RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. 197.799 van 13 november 2009
in de zaak A. 193.295/X-14.263.

In zake: Walter MEEUSEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hugo Sebreghts
kantoor houdend te 2018 Antwerpen
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ciska Servais
kantoor houdend te 2600 ANTWERPEN
Roderveldlaan 3

Tussenkomende partij:

1. Wilfried VAN LOOVEREN,
2. Ilse SPELTINCX
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ria Hens
kantoor houdend te 2930 BRASSCHAAT
Bredabaan 161, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 7 juli 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 12 maart 2009 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende inwilliging van het administratief beroep dat landmeter Siska DUMOULIN namens de consorten VAN LOOVEREN-SPELTINCX en de consorten AERTSEN-DUFRAING had ingesteld tegen het besluit van 1 september 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een terrein gelegen aan de Victorielaan te Zoersel, kadastraal bekend sectie I, nrs. 170/b2, b3, e3, f3 en g2, en houdende het verlenen van de verkavelingsvergunning overeenkomstig de voorgebrachte plannen en de

bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften, op voorwaarde dat wordt voldaan aan de opmerkingen in het advies van 14 februari 2009 van de brandweer.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 9 oktober 2009.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hugo Sebreghts, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Philippe Van Wesemael, die loco advocaat Ciska Servais verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Catherine Eelen, die loco advocaat Ria Hens verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Tussenkomst

3. Met een op 4 augustus 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vragen Wilfried Van Looveren en Ilse Speltincx om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4.1. Op 29 januari 2007 bekomt de eerste tussenkomende partij een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 voor het verkavelen van gronden, gelegen aan een doodlopende zijstraat van de Victorielaan te Zoersel, kadastraal bekend sectie I, nrs. 170/e3-f3-g3/delen, waarin wordt gesteld dat deze eigendom in aanmerking komt voor opsplitsing naar 2 kavels voor gekoppelde bebouwing, te bouwen op 5 meter achter de rooilijn.

4.2. De eigendom van de verzoeker is gelegen op de hoek van de Victorielaan met de voormelde zijstraat, en paalt aan de achterzijde aan het betrokken terrein.

4.3. Op 24 augustus 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient Siska Dumoulin namens verschillende eigenaars, waaronder de tussenkomende partijen, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel een vergunningsaanvraag in voor het verkavelen van gronden gelegen aan de Victorielaan, kadastraal bekend sectie I, nrs. 170/b2, 170/g2 (deel), 170/b3 (deel), 170/e3 en 170/f3 (deel), in 3 loten voor gegroepeerde bebouwing, met name twee kopwoningen in half open bebouwing, en een tussenliggende rijwoning.

4.4. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag dienen de verzoeker en zijn echtgenote een bezwaarschrift in.

4.5. Bij besluit van 26 mei 2008 van de gemeenteraad van Zoersel wordt het tracé van de wegen voor het verwezenlijken van de verkaveling goedgekeurd.

4.6. Op 22 juli 2008 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies, waarin als algemene conclusie wordt gesteld dat om planologische en ruimtelijke redenen de betrokken eigendom slechts in aanmerking komt voor 2 kavels met een vrijstaande ééngezinswoning.

4.7. Bij besluit van 1 september 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde verkavelingsvergunning, waarbij het het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bijtreedt.

4.8. Op 22 september 2008 stelt Siska Dumoulin namens de eigenaars beroep in tegen voormeld weigeringsbesluit bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

4.9. Bij het thans bestreden besluit van 12 maart 2009 willigt de deputatie het beroep in, op voorwaarde dat wordt voldaan aan de opmerkingen in het advies van 14 februari 2009 van de brandweer, met name voorzien dat de brandweer gebruik kan maken van ondergrondse hydranten aangesloten op het openbare net om bluswerkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Dit besluit is, wat betreft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, gemotiveerd als volgt:

