

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.103 van 19 februari 2010
in de zaak A. 194.759/X-14.471.**

In zake:

1. Peter VERBEEK
2. Anne-Marie GIELEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Cies Gysen
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Thomas Ryckalts
kantoor houdend te 1190 JETTE
Charles Woestelaan 211

tegen:

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

Tussenkomende partij:

1. de n.v. GRONDEN VERELST
2. de n.v. VERESTATE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Pierre Van Hoeij
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Vrijgeweidestraat 69
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 27 november 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 26 maart 2009 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende, eensdeels, de inwilliging van het beroep van Michel Van Herreweghe, ingesteld namens de n.v. Gronden Verelst, tegen het besluit van 10 december 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een terrein gelegen te Bonheiden, Boeimeerstraat, kadastraal bekend sectie C, nrs. 149/F, 149/G, 149/H en 150/C en, anderdeels, het verlenen onder voorwaarden van de voormelde vergunning.

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 5 februari 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Ryckalts, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Pierre Van Hoeij, die verschijnt voor de tussenkomende partijen, 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. Tussenkoms

3. Met een op 18 december 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vragen de n.v. GRONDEN VERELST en de n.v. VERESTATE om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om deze verzoeken in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4. Op 13 februari 2008 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de eerste tussenkomende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden de vergunning voor het verkavelen van een terrein gelegen in de Boeimeerstraat, kadastraal bekend sectie C, nrs. 149/F, 149/G, 149/H en 150/C.

Het voornoemde terrein is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen, deels gelegen in landelijk woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied. Het is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

5. De verzoekende partijen zijn eigenaars en, samen met hun kinderen, bewoners van een gerestaureerde en verbouwde hoeve met houten bijgebouw en zwembad gelegen aan de Boeimeerstraat 70 te Bonheiden. Tussen het voormelde perceel en het onder randnummer 4 vermelde perceel bevindt zich een erfdienstbaarheidswegenis.

6. Op 5 december 2008 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies over de voormelde aanvraag om de volgende redenen :

- “• De aanvraag is in strijd met de bestaande landelijke omgeving, bestaande uit een groen en open karakter, met een achterliggend woonuitbreidingsgebied dat in aanmerking komt om te herbestemmen naar een open ruimte, door de voorziening van vrij smalle loten van ongeveer 20 m of minder.
- Door het bestaan van de erfdienstbare wegenis naast lot 1 is de afstand tot deze wegenis te klein
- De diepte van de percelen moet beperkt worden tot max 50 m ten opzichte van de weg
- De diepte van de bebouwbare oppervlakte moet beperkt blijven tot 17 m, de voorziening van een diepte van 20 m is niet aanvaardbaar
- De ingediende bezwaren zijn gedeeltelijk gegrond
- Door de voorziening van 5 loten wordt de draagkracht van de omgeving overschreden en wordt geen rekening gehouden met verschillende uitspraken die reeds werden geformuleerd in voorgaand(e) dossiers op het betreffende perceel en het linksaanpalende perceel. Hierin werd steeds uitgebreid gemotiveerd dat de loten een breedte moeten hebben tussen de 20m en 25 m . De voorziening van 5 loten van 20 m en minder is aldus stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en in strijd met de voorgaande adviezen. Het is noodzakelijk de aanvraag aan te passen door o.a. de voorziening van max 4 loten”.

7. Op 10 december 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden dan ook de gevraagde vergunning.

8. De eerste tussenkomende partij stelt tegen de voormelde weigeringsbeslissing een administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

9. Op 26 maart 2009 willigt de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het voormelde beroep in onder voorwaarden.

Dit is het bestreden besluit.

V. Ontvankelijkheid van de vordering

10. De verwerende partij en de tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over deze excepties 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.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

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

“1.- Artikel 17, §2, eerste lid, R.v.St.-wet bepaalt dat de schorsing van de tenuitvoerlegging alleen kan worden bevolen als ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement kunnen verantwoorden en op voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de akte of het reglement een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Het bestaan of voorhanden zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dient als een grondvoorwaarde te worden opgevat (...).

