

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 119.320 van 13 mei 2003
in de zaak A. 129.501/X-11.188.**

In zake : Claus ALLAERT,
die woonplaats kiest bij
advocaat R. BERNARD,
kantoor houdende te 9840 DE PINTE,
Hemelrijkstraat 1

tegen :

de stad GENT.

tussenkommende partij :

Cemal CAVDARLI,
die woonplaats kiest bij
advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Claus ALLAERT op 18 november 2002 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 31 juli 2002 waarbij aan Cemal CAVDARLI de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van drie eengezinswoningen en het oprichten van een meergezinswoning met twee winkelruimtes en zes appartementen (voorstel tot regularisatie) op een perceel gelegen te 9000 Gent, Kazemattenstraat 80-86, kadastraal bekend Sectie D, nrs. 489/h4-e3;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 29 januari 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 februari 2003;

Gehoord het verslag van staatsraad C. ADAMS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat R. BERNARD, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat S. KEMPINAIRE, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat V. TOLLENAERE, die verschijnt voor de tussenkomende 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 Cemal CAVDARLI met een verzoekschrift van 16 december 2002 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

1. De feiten

Overwegende dat de tussenkomende partij eigenaar is van een perceel aan de Kazemattenstraat 80-86 te Gent, gekadaastreerd aldaar 4^{de} afdeling, sectie D, nrs. 489h⁴ en 489e³; dat de verzoekende partij eigenaar is van het aangrenzende perceel aan de Kazemattenstraat 78 met kadasternummer 489t²;

Overwegende dat deze percelen volgens de bestemmingsvoor-
schriften van het gewestplan “Gentse- en Kanaalzone” liggen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; dat zij binnen de grenzen liggen van het B.P.A. “Binnenstad deel Sint-Macharius” nr. 125/1, meer bepaald in de zone A2;

Overwegende dat de tussenkomende partij op 17 mei 2002 een stedenbouwkundige vergunning vraagt aan het college van burgemeester en schepenen van Gent voor het slopen van drie ééngezinswoningen en het oprichten van een meergezinswoning met twee winkelruimten en zes appartementen; dat het college van burgemeester en schepenen van Gent na gunstig advies van de stedelijke administratie met het thans bestreden besluit van 31 juli 2002 de gevraagde vergunning geeft;

2. Beoordeling

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

2.1.1. Overwegende, wat de eerste door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, dat de verzoekende partij in een eerste middel de schending van artikel 3.4.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. “Binnenstad deel Sint Macharius” opwerpt; dat zij na aanhaling van dit artikel in essentie aanvoert dat bij de beoordeling van de bouwdiepte van de op te richten constructie voorafgaandelijk de referentiediepte moet worden bepaald doch dat dit in de bestreden beslissing niet is gebeurd en dat er niet uit kan worden opgemaakt welke de gehanteerde referentiediepte is; dat de beoordeling van de bouwdiepte, in casu ten opzichte van de twee aanpalende panden individueel, in strijd is met de voorschriften van het B.P.A.; dat het bouwperceel tussen twee bestaande en dus tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen ligt; dat overeenkomstig het geciteerde artikel 3.4.1.a. als referentiediepte geldt de bouwdiepte van het minst diepe aangrenzende hoofdgebouw, hetzij deze van de woning nr. 88 of 7,4 meter; dat met een referentiediepte van minder dan 10 meter de toegelaten diepte maximum twee meter verder dan de referentiediepte mag reiken, hetzij 9,4 meter; dat de voorschriften van het B.P.A. worden geschonden nu de bestreden beslissing een bouwdiepte van 11 meter voorziet;

2.1.2. Overwegende dat de verwerende partij in essentie antwoordt dat drie percelen zijn samengevoegd tot één bouwperceel, dat eerst de referentiediepte is bepaald op de diepte van het ondiepste gebouw of 7,4 meter, dat de bouwdiepte 2 meter verder mag reiken en dat de maximum bouwdiepte in principe dus 9,4 meter bedraagt; dat een bijkomende regel van de voorschriften van het B.P.A. het mogelijk maakt een grotere bouwdiepte toe te staan met toepassing van de 45°-regel voor zover de plaatselijke toestand het toelaat; dat in casu een bouwbreedte van 15 meter zulks toelaat; dat uit stuk 30 blijkt hoe de hoek van 45° moet worden voorgesteld, nl. dat de hoofdgebouwen dieper mogen worden gebouwd binnen de oppervlakte in de vorm van de aangegeven driehoek en met een maximum diepte van 15 meter; dat de voorschriften van het B.P.A. in dit geval geen beperking opleggen met betrekking

tot de aanpalende woning die niet de minst diepe is, in casu deze van de verzoekende partij; dat het college van burgemeester en schepenen het echter passend heeft geoordeeld de bouwdiepte te beperken tot 11 meter, zijnde maximum 2 meter meer dan de bouwdiepte van de verzoekende partij;