> "Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.
> Dit gebied is bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf op voorwaarde dat deze activiteiten om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een ertoe voorzien gebied afgezonderd moeten worden, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. De bedrijven, voorzieningen en inrichtingen zijn maar toegestaan op voorwaarde dat zij met de onmiddellijke omgeving te verenigen zijn.
> De verkavelingsaanvraag voor woningbouw is in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.
> De bezwaren over de weg (statuut, aanleg riolering, verharding, erfdienstbaarheid) werden door het gemeentebestuur ongegrond verklaard. Het betreft een private weg met openbaar karakter waarvoor de mede-eigenaars een recht van doorgang naar de achterliggende percelen dienen te verlenen. De gemeente heeft asfalteringswerken uitgevoerd op deze weg - mede omwille van het openbaar karakter - in het kader van het algemeen onderhoud van de wegen op het hele grondgebied. Schade aan de aanwezige infrastructuur dient steeds te worden vergoed door de veroorzaker en de kosten voor de aanleg van de riolering worden aan de verkavelaar aangerekend. Een rooilijnplan voor deze weg werd overigens reeds goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 juni 1985.
> De gemeenteraad heeft op 26 mei 2008 beslist over de zaak van de wegen, overeenkomstig art. 133 §1 van het decreet ruimtelijke ordening.
> Het weigeringsmotief betreft het voorzien van 3 kavels voor gegroepeerde bebouwing in plaats van de 2 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen zoals weergegeven in het stedenbouwkundig attest nr. 2.
> De omgeving wordt gekenmerkt door een gemengde bebouwing. Het Begijnenblok betreft een binnengebied tussen de Handelslei, Zoerselsteenweg en Victorielaan. Er komt zowel aaneengesloten (aan de gewestweg Handelslei) als vrijstaande of gekoppelde bebouwing (aan de Victorielaan) voor.
> De 3 percelen zijn voldoende breed en diep zodat 2 kopwoningen met een gevelbreedte van 7m en een rijwoning van 8m63 breed kunnen worden opgericht. Daarnaast blijft er een ruime achtertuin van ca. 20m diep en zijtuin van minstens 3m breed over. De hoofdgebouwen blijven net als de aanpalende woning op 5m uit de op 27 juni 1985 goedgekeurde ontworpen rooilijn.
> De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften volgen de algemeen aanvaarde voorschriften voor verkavelingen voor gegroepeerde bebouwing.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan tevens uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkavelingaanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd".

V. Ontvankelijkheid van de vordering

5. Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partijen betwisten 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.

VI. Onderzoek van de vordering

6.1. Overeenkomstig 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 vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden, en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van deze beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

6.2. In hun verzoekschrift zetten de verzoekende partijen het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteen als volgt:

"V.2.2 De ernst van het nadeel en het causaal verband

85. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunning leidt er toe dat de stedenbouwkundige norm voor goede plaatselijke aanleg van een oase van rustig wonen met een zeer lage densiteit van bebouwing in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van de gemeente en dicht bij het openbaar vervoer, wanneer men het gelijkheidsbeginsel wil handhaven, dreigt om te slaan naar een norm van zeer sterke verdichting en verstedelijking van bebouwing in een doodlopend straatje van ongeveer 200 m lengte met meer dan 15 woningen. De leefbaarheid van de omgeving van verzoeker wordt ingrijpend gewijzigd. Dat

is een ernstig nadeel. Het wijzigt die leefomgeving van verzoeker fundamenteel en onherroepelijk. De reële bebouwingsmogelijkheid met maximaal 7 ééngezinswoningen wordt verhoogd tot meer dan het dubbele. Het is duidelijk dat er in de straat geen groen zal overblijven. Van een oase van rust, wordt het een dicht bebouwde drukke straat. De ernst van het nadeel is duidelijk. Er is een verlies aan rust en privacy. Het is zonder meer een groot verschil tussen een straat waarin 7 gezinnen wonen of dezelfde straat waarin er meer dan 15 wonen op dezelfde oppervlakte. Er is meer dan het dubbele aan mogelijke conflictsituaties.

86. Hoewel verzoeker zich ervan bewust is dat bijkomende bebouwing reëel is, maakt het een groot verschil wanneer alleen het aantal van de bebouwingsmogelijkheden tot 100% kan verschillen en de aanleg op zich aanleiding geeft tot rust en groen en landelijkheid, eerder dan tot een stedelijke vloer/terreinverhouding.

87. Het is zonder meer duidelijk dat het voorbeeld van deze vergunning met maximalisering van de stedelijke bebouwingsdichtheid en bebouwingsmogelijkheden de rechtstreekse oorzaak is van het nadeel dat dreigt. Immers, eens de drie vergunde kavels zijn verkocht, op grond van de vergunning die wordt aangevochten, is de bebouwbaarheidsnorm in de straat dusdanig fundamenteel gewijzigd, dat, zonder schending van het gelijkheidsbeginsel, het niet aannemelijk is die norm nog terug te draaien. Er kan moeilijk discussie zijn m.b.t. het rechtstreeks causaal verband tussen het aangevochten besluit en het ernstig nadeel. Bovendien is het duidelijk dat een schorsing van de tenuitvoerlegging voor de verzoekende partij een nuttig effect heeft, terwijl een niet schorsing tot een onomkeerbaarheid zou kunnen leiden.