Deze in artikel 17, §2, eerste lid, R.v.St.-wet gestelde voorwaarde van het risico van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel maakt een onderscheiden voorwaarde uit om tot de schorsing van de tenuitvoerlegging te besluiten.

Uit artikel 17, §2, eerste lid, R.v.St.-wet en uit artikel 8, tweede lid, 5/, PRKG volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift tot schorsing in concreto moet aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of reglement haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent of kan berokkenen (...).

De wettelijke criteria waaraan het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dient te voldoen, zijn de volgende (...);

- de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing moet het moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen berokkenen;
- er moet een rechtstreeks causaal verband zijn met een akte of reglement;
- het nadeel moet moeilijk te herstellen zijn;
- het nadeel moet ernstig zijn;

Verzoekende partijen zijn van oordeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel oplevert.

2.- De bestreden beslissing leidt in hoofde van verzoekende partijen tot ernstige nadelen.

Verzoekende partijen zijn eigenaars van de hoeve op en met grond en aanhorigheden, bouw- en weiland, ter plaatse 'Langveld' gelegen aan de Boeimeerstraat 70 te Bonheiden aldaar kadastraal bekend onder Afdeling 1, sectie C, delen van nummers 151, 152, 153, 150A en 149D, 149E, 150D en 153B welke zij samen met hun kinderen Marie-Line, Elise, Alexander, Clarisse en Louis ook bewonen. Het betreft een oude hoeve welke werd opgericht tussen 1716 en 1777 en welke met respect voor de authenticiteit van het bouwwerk en haar omgeving werd gerestaureerd en verbouwd (...).

In het noordoostelijk deel van de tuin (dat thans de hele dag geniet van de zon) werd door verzoekende partijen overeenkomstig de verleende stedenbouwkundige vergunningen een houten bijgebouw en zwembad aangelegd (...).

Het is er nu dan ook bijzonder aangenaam vertoeven.

De Boeimeerstraat is een rustige straat met zonder uitzondering huizen en andere oude hoeves op grote doorgroende percelen met een lage kroonlijst zonder volwaardige verdieping (...).

De omgeving van de woning van verzoekende partijen kan dan ook zondermeer landelijk genoemd worden.

Ook het rechtsaanpalenden perceel is thans quasi volledig bebost (...) behoudens één woning en de noodzakelijke toegangsweg (...)

De bestreden verkavelingsvergunning zal aan dit alles een einde maken.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling resulteren erin dat de solitaire woning op het aanpalende perceel wordt afgebroken en vervangen door maar liefst 5 woningen op percelen van amper 20 meter breedte, een kroonlijst van 6 meter en een tweede verdieping onder dak.

De dimensies van het bouwproject zijn daarbij onverenigbaar met de naburige bestaande bebouwing, ic de hoeve van verzoekende partij hetgeen een ernstig nadeel behelst (...)

Ondanks het feit dat de toegestane bouwhoogte afwijkt van de bestaande bebouwing (de woning van verzoekende partijen heeft een kroonlijsthoogte van 3,6 m, die van woning nr. 66 bedraagt 3,26 meter en deze van de woning gelegen aan de Boeimeerstraat 60 amper 2,04 meter) wordt dit niet gecompenseerd door een voldoende grote bouwvrije strook tot de perceelsgrenzen.

In strijd met de plaatselijke aanleg wordt slechts een afstand van 3 meter voorzien tot de erfdiensbare weg en 5 meter tot de perceelsgrens van verzoekende partijen.

De omvangrijke woning zal dan ook zonder enige twijfel ook een bezwarende weerslag hebben op de woon- en leefsituatie van verzoekende partij gezien de proporties van het gebouw en de klaarblijkelijke onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige kenmerken van de buurt zoals de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar (...) in zijn negatief eensluidend advies stelde (...).

De volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegestane woning op lot 1 van de verkaveling met 2 volwaardige woonlagen en één onder dak zal overeenkomstig de verplichte bouwzone van de verkaveling door de knik in de Boeimeerstraat dermate ver achteruit worden gebouwd dat de inplanting overeenstemt met de tuinzone van verzoekende partijen ter hoogte van het zwembad.

Verzoekende partijen zullen geconfronteerd worden met een ernstige aantasting van hun privacy nu ongestoord van op verdieping inkijk zal kunnen genomen worden op hun terras, tuin en zwembad.

Maar ook in hun woning zullen verzoekende partijen niet verstoken blijven van nieuwsgierige blikken.

Vanuit de woning op lot 1 zal inkijk kunnen genomen worden in de keuken, living, eetkamer, bureau en 3 slaapkamers, leefruimten met ramen die uitzien op lot 1 (...).

Er dient daarbij opgemerkt dat de stedenbouwkundige voorschriften geen visuele afscherming voorzien middels een groenscherm. Dit verlies aan privacy is onmiskenbaar een ernstig nadeel (...).

Het privacy-probleem wordt ook erkend door de begunstigde van de verkavelingsvergunning (...).

Tevens zullen verzoekende partij(en) in belangrijke mate van lichtinval in hun tuin en zwembad beroofd worden gelet de stedenbouwkundige voorschriften een kroonlijsthoogte van 6 meter meer een schuin dak met een helling tot 45/ voorzien voor de woningen en de zuid-oostelijke oriëntatie hetgeen ook een ernstig nadeel behelst (...).

Ook het zicht van verzoekende partijen op het thans volledig doorgroende aanpalende perceel zal teniet gedaan worden en vervangen door een in de omgeving niet bestaande bebouwing van maar liefst 6 meter hoog meer de hoogte van de verdieping onder dak met een helling tot 45/.

Door het voor een landelijk gebied uitermate grootschalige project wordt het zicht van verzoekers op uitermate ingrijpende wijze aangetast (...).

Het is dan ook duidelijk dat het volledig verdwijnen van het bos en het in de plaats ervan komen van 5 woningen zonder de mogelijkheid om in vervangende hoogstammige groene ruimten ter buffering te voorzien verzoekers uitzicht en leefomgeving ernstig in het gedrang brengen (...).

De bouwvrije strook van 3 meter tot de erfdiensbare weg is onvoldoende om het hoogstammig groen te voorzien hetgeen gelet het landelijk karakter van de omgeving nochtans mag verwacht worden a fortiori gelet de twee volwaardige woonlagen (...).

3.- De ingeroepen nadelen staan ook in causaal verband met de bestreden beslissing.

Op het ogenblik dat binnen deze verkaveling een vergunning wordt afgeleverd voor een gebouw dat strookt met de verkavelingsvoorschriften, kunnen betrokkenen zich volgens Uw Raad niet meer beroepen op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel wegens deze werken (...)

De toekomstige stedenbouwkundige en in casu inherente kapvergunning welke voldoet aan de verkavelingsvoorschriften kunnen gelet de reglementaire waarde van de verkavelingsvergunning vergelijkbaar met een bijzonder plan van aanleg niet meer geweigerd worden zodat de thans aangevoerde nadelen niet dienen toegeschreven te worden aan deze toekomstige stedenbouwkundige vergunningen (...).

De aangevoerde nadelen inzake privacy, verlies aan op hoogstammig groen uitzicht en aantasting van de leefomgeving spruiten dan ook rechtsreeks voort uit de bestreden beslissingen.

4.- Het is daarbij eveneens duidelijk dat de aangevoerde nadelen moeilijk herstelbaar zijn.

Eens de verkaveling gerealiseerd is zal het immers zeer moeilijk, zoniet onmogelijk voor verzoekende partijen zijn om afbraak 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 dien(t) benadrukt dat een gebeurlijk later herstel in geen geval de schade vergoedt die verzoekende partijen gedurende de periode van de annulatieprocedure hebben geleden (...).

