

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 199.343 van 5 januari 2010
in de zaak A. 194.397/X-14.449.**

In zake: 1. Yvonne JASPERS
2. Jacobus LOURDAUX
3. Elli VAN HAM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Stijn Verbist en Ingrid Van Aken
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Graaf Van Hoornestraat 34
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van LIMBURG
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Kris Wauters en Koen Geelen
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Gouverneur Roppesingel 131
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de b.v.b.a. VANDEN BOER INVEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Inke Dedecker
kantoor houdend te 3600 GENK
Stoffelsbergstraat 4
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 23 oktober 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 27 augustus 2009 van de deputatie van de provincieraad van Limburg waarbij het beroep van Bakens-Jaspers ingesteld tegen de beslissing van 8 juni 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan Vanden Boer Invest voor het bouwen van vijf woningen op een perceel gelegen te Lommel, Doelenstraat 34 tot en met 42, kadastraal bekend sectie C, nrs. 847/e2 en 837/c2, niet wordt ingewilligd.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 december 2009.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ingrid Van Aken, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Kris Wauters, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Inke Dedecker, die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel 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. Tussenkommst

3. Met een op 13 november 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de b.v.b.a. VANDEN BOER INVEST 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 27 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de tussenkommende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel de stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van vijf rijwoningen”

aan de Doelenstraat 34 t/m 42, kadastraal bekend sectie C, nrs. 847/e2 en 837/c2.

5. Het voornoemd goed is, volgens het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan Neerpelt-Bree, gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

6. Tijdens het openbaar onderzoek over de voormelde aanvraag wordt er een collectief bezwaarschrift ingediend.

7. Op 8 juni 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel de stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van 5 rijwoningen met tuinberging”.

8. Tegen de voormelde beslissing dient de eerste verzoekster, namens alle bezwaarindieners, een administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Limburg.

9. Op 27 augustus 2009 besluit de deputatie het voormelde beroep niet in te willigen.

Dit is de bestreden beslissing.

V. Ontvankelijkheid van de vordering

10. De verwerende 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.

VI. Onderzoek van de vordering

11. 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

Uiteenzetting

12. De verzoekende partijen voeren het volgende moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan :

“(…)

1. Het nadeel is ernstig

Onderstaand kadastraal plan toont de ligging van tweede en derde verzoekende partijen ten opzichte van het bestreden perceel.

Het bestreden perceel is aangeduid met nummer 3. Tweede verzoekende partij is aangeduid met nummer 2. Derde verzoekende partij is aangeduid met nummer 1.

(…)

De woning van eerste verzoekende partij (aangeduid met rode pijl) bevindt zich in dezelfde straat als het bestreden project. De woning van eerste verzoekende partij was nog niet gebouwd ten tijde van het opstellen van het kadastraal plan.

(…)

Onderstaande foto toont de woning van tweede verzoekende partij

(…)

Onderstaande foto toont de woning van tweede verzoekende partij rechts gelegen van het onbebouwd perceel waar het bestreden project zal gebouwd worden.

(…)

Onderstaande foto toont het perceel van het bestreden project, getrokken vanuit de eigendom van derde verzoekende partij.

(…)

Onderstaande foto's tonen de woning van derde verzoekende partij, die zich rechttegenover het bestreden project bevindt.

(…)

Uit bovenstaande foto's, de plaatsbepalingen op het kadastraal plan en de foto's onder het tweede middel blijkt duidelijk het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Tweede verzoekende partij krijgt door het bestreden project inkijk in zijn tuin en in zijn woning. Tweede en derde verzoekende partij kijken rechtstreeks op het bestreden project en hebben visuele hinder. Het bestreden project bezorgt visuele hinder, esthetische schade en waardevermindering van de gronden aan alle verzoekende partijen. De straat en omgeving van verzoekende partijen, die gekenmerkt wordt door alleenstaande villa's wordt nu ernstig geschaad door het bouwen van een grootschalig project van vijf rijwoningen die qua volume en hoogte veel groter zijn dan de woningen van verzoekende partijen en de omgeving.

Reeds eerder schorste Uw Raad de bouwvergunning voor een woongebouw te Oud-Heverlee op verzoek van een buur, overwegende dat dit niet paste binnen de bebouwde omgeving en meer bepaald veel omvangrijker en hoger

was dan de andere woningen in de buurt. Het bestreden project is in casu ook veel omvangrijker en hoger dan de andere woningen in de buurt.

Uw Raad schorste een vergunning voor de bouw van villa-appartementen in het Oost-Vlaamse Zeveneken bij Lochristie en stelde daarbij dat dergelijke constructie niet zou stroken met de reeds bestaande bebouwing, die enkel uit villa's in open bebouwing bestond.

De situatie in de Doelenstraat is wezenlijk niet verschillend van deze zoals hierboven omschreven. De bouw van een grote blok rijwoningen kan hierdoor beschouwd worden als een schending van het residentieel karakter van de wijk.

Uw Raad oordeelde in dit opzicht nog dat een omvangrijk appartementsgebouw te Houdeng-Aimeries de bewoners van de omliggende panden ernstig in hun leefomgeving schaadt, onder meer gezien het feit dat de bebouwde omgeving samengesteld bleek te zijn uit loutere ééngezinswoningen.

