

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 208.345 van 21 oktober 2010
in de zaak A. 197.076/X-14.587.**

In zake : 1. Vera VAN DE WOESTYNE
 2. Dierk VERBIEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Marc Boes
 kantoor houdend te 3580 BERINGEN
 Scheigoorstraat 5
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de stad EEKLO

Tussenkommende partij :

de n.v. HUYSMAN PROMOTIES
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Ludo Ockier en Filip Rogge
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
Beneluxpark 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 14 juli 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van “het besluit van 14 december 2009 zoals gewijzigd en gehandhaafd op 26 april 2010 van de gemeenteraad van de Stad Eeklo tot ‘goedkeuring aanleg en uitrusting van de wegenis in verkavelingsaanvraag verkaveling V511/1-Geraniumlaan’”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

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

Met toepassing van artikel 90, § 1, vierde lid van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, is de zaak verwezen naar een kamer met drie leden.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marc Boes, die verschijnt voor de verzoekende partijen, stedenbouwkundig ambtenaar Dirk Dewaelput, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Filip Rogge, die verschijnt voor de tussenkomen 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. Tussenkomen

3. Met een op 3 augustus 2010 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de n.v. Huysman Promoties om in het geding te mogen tussenkomen.

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

IV. Onderzoek van de vordering

4. 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

5. De verzoekende partijen omschrijven hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel als volgt :

“36.

Verzoekers verwijzen hier in de eerste plaats naar hun feitenrelaas, waaruit dit nadeel manifest blijkt; zij hernemen hier de essentie :

- verzoekers wonen langs de Oostveldstraat in halfopen bebouwing, met aan de oostzijde een woning aangebouwd en aan de westzijde een woning, gescheiden van hun woning door hun oprit en een kleine tuin; de Oostveldstraat is een drukke invalsweg die op geregelde ogenblikken nog drukker wordt doordat ze als omleidingsweg wordt gebruikt bij obstakels op een andere stedelijke invalsweg - de Boelare - waarvan de heraanleg overigens vanaf volgend jaar is gepland; op spitsuren kunnen verzoekers niet steeds uit hun oprit rijden wegens het aanschuivend verkeer richting centrum; een in uitvoering zijnde verkaveling van 41 wooneenheden op vijftig meter van hun woning aan de overkant in de Oostveldstraat zal die straat binnenkort met extra verkeer belasten: nog een andere, bijkomende verkaveling van evenzoveel woningen waarvan de bewoners redelijkerwijze ook langs de Oostveldstraat naar het centrum zullen rijden is recent vergund (tussen Veldstraat en Kriekmoerstraat, uitgevende op de Oostveldstraat);

- aan de achterzijde van hun woning hebben verzoekers - op hun perceel van 1288 m² - heden een daarmee contrasterende rust in hun tuin die aan de oostzijde aan tuinen grenst, aan de noordzijde aan een bosje (perceel medeverkavelaar Braems) en aan de westzijde zijn er spontaan gegroeide hoogstammen en struiken tussen de voormelde serres en de perceelsgrens; zij hebben heden ook grote privacy in hun tuin, nu enkel vanuit de verdiepingen van de burens - beperkte - inkijk in hun tuin mogelijk is - de normale situatie voor rijwoningen met tuinen.

Door de tenuitvoerlegging van de aangevochten gemeenteraadsbeslissing verandert deze situatie in hoogst negatieve zin want verzoekers huidige leefkwaliteit, heden voortvloeiend uit het ongestoord tuingebruik dreigt volkomen teloor te gaan: alleen al de aanleg

van de nieuwe weg brengt met zich mee dat die hun perceelsgrens over twintig meter raakt en maakt het mogelijk dat aan de westzijde en de noordzijde woningen kunnen worden gebouwd; het aanleggen van de wegenis zelf zal lange tijd rustverstoring zijn; het latere gebruik van die wegenis eveneens: het aanpalend deel van de wegenis is een pijpenkop die als draaipunt zal worden gebruikt; indien verzoekers zich efficiënt willen afgrenzen van die wegenis zullen zij aanzienlijke kosten moeten maken voor bijzondere afsluitingen; zoals zij aan de kant van de Oostveldstraat ondervinden brengt het palen aan de openbare weg tal van ongemakken met zich mee: inkijk, zwervvuil, betere opportuniteit voor ongewenste toegang.

