RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. 199.169 van 22 december 2009
in de zaak A. 193.595/X-14.302.

In zake: Freddy VAN NERUM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Tim De Ketelaere
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
Bondgenotenlaan 155 A
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de gemeente ROTSELAAR
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bert Beelen
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
Justus Lipsiusstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

Georges STROOBANTS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Declercq
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
J.P. Minckelersstraat 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 5 augustus 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 9 maart 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar waarbij aan Georges STROOBANTS de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning in halfopen bebouwing te Rotselaar, Vrouwenparklaan 2, kadastraal bekend sectie C, nrs. 265/a en 266/e.

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 30 oktober 2009.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Tim De Ketelaere verschijnt voor de verzoeker, advocaat Pieter Van Assche, die loco advocaat Bert Beelen verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Paul Aerts, die loco advocaat Philippe Declercq verschijnt voor de tussenkomende partij, 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 27 augustus 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt Georges STROOBANTS 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. Op 30 december 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient Georges STROOBANTS, als zaakvoerder van de b.v.b.a. V.S. CONSTRUCT, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning in halfopen bebouwing op percelen die zijn gelegen aan de Vrouwenparklaan 2 te Rotselaar, kadastraal bekend sectie C, nrs. 265/a en 266/e.

5. De voormelde percelen, die momenteel braak liggen (grasland), vormen een terrein dat in het noorden aan de Vrouwenparklaan grenst, in het westen aan de Sint-Cecilialaan, in het zuiden aan de Leuvensebaan en in het oosten aan de percelen kadastraal bekend sectie C, nrs. 266/f, 266/g en 266/h, waarvan de verzoeker eigenaar is. Op verzoekers perceel nr. 266/h bevindt zich een vrijstaande woning.

De voorgevel van de kwestieuze woning zal naar de Vrouwenparklaan worden gericht. Op de grens met verzoekers perceel nr. 266/f wordt een wachtgevel tot stand gebracht.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven zijn de kwestieuze percelen alsook de voormelde percelen van de verzoeker gelegen in woongebied. Voor het gebied waarin die percelen zijn begrepen, bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Evenmin zijn ze gelegen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

6. Van 9 januari 2009 tot en met 7 februari 2009 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. Er worden twee bezwaarschriften ingediend, waarvan één door de verzoeker. De verzoeker voert daarin samengevat aan dat hij zich niet akkoord kan verklaren met de geplande bouw op de perceelsgrens en dat hij ofwel zijn eigendom als geheel wil behouden ofwel wil laten verkavelen in drie loten voor open bebouwing.

7. Bij het bestreden besluit van 9 maart 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar de gevraagde vergunning.

V. Onderzoek van de vordering

8. 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 de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

9. De verzoeker voert aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit hem een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel oplevert om de volgende redenen:

> "Verzoeker dient zich niet neer te leggen en moet niet akkoord gaan met om het even welke stedenbouwkundige vergunning voor een gebouw op het naburige perceel. Verzoeker duldt slechts die werken en handelingen waarvoor een wettige stedenbouwkundige vergunning is verleend, quod non in casu (cfr. de uitgewerkte ernstige middelen).
>
> Het thans aangevoerde nadeel volgt niet uitsluitend uit de configuratie van de gebouwen op het perceel of uit de door het gewestplan LEUVEN bepaalde bestemming van het perceel, maar uit de concrete invulling door de bouwheer die de thans bestreden (en door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ROTSELAAR verleende) stedenbouwkundige vergunning geeft aan de in het gewestplan vastgestelde bestemming.
>
> > Een gewestplan stelt weliswaar de algemene bestemming van het bouwperceel vast waardoor inrichtingen die niet in strijd zijn met deze bestemming kunnen worden vergund, doch zulks sluit niet uit dat de concrete invulling van deze gewestplanbestemming door het vergunnen van een inrichting die niet in strijd is met in het gewestplan bepaalde algemene bestemming, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan inhouden in hoofde van verzoeker.
>
> 6.2.1. Uit de goedgekeurde plannen blijkt immers dat vergunning wordt verleend voor het oprichten op, ten aanzien van verzoekers woning, een linksaanpalend perceel van een ééngezinswoning (kopwoning) in halfopen bebouwing met een wachtgevel in de rechterperceelsgrens met verzoeker. In tegenstelling tot de woning van verzoeker, is de voorgevel gericht naar de Vrouwenparklaan. De tuinzone bevindt aan de Leuvensebaan.
>
> Deze woning wordt gerealiseerd op 11.46m (2.52/2 + 10.20) ter rekenen van de as van de Vrouwenparklaan, op 13.39m (9.03 + 4.36) van de St-Cecilialaan en op ongeveer 18m van de Leuvensebaan.
>
> De woning wordt zeer centraal ingeplant op het perceel van de aanvrager. De kwestieuze woning ligt dieper ingeplant dan de thans bestaande inplanting van verzoekers woning.
>
> Verzoekers perceel is ongeveer 38m breed en heeft een oppervlakte van 20a 80 ca.
>
> De vergunde constructie wordt te paard op de scheidingslijn ingeplant zodat talrijke bomen dienen geveld te worden.
>
> Bij de tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing zal verzoeker geconfronteerd worden met een wachtgevel van 9.77m hoogte (nokhoogte). De breedte bedraagt 12.00m (op de gelijkvloerse- en eerste verdieping).
>
> (...)
>
> Het is geenszins de bedoeling van verzoeker om zijn (ouderlijke) woning te supprimeren en te vervangen door een halfopen (nieuwbouw) woning die aansluit met de vergunde kwestieuze woning.
>
> (...)
>
> Verzoeker wenst in tegendeel zijn woning in stand te houden en desgevallend de noodzakelijke herstellingswerken uit te voeren tot behoud ervan. Verzoekers woning biedt hem alle comfort.
>
> Uw Raad heeft reeds geoordeeld dat het argument dat verzoeker de mogelijkheid wordt gelaten een verkavelingsvergunning te verkrijgen voor zijn perceel en in uitvoering daarvan een gebouw op te richten tegen de wachtgevel,

