

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 113.939 van 19 december 2002
in de zaak A. 120.686/X-10.935.**

In zake :

August DE SMET,
die woonplaats kiest bij
Advocaat K. VAN ALSENOY,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
A. Dansaertstraat 92

tegen :

1. de gemeente GALMAARDEN,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Koningsstraat 15.

tussenkommende partij :

1. Jacques ALBRECHT,
2. Roger ALBRECHT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat August DE SMET op 6 mei 2002 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 19 december 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Galmaarden waarbij aan Roger ALBRECHT en Jacques ALBRECHT de verkavelingsvergunning wordt verleend voor een terrein gelegen te Galmaarden, Waterschaapstraat, kadastraal bekend Sectie B, nr. 10;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 21 oktober 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 november 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. LARDENOIT die, loco Advocaat K. VAN ALSENOY verschijnt voor verzoeker, van Advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat M. JOOS die, loco Advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

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 Jacques ALBRECHT en Roger ALBRECHT met een verzoekschrift van 30 mei 2002 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat verzoeker eigenaar is van een woning met grond gelegen te Galmaarden, Waterschaapstraat 36; dat Jacques ALBRECHT en Roger ALBRECHT op 7 juni 1999 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Galmaarden een aanvraag hebben ingediend tot het verkrijgen van een verkavelingsvergunning voor een terrein gelegen te Galmaarden, Waterschaapstraat, kadastraal bekend Sectie B, nr 10, palende aan verzoekers eigendom; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 13 september 1999 de gevraagde verkavelingsvergunning heeft verleend; dat bij arrest nr. 88.991 van 14 juli 2000 de schorsing van de tenuitvoerlegging werd bevolen van voormeld besluit van 13 september 1999; dat Jacques ALBRECHT en Roger ALBRECHT op 9 mei 2001 een nieuwe aanvraag hebben ingediend tot het verkrijgen van een verkavelingsvergunning voor hetzelfde terrein; dat verzoeker tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift heeft ingediend, stellende dat de verkavelingsaanvraag

is gelegen in agrarisch gebied; dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 8 oktober 2001 omtrent dit bezwaarschrift volgend standpunt heeft ingenomen :

"- Het te verkavelen perceel is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 07 maart 1977, gelegen in een woongebied met landelijk karakter, hetgeen wordt aangetoond door het opmetingsplan van de bestaande toestand (projectie gewestplan) dd 21.02.2001, opgemaakt door de heer Desmecht Peter, landmeterexpert vastgoed, Plaatsstraat 130 te 1570 Galmaarden, en is derhalve volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg (planologische context),

- De scheidingslijn tussen het perceel van de heer DE SMET A, en het te verkavelen perceel is tegensprekelijk vastgesteld, ten bewijze waarvan het proces-verbaal van opmeting en afpaling werd opgesteld op 14.08.2001 en ondertekend door alle betrokken partijen";

dat de gemachtigde ambtenaar op 13 december 2001 een gunstig advies heeft uitgebracht, waarin het standpunt van het college van burgemeester en schepenen omtrent het ingediende bezwaar wordt bijgetreden, en om de erin vermelde redenen wordt besloten dat "de voorgestelde verkaveling planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord (is)"; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 19 december 2001 de gevraagde verkavelingsvergunning heeft verleend;

Overwegende dat de tweede verwerende partij en de tussenkomen-de partijen opwerpen dat de vordering niet ontvankelijk is; dat er voorts nog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

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 nietigverklaring van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker laat gelden wat volgt :

"Reeds eerder werd door de partijen ALBRECHT een verkavelingsvergunning aangevraagd die door Uw Raad geschorst werd met arrest nr. 88.991 dd. 14.7.2000.

De verzoekende partij had toen o.m. reeds laten gelden :

Het is duidelijk dat door het toekennen van de verkavelingsvergunning, ingevolge art 44 tweede lid van hetzelfde Coördinatiedecreet van 22.10.1996 de nieuwe eigenaar (of verwerende partij zelf) zonder meer een bouwvergunning zal kunnen bekomen die niet eens meer door de gemachtigde ambtenaar zou kunnen geschorst worden, noch door verzoekende partij kunnen aangevochten worden (er van uitgaande dat ze conform de thans afgeleverde vergunning zal zijn).

