verzoekende partij.

De stelling in de bestreden beslissing is feitelijk onjuist: in de zomerperiode komt de zon op in het NNO wat door de muur van het appartementsblok 's ochtends voor zeer veel schaduw zal zorgen. Verzoekende partij kan nu op zijn terras ontbijten in de zon, hetgeen dan uitgesloten wordt.

Uiteraard zal er ook (op) andere tijdstippen, voormiddag, enz. een andere leefsituatie ontstaan.

Tevens zal hierdoor minder gebruik kunnen gemaakt worden van passieve zonne-energie, waar nochtans het BPA erg veel belang aan hecht. (...) :

'Er dient bij het bepalen van de kavels maximaal rekening te worden gehouden met passieve zonne-energie en bezonning van de tuinen'.

De keuze voor een appartementsblok is op zich reeds een keuze die in strijd is met artikel 22, gezien deze altijd bezonning van tuinen tegengaat en niet maximaal rekening houdt met passieve zonne-energie...

Het had veel beter geweest te kiezen voor gewone eengezinswoningen al dan niet in half-open bebouwing.

4.

Naast het gebrek aan zonlicht in de woningen en tuin, is er uiteraard een groot probleem qua privacy.

Het grote complex met 4 bouwlagen zal zorgen voor inkijken in de woningen van verzoeker.

Na realisatie van deze plannen zal dit betekenen dat de bewoners van het nieuwe project kunnen inkijken.

Dit is gans anders dan als er slechts gezinswoningen van 2 bouwlagen zouden voorzien worden.

Bovendien werd een illustratie verspreid door de stad Leuven 'Mozaïek', waar nu duidelijk uit blijkt dat in de appartementsblokken aan de achtergevel, in de richting van verzoekende partij, ramen en terrassen zouden worden voorzien, die dus rechtstreeks bij verzoekende partij, in tuin, terras, woning inkijken...vanuit de diverse bouwlagen. Zulks heeft een evidente drastische wijziging in leefomgeving tot gevolg. (...)

5.

Daarenboven worden er parkeerplaatsen voorzien tussen de appartementsblokken en het perceel van verzoekende partij, die met zich heel wat bijkomend verkeer zullen meebrengen.

Dit brengt zeker ernstige verkeers-, geluids- en geurhinder mee voor de verzoekende partij.

- 's morgens zullen de bewoners van de gewone woningen, maar vooral deze van de appartementen allemaal vertrekken net naast de woning van verzoeker, voor degenen die eventueel ploegendienst verrichten zullen vanaf ongeveer 5 uur in de ochtend of vroeger reeds van daar vertrekken : het betreft 28 wooneenheden met meerdere wagens (28-56)
- bezoekers die laat op de avond of 's nachts het complex verlaten vanuit de bezoekersparking zorgen voor hinder (nachtrust)
- Al dit verkeer vertrekt achteraan de tuin

6.

Het is dan ook duidelijk dat dit project zorgt ook voor een zeer aanzienlijke waardevermindering van de woning van verzoeker.

7.

Diverse, verregaande negatieve gevolgen voor verzoeker vloeien voort uit deze vergunning.

Deze maken elk op zich een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit en a fortiori als geheel.

De bestreden beslissing laat immers toe dat er minimum 151 wooneenheden zullen worden bijgebouwd alsook dat nieuwe wegen zullen worden aangelegd teneinde de toegang tot deze huizen mogelijk te maken.

151 woningen heeft uiteraard een enorme impact.

Dit zal uiteraard zijn repercussies hebben op het karakter van de ganse omgeving. Ook de rust in de wijk van verzoeker zal danig verstoord worden onder meer door een toename van de verkeersdruk. Daar komt nog bij dat de appartementsblokken op zich een verregaande invloed hebben op het wooncomfort en de leefomgeving in vergelijking met de huidige situatie. Het gevolg zal zijn dat de privacy en het woongenot van verzoeker ten eerste in het gedrang zullen komen

Uw Raad heeft een dergelijke situatie als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel omschreven: (...)

8.

Dat daarenboven indien er enkel nietigverklaring zou worden uitgesproken, er rekening mee dient (te) worden gehouden zoals in vorige arresten reeds bepaald, dat de praktijk toont dat de administratieve overheid weinig ijver aan de dag zal leggen om arresten uit te voeren waarbij bouwvergunningen worden nietigverklaard (...);

Het wordt dan ook in de rechtsleer betreurd dat een latere beslissing door de Raad van State geen enkel effect heeft wanneer het gebouw er reeds staat (...);

Dat aldus enkel de schorsing kan beletten dat het nadeel dat verzoeker lijdt ten gevolge van de tenuitvoerlegging van dit besluit zich zal voltrekken”.

3.2.3. Onderzoek van het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

3.2.3.1. 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 ruimtelijk uitvoeringsplan 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 verzoeker niet betwist.

3.2.3.2. Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel voert de verzoeker samengevat aan dat het mooie uitzicht dat hij nu heeft over de abdij van Vlierbeek zal verloren gaan, dat hij een verlies aan zonlicht zal lijden ingevolge de geplande woningbouw, dat zijn privacy zal worden geschonden, en dat er ernstige verkeers-, geluids- en geurhinder zal optreden.

3.2.3.3. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het betrokken woonblok zich bevindt op ca. 19 m van de achterperceelgrens en ca. 43 m van de achtergevel van de woning van de verzoeker, en dat zijn tuin grotendeels is afgeschermd van de omgeving door groen en bomen.

Het nadeel van de inkijk dient dan ook, mede gelet op de planologische bestemmingen van het betrokken gebied, te worden gerelativeerd, temeer daar de verzoeker geen concrete en precieze gegevens bijbrengt om de ernst van dit beweerd nadeel te staven, maar zich beperkt tot vage en algemene beweringen.

Wat het verlies aan bezonning betreft blijft de verzoeker eveneens in gebreke dit aan de hand van concrete en precieze gegevens te verduidelijken. Anderzijds brengt de tussenkommende partij wat dit betreft gegevens bij waaruit blijkt dat er nagenoeg geen gevolgen zullen zijn wat betreft de bezonning van het perceel van de verzoeker.

Uit de door de tussenkommende partij neergelegde luchtfoto blijkt dat de betrokken verkaveling niet ligt in het zicht vanuit de eigendom van de verzoeker op de abdij van Vlierbeek, maar dat enkel vanaf de achterste perceelsgrens enige zichthinder op deze abdij kan ontstaan, zodat ook de aangevoerde zichtschade sterk dient te worden gerelativeerd.

3.2.3.4. Wat betreft de aangevoerde hinder ten gevolge van het voorzien van parkeerplaatsen tussen de appartementsblokken dient te worden vastgesteld dat ook hier de verzoeker in gebreke blijft aan de hand van concrete en precieze gegevens de ernst van dit beweerd nadeel, betrokken op zijn eigendom aan te tonen. Het nadeel verbonden aan verkeer op zich in het betrokken gebied vindt zijn rechtstreekse oorzaak in de planbestemming en kan als dusdanig niet dienstig worden ingeroepen.

3.2.3.5. De uiteenzetting van de verzoeker 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.

3.3. 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.