

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 199.534 van 15 januari 2010
in de zaak A. 194.303/X-14.437.**

In zake:

1. Frans DEGLAS
 2. Maria VANDER DONCKT
 3. Willy DE KESEL
 4. Patrick HAILLEZ
 5. Ria EEMAN
 6. Renaat HEYMANS
 7. Alain KANORA
 8. Karin LEFEVRE
 9. Claudine VAN DE WALLE
 10. Hugo VAN NIMMEN
 11. Jeannine MARIJNS
 12. Elsie VERVINCKT
- bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Van Den Noortgate
kantoor houdend te 9700 OUDENAARDE
Einestraat 22
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente BRAKEL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Carlos De Wolf en Karolien Beké
kantoor houdend te 9680 MAARKEDAL
Etikhovestraat 6
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering

Tussenkomende partij:

Jacqueline VERMASSEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Eric Van Der Mussele en Yolanda Vanden Bosch
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Stoopstraat 1, bus 10
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 15 oktober 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 1 oktober 2008 van het

college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel waarbij aan Jacqueline VERMASSEN de vergunning wordt verleend voor de uitbreiding van het rustoord “Home Neerhof” gelegen te Brakel, Nieuwstraat 67, op percelen kadastraal bekend sectie B, nrs. 0383/l, 0385/p en 0385/s.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De eerste verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Ann Van Mingeroet 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 Nele Crombez, die loco advocaat Jan Van Den Noortgaete verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Karolien Beké, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ann Van Mingeroet 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 4 november 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt Jacqueline VERMASSEN 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. De tussenkomende partij dient op 10 mei 2008 (datum van het ontvangstbewijs) bij het gemeentebestuur van Brakel een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van het rustoord “Home Neerhof”, gelegen te Brakel, Nieuwstraat 67, kadastraal bekend sectie B, nrs. 383/l, 385/p en 385/s.

Het gevraagde betreft meer bepaald de uitbreiding van een bestaand rustoord, bestaande uit 3 bouwlagen met plat dak, waarbij de oude en nieuwe gebouwen met elkaar verbonden worden door gemeenschappelijke ruimtes op het gelijkvloers (cafetaria, kine-ruimte) en waarbij de opzet zou zijn in de nieuwe gebouwen een 100-tal nieuwe kamers te voorzien en waarbij de bestaande gebouwen zullen gebruikt worden voor diensten, personeel en ontvangst.

De kwestieuze percelen zijn volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

5. De verzoekende partijen zijn mede-eigenaars van een appartementencomplex met hotelservice “seniorie ’t Neerhof”, onmiddellijk palend aan het perceel waarop de voormelde aanvraag betrekking heeft, zijnde gelegen te Brakel, Nieuwstraat 69, kadastraal bekend sectie B, nr. 388/k.

6. De aanvraag werd openbaar gemaakt van 13 mei 2008 tot 13 juni 2008.

7. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 29 augustus 2008 het volgende gunstig advies :

“OVERWEGEND GEDEELTE
BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG
Uitbreiding rustoord
STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN
AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan OUDENAARDE (KB 24/02/1977) gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 17.6.0. + 17.6.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

In deze gebieden is woongelegenheid toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag
Het hiervoor vermelde plan
Overeenstemming met dit plan
De aanvraag is in overeenstemming met de vastgelegde ordening
Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen
Niet van toepassing.

VERORDENINGEN

/

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

EXTERNE ADVIEZEN

Ik heb na meer dan 30 dagen na de adviesvraag geen antwoord ontvangen, zodat ik aanneem dat de Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Oost-Vlaanderen geen bezwaar heeft tegen de aanvraag.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en bij besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002;

- gebouw groter dan 2000m³

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Er zijn geen bezwaren

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

/

HISTORIEK

/

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag heeft betrekking op de uitbreiding van het rustoord 'Home Neerhof'; de bouwplaats is gelegen tussen Michelbeke en Elst; achter het bestaande rustoord, dat aan de straat is gelegen, wordt een uitbreiding voorzien, bestaande uit 3 bouwlagen met plat dak; de oude en nieuwe gebouwen worden met elkaar verbonden door gemeenschappelijke ruimtes op het gelijkvloers; in de nieuwe gebouwen komen een 100-tal nieuwe kamers; de bestaande gebouwen zullen gebruikt worden voor diensten, personeel en ontvangst;

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is verenigbaar met de aldaar geldende planologische bepalingen omtrent gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut; de uitbreiding komt achter de bestaande gebouwen; de schaal en de dimensioneringen van de nieuwe gebouwen zijn dezelfde als deze van de bestaande; de goede ruimtelijke ordening wordt dan ook niet in het gedrang gebracht;

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig".

8. Op 1 oktober 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dit is het bestreden besluit.

V. Ontvankelijkheid van de vordering

9. De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij 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

10. 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

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

“(…)

Zoals reeds hoger werd aangegeven, zijn de verzoekende partijen medeëigenaar van het appartementencomplex met hotel service ‘T NEERHOF (seniorie ‘TNEERHOF’) waarvoor mevrouw VERMASSEN op grond van een gemaakte afspraak zorgt voor de verhuring.

Het bouwproject waarvoor door de verwerende partij aan mevrouw VERMASSEN een bouwvergunning werd verleend, beoogt het optrekken van een nieuw gebouw, bestaande uit 3 bouwlagen met plat dak en verbonden met het oude rustoord door gemeenschappelijke ruimtes op het gelijkvloers.

De eigendommen van de verzoekende partijen zullen verschillende ernstige nadelen ondervinden van de nieuw te bouwen constructie :

- a) Ten eerste zal er een ernstig nadeel zijn betreffende het zicht uit de verschillende appartementen/serviceflats.

Op heden is er vanuit de appartementen/serviceflats aan de zijde van het rusthuis zicht op een park en bos van enkele hectare.

De aanwezigheid van het park en de mogelijkheid voor de eigenaars, bewoners, bezoekers, ... van de appartementen/serviceflats om er kosteloos gebruik van te maken wordt zelfs uitdrukkelijk in de basisakte vermeld :

‘Het gebruik van het voormelde park en de hogervermelde aanpalende gronden is kosteloos toegestaan aan alle residenten van (...) het appartementencomplex (eigenaars, huurders, bezoekers) evenals aan het klienteel van het restaurant ‘De Dompels’, met dien verstande dat zij zich dienen te gedragen zoals ‘een goede huisvader’ en dat zij aansprakelijk kunnen gesteld worden voor eventuele door hen aangerichte schade.’

Ondanks het feit dat deze zone in de basisakte omschreven wordt als park, zal er nu een gebouwencomplex op gebouwd worden.

Het spreekt voor zich dat de bewoners van de appartementen/(service)flats (en op termijn de eigenaars die de flat ooit zelf zullen gaan bewonen) het mooie uitzicht zullen verliezen waar zij nu van kunnen genieten.

In plaats van het gras en de bomen zou het zicht nu bestaan uit een betonnen constructie.

Het hoeft geen twijfel dat dit gepaard gaat met een afname van de levenskwaliteit die voor de bewoners en eigenaars van de serviceflats van belang is. Het uitzicht zorgt er immers voor dat zij kunnen verpozen en kunnen ontsnappen aan de drukte van iedere dag.

b) Bovenop het verlies van uitzicht, zal het op te trekken gebouw door zijn drie bouwlagen en niet onaanzienlijke hoogte voor de eigendommen van verzoekende partijen een verlies van lichtinval tot gevolg hebben. Dit leidt opnieuw tot een verminderd leefklimaat.

c) Daarnaast riskeren de eigendommen van verzoekende partijen eveneens dat er door het optrekken van het nieuwe gebouw inkijk zal ontstaan met inbreuk op de privacy tot gevolg.

d) Het is duidelijk dat de toegestane uitbreiding een aanzienlijke verhoging van het verkeer, dat nu rustig is, met zich mee zal brengen met de daaraan verbonden ongemakken tot gevolg (verhoging van het risico voor ongevallen, toename van het lawaai, ...).

Waar er nu enkel verkeer is van de bewoners van de seniorie, zullen er immers door de toegestane uitbreiding een 100-tal nieuwe kamers bijkomen uiteraard met aanzienlijk bijkomend verkeer tot gevolg.

Dat dit tot overlast aanleiding zal geven, leidt geen twijfel aangezien veel te weinig parkeerplaatsen werden voorzien (...).

e) Bovendien zal ook de toegangsweg tot aan de seniorie gevoelig uitgebreid en verlegd moeten worden. Nu loopt deze immers vanaf de seniorie door het nog aan te leggen gebouw tot aan de straat.

Door de bouw van het nieuwe complex zal deze toegangsweg volledig rond dit nieuwe gebouw gelegd dienen te worden.

f) Al de voorgaande elementen, verlies van uitzicht, verlies van lichtinval en verlies van privacy, veroorzaken eveneens een waardevermindering voor verzoekende partijen.

g) Tenslotte is het duidelijk dat waar mevrouw VERMASSEN nu, ingevolge een tussen partijen afgesloten overeenkomst, zorgt voor huurders voor de appartementen/serviceflats, eigendom van verzoekende partijen, dit in de toekomst toch uiterst betwijfeld kan worden.

Immers worden er in de uitbreiding een 100-tal kamers voorzien. Het spreekt voor zich dat mevrouw VERMASSEN eerst zal trachten haar eigen kamers ‘te vullen’ vooraleer zij personen de appartementen/serviceflats van verzoekende partijen zal laten bewonen.

Het hoeft geen betoog dat verzoekende partijen hier de financiële gevolgen van zullen dragen.

h) Door de nieuwbouw zal de evacuatie- en brandweg langer worden, wat de veiligheid van de bewoners en bezoekers ten zeerste zal verhinderen. Visuele hinder werd door de Raad van State reeds eerder al erkend als een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel (...). Ook de mogelijkheid tot inkijk en de vermindering van de leefkwaliteit werden als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanvaard (...). Het nadeel is moeilijk te herstellen. Zelfs indien de verleende en bestreden bouwvergunning dd. 01.10.2008 uiteindelijk vernietigd zou worden, zou het voor particulieren als verzoekende partijen uiterst moeilijk zijn de om het juridische herstel in de oorspronkelijke toestand te verkrijgen (...). Het door verzoekende partijen ingestelde verzoek tot schorsing van de bestreden beslissing dd. 01.10.2008 van verwerende partij dient dus gegrond te worden verklaard”.

Beoordeling

12. 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.

13. De verzoekende partijen zijn mede-eigenaars, maar geen bewoners, van het appartementencomplex met hotelservice 't Neerhof. Gelet op die omstandigheid, tonen zij het door hun aangevoerde verlies van uitzicht en lichtinval, de beweerde inbreuk op de privacy, de hinder ingevolge bijkomend verkeer, een gebrek aan parkeerplaatsen en de gevoelige uitbreiding en verlegging van de

toegangsweg, en een verminderde veiligheid, niet als een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan.

Bovendien beperkt de uiteenzetting met betrekking tot de voormelde nadelen zich tot algemene beweringen, terwijl het aan de verzoekende partijen staat om aan de hand van concrete gegevens aan te tonen welk moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor hun uit het bestreden besluit voortvloeit.

14. De verzoekende partijen tonen voorts evenmin aan dat de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit hun een financieel nadeel, dat bovendien in principe niet moeilijk herstelbaar is, zal berokkenen.

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 Jacqueline VERMASSEN 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 vijftien 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