88. Verzoekende partij wenst te voorkomen dat haar belang later in andere procedures zou worden in vraag gesteld. Immers Uw Raad overwoog in een arrest van 7 februari 2005:

> ‘Dat de verzoekende partijen het nadeel dat zij thans aanwezig achten reeds toen hadden kunnen trachten te voorkomen door de schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging van beide, of minstens van één van beide, akten; dat de schorsingsprocedure - en zeker de uitzonderlijke procedure van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging wegens uiterst dringende noodzakelijkheid - niet bedoeld is om nadelen te verijdelen die de betrokkene zelf gemakkelijk zouden kunnen ongedaan hebben gemaakt; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing te verwerpen’

89. De bestreden vergunning vormt de noodzakelijke rechtsgrond om toe te laten dat individuele stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd die de hierboven besproken verstoring van het woonklimaat van verzoeker tot gevolg zou hebben. Het is bovendien niet van aard dat de vergunningverlenende overheden niet nog over een dermate grote discretionaire bevoegdheid zouden beschikken dat thans zou kunnen voorgehouden worden dat moet worden afgewacht wat precies vergund zal worden om de nadelige gevolgen ervan te kunnen beoordelen. Argumenten als van het woonklimaat en het leefklimaat kunnen grondslag zijn tot schorsing. De verhoging van de verdichting van de bewoning tot een dichtheid die in feite uitsluitend geldt voor stedelijke gebieden, terwijl hier wordt aangetoond dat het gaat om een homogeen binnengebied waarin zich geen dergelijke verdichting voordoet, toont de weerslag aan op woon- en leefklimaat, en aldus de ernst van het nadeel.

90. De ernst van het nadeel en het causaal verband met het bestreden besluit zijn duidelijk.

V.2.3 De moeilijke herstelbaarheid

91. Wanneer de verkaveling niet wordt geschorst, kunnen de percelen ervan verkocht worden. Meteen is er een onomkeerbare situatie. Eens de verkavelingvergunning is uitgevoerd door de verkoop van de percelen, is het

voor een particulier niet evident om dat ongedaan te doen maken. Verzoeker verwijst naar vergelijkbare rechtspraak van Uw Raad. Het nadeel voltrekt zich, terwijl dit bijzonder moeilijk te herstellen is. Bovendien zou verzoeker zich op grond van de rechtspraak van Uw Raad tegen elke bijkomende stedenbouwkundige vergunning tot oprichting van een woning ook afzonderlijk moeten verzetten om te vermijden dat zijn belang verloren gaat t.a.v. de vordering tot vernietiging bij de verkavelingsvergunning.

92. Het is zonder meer duidelijk dat dit niet louter een financieel, en dus herstelbaar nadeel is. Al die procedures gaan uiteindelijk ook de relaties met de directe leefomgeving aantasten zoals hiervoor reeds is aangetoond. De verkavelaar woont niet ter plaatse. De kopers van de bouwgronden zullen vermoedelijk hun woning wel komen bewonen. De relatie met de toekomstige buren zal verzuurd zijn vooraleer ze er komen wonen. Het is zonder meer duidelijk dat in onze maatschappij van de 21ste eeuw de herstelbaarheid van die relatie moeilijk is.

93. Gezien de onomkeerbaarheid is er een moeilijke herstelbaarheid van het nadeel. Dat is ernstig en er is een rechtstreeks causaal verband met het aangevochten besluit".

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

6.3.2. Er dient te worden vastgesteld dat de verzoeker niet voldoende concreet uiteenzet welke nadelen de bestreden verkavelingsvergunning als zodanig aan hem kan berokkenen.

Het verlies aan rust en privacy dat ingevolge de mogelijkheid die is geschapen om op de betrokken gronden 3 woningen op te richten, wordt in genen dele concreet aannemelijk gemaakt.

6.3.3. Voorts is de door de verzoeker aangevoerde mogelijkheid dat ingevolge de verleende verkavelingsvergunning aan de insteekweg 15 woningen zullen kunnen worden vergund met de daaraan door hem gekoppelde nadelen, niet alleen hypothetisch, de beweerde nadelen vloeien ook niet rechtstreeks voort uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit.

6.3.4. De uiteenzetting van de verzoeker bevat dan ook geen concrete en precieze gegevens die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten verkavelingsvergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Er is derhalve niet 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 te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

1. Het verzoek van Wilfried Van Looveren en Ilse Speltincx tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van dertien november 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Bovin, staatsraad, waarnemend voorzitter,
met bijstand van
Astrid Truyens, griffier.

De griffier **De voorzitter**

Astrid Truyens. **Johan Bovin.**