zodat hijzelf het nadeel te moeten kijken op een blinde wachtgevel ongedaan kan maken, niet kan worden aangenomen (...).

De bouwheer, noch de gemeente ROTSELAAR kunnen niet van verzoeker eisen maatregelen te nemen om het nadeel dat hij van de bestreden stedenbouwkundige vergunning ondergaat, zelf ongedaan te maken.

Verzoeker zal blijvend geconfronteerd worden met een massieve wachtgevel die geen tijdelijk karakter heeft. Nochtans behoort tot de essentie van een wachtgevel, haar intentioneel tijdelijk karakter.

In normale omstandigheden wordt een buur niet geconfronteerd met een 'definitieve' wachtgevel zonder perspectief op aanbouw op deze wachtgevel.

De goedgekeurde zijgevel (welke zonder toestemming van verzoeker voor 0.15m op zijn eigendom wordt ingeplant) is er m.n. op gericht dat aan die zijde een nieuwe woning in halfopen bebouwing wordt gebouwd zodat de twee woningen in halfopen bebouwing naadloos aan elkaar aansluiten.

Op de goedgekeurde plannen geeft de bouwheer zelf aan dat hij op 4.36 m van de rooilijn van de St-Cecilialaan (9.03 m uit de as van de weg) de bouwplaats heeft voorzien. De bouwheer kon m.a.w. wel degelijk een bouwvrije strook van minstens 3.00m respecteren t.a.v. het perceel van verzoeker.

(...)

De thans goedgekeurde inplanting is de meest schadelijke voor verzoeker. Het hierboven aangegeven alternatief (vrijstaande woning) - los van het feit of het kwestieuze perceel al dan niet voor bebouwing in aanmerking kan worden genomen - is beter.

Thans goedgekeurd project is ter plaatse de eerste woning in halfopen bebouwing. De onmiddellijk omgeving wordt gekenmerkt door uitsluitend woningen in open verband. De bebouwde oppervlakte en rentabiliteit der overige percelen zijn eerder relatief beperkt. De bouwheer wenst thans maximalisatie na te streven.

De stedenbouwkundige context ter plaatse kan niet aanzien worden als zijnde stedelijk, verstedelijkt of dicht bebouwd gebied. De onmiddellijk omgeving wordt eerder gekenmerkt door openheid.

Gelet op het feit dat de zijgevel tevens te paard op het perceel van verzoeker wordt opgericht, dient deze bij het bouwen van een nieuwbouw woning de thans vergunde muur tegen betaling (!) over te nemen voor gemeenmaking.

6.2.2. Bij de bouw van een wachtgevel, heeft de bouwheer en het college van burgemeester en schepenen geen rekening gehouden met esthetische criteria.

Op geen enkele wijze wordt aangegeven of er (tijdelijk) voorzien wordt in het plaatsen van bijvoorbeeld leien, gevelsteen of andere waterwerende en isolerende afdekking.

De blinde gevel is visueel onaantrekkelijk en dient uit het straatbeeld te worden geweerd.

De wachtgevel zal een lelijk massief blok zijn dat definitief voor verzoeker zal verschijnen, zowel in het zicht vanuit zijn woning, als buiten zijn woning in de tuin.

6.2.3. Tevens ontneemt de goedgekeurde constructie over de ganse lengte van de wachtgevel het zonlicht op het perceel van verzoeker.

6.2.4. Het door verzoeker ingeroepen nadeel is ontegensprekelijk groter dan wat zgn. gedragen moet worden tussen buren in een bebouwde omgeving. Verzoeker dient dit nadeel geenszins in het kader van een nabuurschap te tolereren.

> Opdat het nadeel ernstig zou zijn, is het trouwens volgens de vaststaande rechtspraak van Uw Raad niet vereist dat het groter zou moeten zijn dan wat gedragen moet worden tussen buren...

6.2.5. Tenslotte wenst verzoeker het statutair doel te onderlijnen van de bouwheer.

De vennootschap heeft tot doel
- het optreden als makelaar in onroerende goederen en als tussenpersoon voor alle handels- en goederentransacties;
- het laten oprichten van gebouwen, dit alles voor eigen rekening of voor rekening van derden;
- het verkavelen van allerlei onroerende goederen;
- het ondernemen van metsel- en betonwerken.