Uw Raad heeft derhalve in soortgelijke gevallen reeds terecht de verkavelingsvergunning geschorst (zie T. DEWAELE MTHEN CDPK 1997 p. 307), daarbij verwijzende naar haar rechtspraak inzake plannen van aanleg (T. DEWAELE op.cit.Titel 7 p. 718)

Dat alzo immers toegelaten wordt een woning met een blinde zijgevel op te richten, wat in principe een wachtgevel (is) wat planologisch onaanvaardbaar is, omdat het hier niet om een zijhuis gaat, en in strijd is met de open bebouwing (...).

De woning van verzoeker die de laatste is van woongebied met landelijk karakter bestond vroeger uit verschillende gebouwen, waarvan een aantal afgebroken werd om een maximale toegankelijkheid van licht en zon mogelijk te maken (om van het ongeschonden uitzicht nog maar te zwijgen) (zie bijlage met weergave van de toestand voor 1960).

Het perceel van de verkavelingsaanvrager ligt precies langs deze zuidkant, alwaar op de scheidingslijn een blinde muur opgericht zal worden, vlak naast de leefruimten van verzoeker, zodat het ernstig nadeel dat hieruit volgt evident is (zie ook bovenvermeld schorsingsarrest REYNAERT met een vergelijkbare feitelijke toestand alsook T. DEWAELE op.cit. p. 282 'problemen van privacy, vermindering van zicht of licht.').

Het bouwen op de perceelsgrens is trouwens niet ingegeven om reden van goede ruimtelijke ordening of aanleg, doch enkel omdat zelfs in de fictie dat de 'bouwzone' ook nog enkel meters zou doorlopen op het perceel van de verkavelingsaanvrager, bij het respecteren van de in open bebouwing gebruikelijke afstand tot de perceelsgrens, de op te richten woning in elk geval in het agrarisch gebied zou vallen.

Uw Raad is ingegaan op deze argumentatie en naast de specifieke argumentatie i.v.m. de halfopen bebouwing heeft vastgesteld dat ook de argumentatie dat het nadeel niet volgt uit de verkaveling, doch wel uit het gewestplan niet kan worden bijgetreden.

Wat het uitzicht betreft is de toestand slechts lichtjes gewijzigd, nu de geplande constructie, zelf(s) al is ze nog amper 6m. breed, amper 3 meter verder ingeplant wordt en in elk geval gelet op de hellingsgraad van het terrein het thans aanwezige uitzicht op het landschap volledig teniet gedaan wordt (zie foto's betreffende het thans aanwezige uitzicht.)

Er wordt hierbij herinnerd aan bovenstaande argumentatie, nu de verbouwingswerken indertijd precies uitgevoerd werden om maximale bezonning en uitzicht te bekomen. Dit alles komt in het gedrang door de geplande werken.

(...)

Overwegende dat er alzo nog steeds een MTHEN aanwezig is";

Overwegende dat het bestreden besluit de vergunning verleent voor het verkavelen van het betrokken terrein in een kavel 1 bestemd voor een ééngezinswoning in open bebouwing, met maximaal twee bouwlagen en een bouwdiepte van maximaal 17 m op het gelijkvloers en maximaal 12 m op de verdieping, en een kavel 2 die uit de verkaveling wordt gesloten wegens de ligging ervan in agrarisch gebied; dat de inplanting van de woning op kavel 1 is voorzien op 3 m van de zijdelingse perceelgrens met verzoekers eigendom; dat het bestreden besluit aldus niet de mogelijkheid verschaft om een woning met een blinde zijgevel op te richten op de perceelsgrens met verzoekers eigendom; dat het nadeel dat verzoeker hierop steunt feitelijke grondslag mist en om deze reden niet kan worden aangenomen; dat verzoekers woning is gelegen op circa 17 m van de vergunde inplantingsplaats op kavel 1; dat in de gegeven omstandigheden bij gebreke aan nadere concrete en precieze gegevens verzoeker niet aannemelijk maakt dat het verlies aan uitzicht zodanig is dat het als een ernstig nadeel in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan worden beschouwd;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Jacques ALBRECHT en Roger ALBRECHT in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De kosten van de tussenkomsten in de schorsingsprocedure, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
negentien december 2002, door :

de H. J. BOVIN,
Mevr. A. TRUYENS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.