Zoals cynisch wordt gesuggereerd in het voormelde antwoord op de voormelde bezwaren, wensen verzoekers hun huidige boomgaard niet om te vormen tot een bouwperceel met toegang langs de voormelde pijpenkop. Dat 'van enige benadeling' geen sprake zou kunnen zijn, en dat de geplande weg en woningen 'geen enkele impact' zouden hebben op de omgeving van de Oostveldstraat, zoals het college stelt, is manifest onjuist, zoals hiervoor ten opzichte van verzoekers perceel en leefomgeving is aangetoond.

De aanleg van de wegenis maakt voorts de weg vrij voor het vergunnen van de verkaveling die na haar uitvoering zou meebrengen dat verzoekers perceel aan niet minder dan vier woningen zou grenzen (de huidige twee burens en de twee nieuwe woningen) en aan twee openbare wegen (de huidige Oostveldstraat en de aan te leggen voormelde pijpenkop) en aldus tot een binnenplaats zonder privacy worden gereduceerd. Voorts zou vooral de woning op perceel 8 licht en bezonning afnemen. Ook de hoogte van die geplande woningen is een bezwaar.

De inplanting van de ontworpen verkaveling en van de nieuwe weg zou met een multiplicatoreffect aan de rustige leefomgeving die tot hiertoe naar achteren via de tuinzones kon worden gevrijwaard, een einde maken.

Het verkavelingsontwerp en zijn nieuwe wegenis heeft tot gevolg dat in het bijzonder verzoekers perceel getroffen wordt: in plaats van de huidige tuinen rondom, wordt voorzien in twee woningen op enkele meter (3 meter voor lot 8 en 5 meter voor lot 9) van de perceelsgrenzen en in een aangrenzende pijpenkop. De wijze waarop ten opzichte van verzoekers perceel in de inplanting is voorzien van de nieuwe weg en de nieuwe woningen grenst aan rechtsmisbruik.

Nog afgezien van de lange duur en rustverstoring door sloop-, grond- en bouwwerken (referentie: de voornoemde in realisatie zijnde verkaveling aan de overzijde van de Oostveldstraat) is er de grotere mate van te verwachten bovenmatige burenhinder: in plaats van tuinen achteraan percelen, verrijzen er woningen, die liefst zes meter tot kroonlijst hoog zijn, met twee bouwlagen en dak (stedenbouwkundige voorschriften, artikel II,B) - met dienvolgens inkijk op alle zones van de tuin van verzoekers en komen er de gewone burengeruchten rondom die nieuwe woningen en hun terrassen, en waarvan er zeker twee tot een effectieve tweede bouwlijn moeten worden gerekend.

Dit nadeel die een totale wijziging ten kwade van de leefkwaliteit op verzoekers goed met zich meebrengt en kan worden tegengegaan door de niet-tenuitvoerlegging van de bestreden gemeenteraadsbeslissing die ook de eventuele verkavelingsvergunning zou raken, is ernstig.

Het nadeel is ook moeilijk te herstellen: bij gebrek aan schorsing en toepassing van de gewone procedure tot nietigverklaring dreigt de verkavelingsvergunning te worden toegekend inbegrepen de volgens de met de bestreden beslissing besliste wegenis.

Eenmaal aangelegd, lijkt er nauwelijks mogelijkheid om deze weg opnieuw op te breken en dreigt een definitief schadelijke toestand te ontstaan, onder meer het raken aan verzoekers perceel van de weg met de pijpenkop.

Voorts wensen verzoekers te vermijden dat hun door een administratieve rechter wordt tegengeworpen in een eventueel geding dat de verkavelingsvergunning betreft, dat zij geen annulatieberoep tegen de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen hebben ingesteld (...).

Verzoekers voegen foto's en plannen bij waaruit de hiervoor beschreven situatie van hun pand en tuin blijkt (...).