Het is bijgevolg niet denkbeeldig dat de bouwheer spoedig over zal gaan tot doorverkoop van het kwestieuze perceel (met de bestreden beslissing) dan wel de werken zal aanvangen.

Bij verkoop van het perceel of de woning zal het voor verzoeker als particulier onmogelijk zijn om naderhand nog het herstel in de vorige staat te bekomen nu de kans op herstel voor een groot deel afhangt van de moeite die het bestuur zich getroost om het herstel na te streven.

Een later herstel is daarenboven ten zeerste onzeker en zal pas kunnen worden bekomen na een slopende procedure waarbij dient te worden benadrukt dat een gebeurlijk later herstel in geen geval de schade vergoedt die verzoekende partij gedurende de periode van annulatieprocedure heeft geleden (...).

Meer dan waarschijnlijk zal de overheid bij een vernietiging opteren voor het vorderen van een meerwaarde (...).

Besluit - Gelet op de huidige situatie en op de vaststaande intenties van verzoeker om zijn bestaande woning in stand te houden (en niet om ze af te breken door ze te vervangen door een halfopen bebouwing), is het betreffende nadeel een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel.

Ontegensprekelijk wordt de bestaande woon- en leefomgeving van verzoeker aangetast en ernstig gewijzigd (...)".

10.1. Overeenkomstig 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 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 partij 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 partij zich niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar integendeel zeer concrete gegevens moet aanvoeren die erop wijzen dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan ondergaan. Het moet voor de Raad van State immers mogelijk zijn om 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 om zich tegen de door de verzoekende partij aangevoerde feiten en argumenten te verdedigen.

De verzoekende partij dient gegevens aan te voeren die, enerzijds, wijzen op de ernst van het nadeel dat zij ondergaat of kan ondergaan, hetgeen betekent dat zij 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.

10.2. De verzoeker vermeldt in zijn enig verzoekschrift dat hij "woonachtig (is) te Duitsland, 74343 Sachsenheim, Am Buchenrain 16, verblijvende te (...) Rotselaar, Leuvensebaan 79" en dat hij "op zeer regelmatige basis", met name "om de 2 maanden (...) 4 weken", "verblijft (...) in deze woning". In zijn bezwaarschrift, ingediend tegen de vergunningsaanvraag, stelt hij dat hij "sinds (...) april 1997", zijnde de maand waarin zijn vader is overleden, "5-6 perioden per jaar telkens voor 2-4 weken" verblijft "in het ouderlijk huis (aan de) Leuvensebaan 79 (...) om huis en grondstuk in orde te houden zo goed het gaat en voor zover de gezondheid dat toelaat". Uit die gegevens blijkt dat de verzoeker slechts 10 tot 24 weken per jaar verblijft in zijn woning te Rotselaar en dit enkel "om (het) huis en (het) grondstuk in orde te houden". Bijgevolg krijgt de verzoeker, die het grootste deel van het jaar in Duitsland woont, slechts tijdelijk te maken met de aanwezigheid van de vergunde woning met wachtgevel.

Voorts verduidelijkt de verzoeker niet op afdoende concrete wijze hoe en in welke mate hij vanuit zijn woning en tuin met de "visueel onaantrekkelijk(e)" wachtgevel, die een "lelijk massief blok" zou vormen, zal worden geconfronteerd. Zo deelt hij niet mee hoe zijn woning is georiënteerd en vanuit welke ruimten of vertrekken hij zicht op de kwestieuze woning zal hebben. Daarentegen blijkt uit het dossier dat de woning van de verzoeker en de kwestieuze bouwpercelen van elkaar zijn gescheiden door veel groen, waarvan minstens een groot deel op verzoekers eigendom is gelegen en dit parallel met de perceelsgrens waarop de wachtgevel zal worden opgetrokken. Indien de voormelde groenbuffer door de verzoeker zelf niet wordt verwijderd, zal de wachtgevel derhalve grotendeels gemaskeerd blijven.

Het betoog van de verzoeker dat de goedgekeurde constructie over de ganse lengte van de wachtgevel het zonlicht op zijn perceel zal ontnemen en dat het door hem ingeroepen nadeel "ontegensprekelijk groter (is) dan wat zgn. gedragen moet worden tussen buren in een bebouwde omgeving", wordt evenmin op concrete wijze aangetoond.

Verzoekers betoog dat hij, bij het bouwen van een nieuwbouw, de thans vergunde muur tegen betaling voor gemeenmaking zal dienen over te nemen, is financieel van aard en in beginsel niet moeilijk te herstellen. De verzoeker toont evenmin de ernst van dit nadeel aan.

10.3. Gelet op het voorgaande doet de verzoeker niet blijken van een moeilijk te herstellen 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.

Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

1. Het verzoek van Georges STROOBANTS 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 tweeëntwintig december 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Stephan De Taeye, staatsraad, waarnemend voorzitter,
met bijstand van
Silvan De Clercq, griffier.

De griffier **De voorzitter**

Silvan De Clercq **Stephan De Taeye**