Er werd door Uw Raad ook de schorsing bevolen van een bouwvergunning voor een winkel met appartement in dezelfde buurt, om redenen dat het bouwwerk schade zou toebrengen aan de 'specifieke eigenheid' van de onmiddellijke omgeving.

Uw Raad schorste eveneens de uitbreiding van een vestiging van een Nopri-keten in Pepinster bij Verviers, omdat de plannen strijdig zouden zijn met het residentiële karakter van de buurt, en in het bijzonder stoornis zouden teweegbrengen voor de omliggende tuinen.

Verzoekende partijen leiden ook esthetische schade. Het project ontsiert het zicht van de verzoekende partijen aangezien de constructie van de straatkant en langs de achterkant en zijkant zichtbaar zal zijn. Ook door zijn omvang en zijn architecturaal karakter brengt het project esthetische schade toe aan verzoekende partijen.

De percelen van verzoekende partij dalen door het project bovendien sterk in waarde. De buurt is nu geen villawijk meer door de aanwezigheid van het betrokken project.

Het gegeven dat, gelet op de gewestplanbestemming 'woongebied', de verzoekende partijen hoe dan ook enige bebouwing moeten kunnen verdragen, impliceert niet dat het ten deze aangevoerde ernstig nadeel niet zou voortvloeien uit de eigen karakteristieken van het ontwerp dat door de bestreden beslissing wordt vergund.

Het nadeel is ernstig.

2. Het nadeel is moeilijk te herstellen.

Hoewel de appartementen nog niet werden gebouwd, is er een reëel gevaar op een toekomstig nadeel.

Het is voldoende om aan te tonen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel 'kan' berokkenen. Het nadeel moet voldoende concreet aangetoond worden en er moet bewezen worden dat dit nadeel zich normaler- en logischerwijze zal voordoen bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (T. DE WAELE, 'Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in het administratief kort geding inzake leefmilieu en onroerend goed', C.D.P.K. 1997, 249).

Eens het project zal gebouwd zijn, zal dit niet eenvoudig kunnen worden afgebroken. Het betreft immers een omvangrijk project van vijf rijwoningen. De constructie is van die aard dat het zeer moeilijk is om dit terug af te breken. Het gaat hier niet om een eenvoudige constructie die relatief makkelijk af te breken is. Het nadeel dat verzoekende partij leidt door deze constructie zal dan niet meer te herstellen zijn.

Het nadeel is persoonlijk aangezien de verzoekende partijen eigenaar zijn van de omliggende percelen.

Het nadeel vloeit rechtstreeks voort uit de bestreden vergunning. Indien de vijf rijwoningen niet worden gebouwd zal er geen nadeel zijn voor de verzoekende partijen. Indien de werken worden uitgevoerd is het nadeel

onomkeerbaar. Indien het beroep tot schorsing en nietigverklaring niet wordt ingewilligd dan kan er niet meer teruggedaan worden naar de huidige toestand.

Het nadeel is moeilijk te herstellen.

Hieruit volgt dat er voldoende nadelen zijn met betrekking tot het gebruik, het genot en de beschikking over het eigendom van verzoekende partijen. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is bij deze aangetoond”.

Beoordeling

13. Overeenkomstig artikel 8, 1^e 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 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 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.

14. Het betoog in het verzoekschrift van de verzoekende partijen met betrekking tot de ernst van het door hun geleden nadeel, te weten dat de “(t)weede verzoekende partij (...) door het bestreden project inkijk (krijgt) in zijn tuin en in zijn woning”, dat de “(t)weede en derde verzoekende partij (...) rechtstreeks (kijken) op het bestreden project en (...) visuele hinder” hebben, dat “(h)et bestreden project (...) visuele hinder (bezorgt), esthetische schade en waardevermindering van de gronden aan alle verzoekende partijen”, dat het project ook esthetische schade met zich mee zal brengen omdat “(h)et project (...) het zicht van de verzoekende partijen (ontsiert) aangezien de constructie van de straatkant en langs de achterkant en zijkant zichtbaar zal zijn” en dat het project “(o)ok door zijn omvang en zijn

architecturaal karakter (...) esthetische schade toe(brengt) aan verzoekende partijen”, evenmin als de door hen bijgebrachte foto’s en kadastraal plan, tonen op afdoende concrete wijze de ernst van het nadeel aan.

De eerst ter terechtzitting verstrekte toelichting van de verzoekende partijen met betrekking tot het door hen geleden nadeel, vermag aan de voormelde conclusie niet te verhelpen. Het door deze partijen daags voor de terechtzitting bijgebrachte stuk, bestaande uit een “(t)ekening op schaal van de twee gevels, die naast elkaar zullen komen te liggen”, werd laattijdig ingediend en moet uit de debatten worden geweerd.

Het betoog van de verzoekende partijen betreffende de waardevermindering van hun eigendommen, betreft een financieel nadeel, dat in beginsel niet moeilijk te herstellen is.

Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de bij artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen.

Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

1. Het verzoek van de b.v.b.a. VANDEN BOER INVEST 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 vijf januari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Stephan De Taeye,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
met bijstand van	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Stephan De Taeye