6. Met de tussenkomen partij dient te worden vastgesteld dat het overgrote deel van de aangevoerde nadelen door de verzoekende partijen zelf wordt toegeschreven aan de verkaveling waarvoor het bestreden besluit het wegentracé goedkeurt.

De thans bestreden beslissing heeft evenwel enkel betrekking op de aanleg van de wegenis, en vergunt geenszins het aantal loten en de inplanting daarvan, noch bepaalt ze de bouwvoorschriften, hetgeen het voorwerp dient uit te maken van een verkavelingsvergunning.

De nadelen die worden toegeschreven aan de verkavelingsvergunning vloeien derhalve niet voort uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing.

7. Alleen de volgende passus uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen betreft de bestreden beslissing zelf :

“Door de tenuitvoerlegging van de aangevochten gemeenteraadsbeslissing verandert deze situatie in hoogst negatieve zin want verzoekers huidige leefkwaliteit, heden voortvloeiend uit het ongestoord tuingebruik dreigt volkomen teloor te gaan: alleen al de aanleg van de nieuwe weg brengt met zich mee dat die hun perceelsgrens over twintig meter raakt en maakt het mogelijk dat aan de westzijde en de noordzijde woningen kunnen worden gebouwd; het aanleggen van de wegenis zelf zal lange tijd rustversturend zijn; het latere gebruik van die wegenis eveneens: het aanpalend deel van de wegenis is een pijpenkop die als draaipunt zal worden gebruikt; indien verzoekers zich efficiënt willen afgrenzen van die wegenis zullen zij aanzienlijke kosten moeten maken voor bijzondere afsluitingen; zoals zij aan de kant van de Oostveldstraat

ondervinden brengt het palen aan de openbare weg tal van ongemakken met zich mee: inkijk, zwerfvuil, betere opportuniteit voor ongewenste toegang”.

8. Het feit dat “het mogelijk wordt” dat “aan de westzijde en de noordzijde” van de betrokken weg woningen kunnen worden gebouwd, veroorzaakt geen ernstig nadeel dat voortvloeit uit de aanleg van de weg. In zoverre die woningen zouden zijn opgenomen in de verkavelingsvergunning is het nadeel verbonden aan de afgifte van die vergunning, en in zoverre dit niet het geval is, betreft het puur hypothetische nadelen.

9. De ongemakken verbonden aan de aanleg zelf van de weg, zijn van zeer tijdelijke aard, en veroorzaken dan ook geen ernstig nadeel in de zin van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

10. Gegeven het feit dat de aanleg van de wegenis slechts gebeurt in functie van de elf in de verkaveling voorziene loten en, in hoofdzaak, van twee loten, kan in redelijkheid niet worden aangenomen dat het gebruik van de weg, voornamelijk als draaipunt ter hoogte van het perceel van de verzoekende partijen, een ernstig nadeel inhoudt.

11. De verzoekende partijen tonen niet concreet aan dat de niet-gespecificeerde “aanzienlijke” kosten voor het “afgrenzen van die wegenis” in hunnen hoofde een moeilijk te herstellen financieel nadeel uitmaken.

12. Ook de aangevoerde “ongemakken”, met name “inkijk, zwerfvuil, betere opportuniteit voor ongewenste toegang” kunnen, gelet op het hierboven geschetste beperkte gebruik dat van de wegenis zal worden gemaakt, niet in aanmerking worden genomen als aangetoonde ernstige nadelen.

13. Ten slotte moet bij dit alles nog worden bedacht dat de gevreesde nadelen zich slechts effectief kunnen voordoen na het afleveren van de vergunning voor de verkaveling waarbinnen de wegenis zal worden aangelegd.

Blijkens de gegevens verstrekt door de verzoekende partijen, is de verkavelingsvergunning op 17 augustus 2010 door het college van

burgemeester en schepenen van de stad Eeklo afgeleverd, en zal tegen deze vergunning door die partijen administratief beroep worden ingediend bij de deputatie. In de huidige stand van het geding zijn de aangevoerde nadelen dus zelfs nog hypothetisch.

14. Aan de tweede schorsingsvoorwaarde is niet voldaan.

15. 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. Huysman Promoties 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 eenentwintig oktober 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens