

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 107.862 van 17 juni 2002
in de zaak A. 115.094/X-10.745.**

In zake :

1. Lozano ROGRIGUEZ,
2. Patricia GHYSENS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat A. MERTENS,
kantoor houdende te 9200 DENDERMONDE,
Kerkstraat 92

tegen :

1. de gemeente LEDE,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 Gent,
Coupure 5.

DE WND. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Lozano RODRIGUEZ en Patricia GHYSENS op 11 januari 2002 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 19 november 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede waarbij aan Filip STEPPE de vergunning wordt verleend voor wijziging van de verkavelingsvergunning verleend op 23 oktober 1995 aan Angelika MEERSSCHAUT, gekend bij ROHM onder het nr. 41034-1206, voor een terrein gelegen te Lede, Blokstraat (VLI), kadastraal bekend Sectie D, nrs. 94-95-96-102b-217, lot 10 van de verkaveling;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 25 april 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 mei 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. VAN KEER die, loco Advocaat A. MERTENS verschijnt voor de verzoekende partijen, en van Advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de feitelijke omstandigheden van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

Overwegende dat het terrein volgens de bestemmingsvoorschriften van bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen is in een woongebied met landelijk karakter voor de eerste 50 meter en wat het achterliggende gedeelte betreft in agrarisch gebied; dat het zich als lot 10 bevindt binnen een beheersingsgebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling op 23 oktober 1995 afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede; dat één van de verkavelingsvoorwaarden een bouwvrije strook van vier meter oplegt aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

Overwegende dat op 10 april 2001 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het oprichten van een woning op het betrokken perceel; dat de verzoekende partijen op 9 juli 2001 een brief hebben verstuurd naar de betrokken architect, waarin zij bezwaar uitten omtrent het niet-respecteren van de breedte van de bouwvrije zijdelingse strook waardoor hun licht en zicht aangetast werden; dat zij op 12 juli 2001 desbetreffende klacht hebben ingediend bij de politie;

Overwegende dat op 3 september 2001 Filip STEPPE een aanvraag heeft ingediend tot wijziging van de voorwaarden van voornoemde verkavelingsvergunning; dat de verzoekende partijen, die eigenaars zijn van het rechts naast het kwestieus terrein gelegen perceel en er een woning optrekken, bij aangetekend schrijven verzonden op 1 september 2001 in kennis werden gesteld van de ingediende aanvraag; dat zij met een brief van 24 september 2001 bezwaar

indienden bij het college van burgemeester en schepenen; dat zij voorhielden dat hun zicht wordt belemmerd en dat hen een groot deel van het zonlicht zal ontnomen worden;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 16 oktober 2002 een gunstig pre-advies uitbrengt waarbij het stelt dat :

"Het wijzigen van de bouwvrije strook van 4.0 m tot 3.5 m is stedenbouwkundig aanvaard. De breedte van de bouwvrije strook bedraagt trouwens gemiddeld 3.8 m (4.1 m vooraan, 3.5 m achteraan). De impact op de omgeving en specifiek voor het naastliggend perceel is verwaarloosbaar.

De ingang van de woning van de klagers bevindt zich trouwens op ca. 10.0 m van de zijdelingse perceelsgrens. De impact op de lichtinval van de living van de klagers zal trouwens groter zijn dan deze van de woning van de aanvragers. Het zicht vanuit de woning van de klagers zal trouwens nauwelijks aangetast worden aangezien beide achtergevel zich ongeveer op dezelfde lijn bevinden.

Het plaatsen van een afsluiting is toegelaten in de bestaande verkaveling en maakt geen deel uit van de wijzigingsaanvraag.";

Overwegende dat op 13 november 2001 de gemachtigde ambtenaar gunstig advies uitbrengt; dat hij, onder meer, letterlijk het volgende stelt :

"Historiek

Op 10.4.2001 werd vergunning verleend voor het oprichten van een woning op het betrokken perceel.

Beschrijving van de plaats van de aanvraag, de omgeving en het project.

De aanvraag betreft een perceel uit een verkaveling van 17 loten voor vrijstaande bebouwing. Het voorstel beoogt, gezien de werkelijke perceelsbreedte afwijkt van deze op het vergund bouwplan, het wijzigen van de bouwvrije zijstrook rechts, gaande van 4 m vanaf de bouwlijn naar 3.5 m achteraan de woning.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de wijziging resulteert in een gemiddelde bouwvrije zijstrook van +/- 3.8 m, welke een aanvaardbare breedte is voor het betrokken perceel

Overwegende dat de impact op het woongenot door een dergelijke minieme afwijking, mede de oriëntatie van de percelen en het concept van de woning, als nihil mag worden beschouwd

Overwegende dat de medekavelanten, met uitzondering van de rechts aanpalende, geen verzet te kennen gaven

Algemene conclusie

Het voorstel tot wijzigen van de rechtse bouwvrije zijstrook op lot 10 is voor vergunning vatbaar.";

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 19 november 2001 de bestreden vergunning verleende;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan 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 bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste voorwaarde betreft, de verzoekende partijen doen gelden wat volgt :

"(...) Indien de bestreden beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen te Lede dd. 19.11.2001 niet wordt geschorst, zal de realiteit het annulatie-arrest achterhalen.

Immers, de eigenaars van het lot nummer 10 hebben, door te beginnen bouwen zonder de verkavelingsvoorschriften inzake de bouwvrije stroken te respecteren, een bouwmisdrijf begaan bestaande in de overtreding van de stedenbouwkundige voorschriften. Hiervoor is geen transactie/vergelijk mogelijk.

Dit betekent dat aanvankelijk de eigenaars van het lot nummer 10 geen mogelijkheid hadden tot regularisatie van de door hen gecreëerde wederrechtelijke toestand.

Door de thans toegestane wijziging van de verkavelingsvoorschriften, is er ook geen sprake meer van een overtreding van deze voorschriften in hoofde van de eigenaars van het perceel met lot nr. 10. Dit betekent eveneens dat zij hun bouwmisdrijf, dewelke thans niet meer bestaat uit een overtreding van de stedenbouwkundige voorschriften, gemakkelijk kunnen regulariseren.

Het college van Burgemeester en Schepenen te Lede verklaarde zich reeds akkoord met een vergelijk in de zitting van 21.12.2001.

Dit betekent concreet dat, indien de bestreden beslissing van 19.11.2001 niet wordt geschorst, de overtreders hoogstwaarschijnlijk een regularisatievergunning zullen bekomen, zodat zij hun reeds aangevatte bouwwerken kunnen verderzetten, met alle nadelige gevolgen vanden in hoofde van verzoekende partij. Immers, ingevolge een inkorting van de zijdelingse afstand tussen de twee naburige woningen, zal het uitzicht, de belichting en de bezonning van het eigendom van verzoekende partij nadelig zal worden beïnvloed.

Thans liggen de bouwwerken, dewelke nog maar in een beginstadium zijn, stil in afwachting van een regularisatievergunning.

Indien deze regularisatievergunning daadwerkelijk wordt afgeleverd, kan de woning volledig worden voltooid, waarschijnlijk nog voordat er een definitieve uitspraak zal zijn in het annulatieberoep, zodat verzoekende partij dan voor een voldongen feit wordt geplaatst. Het is uiteraard veel moeilijker om de afbraak te bekomen van een volledig (wederrechtelijk) opgetrokken woning, dan van één enkele, onvoltooide muur.

Het is dan ook duidelijk dat, indien de heer en mevrouw STEPPE, eigenaars van het perceel met lot nr. 10, de toelating krijgen om hun woning af te werken, hierdoor een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel ontstaat in hoofde van verzoekende partij, zodat dit de schorsing van de bestreden beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen te Lede dd. 19.11.2001 verantwoordt.";

Overwegende dat de ernst van het nadeel niet wordt aangetoond; dat de bestreden beslissing volgens plan een afwijking van 45 centimeter toestaat; dat de loutere bewering dat het uitzicht en de bezonning van het eigendom van de verzoekende partijen nadelig zou worden beïnvloed niet volstaat om het nadeel een ernstig karakter te geven; dat de bewering dat de afbraak van een volledig gebouw moeilijker is dan de afbraak van een muur de herstelbaarheid en niet de ernst van het nadeel betreft;

Overwegende dat, gelet op het voorgaande, het feit dat de vergunninghouder ingevolge een eventueel tussen te komen vergelijk een regularisatievergunning zou kunnen bekomen, en dus ongestoord zou kunnen verder bouwen, op zich geen nadeel doet ontstaan in hoofde van de verzoekende partijen;

Overwegende dat niet voldaan is aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
zeventien juni 2002, door :

de H. E. BREWAEYS
Mevr. A. TRUYENS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

E. BREWAEYS.