Het herstellen van het rooien van de thans bestaande bebossing over een lengte van 26 meter minstens van het hoogstammig groen aan de perceelszijde van lot 2A (...) op het aanpalende perceel ter hoogte de woning van verzoeker zal jaren duren en is per definitie moeilijk te herstellen zoniet onherstelbaar in een mensenleven.

Het is dan ook in casu duidelijk dat enkel de schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen de daaruit voortvloeiende ernstige nadelen voor verzoekende partijen kan afwenden.

4.- Uit bovenstaande blijkt dat het nadeel van verzoekende partijen aannemelijk wordt gemaakt en zij ten gevolge van de bestreden beslissing een nadeel dreigen te ondergaan dat de voor een schorsing vereiste ernst vertoont en moeilijk te herstellen is”.

Beoordeling

13. De verzoekende partij dient in haar verzoekschrift duidelijk en concreet 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. Zij mag zich daarbij 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.

14. Het kwestieuze perceel maakt, net als de eigendom van de verzoekende partijen, volgens het vigerend gewestplan deel uit van een landelijk woongebied, dat “bestemd is voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”. De loutere omstandigheid dat “de bestreden beslissing een einde zal maken” aan de feitelijke toestand van het rechts, aan de hoeve van de verzoekende partijen aanpalend perceel dat “thans quasi volledig bebost is” en slechts “één woning en de noodzakelijke toegangsweg” bevat, volstaan, op zich, niet om een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aannemelijk te maken. Hetzelfde geldt voor het door deze partijen aangevoerde verlies van uitzicht “op het thans volledig doorgroende aanpalende perceel”.

15. De verzoekende partijen laten voorts na op afdoende concrete wijze aan te tonen dat “de dimensies van het bouwproject” of de zogenaamde voorziene “omvangrijke woning” naast hun perceel dermate groot zijn, dat moet worden aangenomen dat deze “een bezwarende weerslag op de woon- en leefsituatie” van de verzoekende partijen hebben, en wel in die mate dat dit voor hun een ernstig nadeel uitmaakt. Wat het betoog van de verzoekende partijen betreft dat “in strijd met de plaatselijke aanleg (...) slechts een afstand van 3 meter (wordt) voorzien tot de erfdienstbare weg en 5 meter tot de perceelsgrens van verzoekende partijen”, dient te worden vastgesteld dat een deel van de hoeve van de verzoekende partijen, meer bepaald de keuken, zich evenzeer op ongeveer 5 meter van de perceelsgrens bevindt en dat de houten tuinberging en een deel van hun zwembad werden ingeplant op niet meer dan 3 meter van de voornoemde erfdienstbare weg.

16. Wat de door de verzoekende partijen voorgehouden “ernstige aantasting van hun privacy” door de inkijk van op de verdieping “op hun terras, tuin en zwembad” en door de inkijk vanuit de woning “in de keuken, living, eetkamer, bureau en 3 slaapkamers, leefruimten met ramen die uitzien op lot 1” betreft, dient vooreerst te worden vastgesteld dat de door de verzoekende partijen bijgebracht foto’s dit nadeel niet concreet aannemelijk maken, dat dit nadeel mede een gevolg is van de inplanting van de hoeve van de verzoekende partijen zelf, te weten een langgevel hoeve die in zijn lengte op de zijdelingse perceelsgrens is gericht, en dat een zicht op elkaars eigendom inherent is aan het leven in woongebied, ook in landelijk woongebied.

17. De door de verzoekende partijen aangevoerde beroving van “lichtinval in hun tuin en zwembad” wordt ten slotte evenmin op een afdoende concrete wijze aangetoond of aannemelijk gemaakt.

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 n.v. GRONDEN VERELST en de n.v. VERESTATE tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwierpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negentien februari 2010, 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.