2.1.3. Overwegende dat de tussenkomen partij artikel 3.4.1.a. van het B.P.A. en de motivering van de bestreden beslissing betreffende de bouwdiepte citeert; dat zij in essentie doet gelden dat de diepte van het ondiepste gebouw als referentiediepte blijkt uit de volgende passage: "9,20m, zijnde 1,80 m verder dan aanpalende woning met huisnummer 88", waarmee uiteraard nr. 78 is bedoeld; dat de verzoekende partij zelf de referentiediepte op die wijze aantoon, zodat zij niet kan voorhouden dat uit de bestreden beslissing niet blijkt welke referentiediepte is gehanteerd; dat de bouwdiepte 9,4 meter mag bedragen terwijl zij tegen de woning van de verzoekende partij 9,2 meter bedraagt en dus conform de bepalingen is; dat in de vergunde plannen een hoek van 45° wordt vergund overeenkomstig artikel 3.4.1. van het B.P.A. doch dat een bouwdiepte van 11 i.p.v. 15 meter wordt toegelaten; dat de verzoekende partij met deze laatste bepaling van het B.P.A. geen rekening heeft gehouden en eraan voorbij gaat dat de bouwdiepte van 11 meter slechts in het midden wordt bereikt en niet aan de zijkanten, zoals aan de kant van het gebouw van de verzoekende partij; dat geen essentieel stedenbouwkundig voorschrift van het B.P.A. is geschonden en dat het middel niet ernstig is;

2.1.4. Overwegende dat artikel 3.4.1. van het B.P.A. nr. 125/1 "Binnenstad deel St-Macharius" als volgt luidt:

"De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zgn. referentiediepte.

De referentiediepte wordt naargelang de plaatselijke toestand als volgt bepaald:

a. Ingeval er twee aangrenzende hoofdgebouwen zijn: de diepte van het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw.

(...)

Als de referentiediepte minder dan 10 m bedraagt, dan mag bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw maximum 2 m verder reiken dan die referentiediepte en moet het minimum overeenkomen met die referentiediepte, met evenwel een minimum van 8 m. Deze laatste beperking geldt niet als de perceelsdiepte minder dan 10 m bedraagt.

(...)

Teneinde de lichtval en de bezonning in de hoeken van de bouwblokken te verzekeren kan het College evenwel een geringere bouwdiepte opleggen. Bovenstaande bepalingen worden in bijlage grafisch voorgesteld.

Onder volgende voorwaarden kan het College voor zover de plaatselijke toestand dit toelaat, deels een grotere bouwdiepte toestaan. De hoofdgebouwen dienen dan beschreven te worden binnen de verticale vlakken die vertrekkende

van de normale bouwdiepte op de perceelsgrens (zoals hierboven bepaald) een hoek van 45° vormen ten opzichte van de rooilijn, waarbij evenwel een bouwdiepte van 15 m niet overschreden wordt.";

Overwegende dat de bestreden beslissing met betrekking tot de bouwdiepte en de overeenstemming ervan met het B.P.A. als volgt is gemotiveerd:

"- De bouwdiepte wordt beoordeeld ten opzichte van de aanpalende panden. Aangezien de breedte van het bouwterrein 15m bedraagt en zich spreidt over vier aanpalende percelen, wordt de bouwdiepte op de zijdelingse perceelsgrenzen ten opzichte van beide panden individueel bepaald. Deze mag volgens het bijzonder plan van aanleg op de perceelsgrens maximum twee meter verder reiken dan de aanpalende bebouwing, met een maximum van 12m. Op de linker perceelsgrens wordt gebouwd tot tegen het bestaand achterliggend gebouw (klaslokalen bij de moskee). Zodoende bedraagt de bouwdiepte 9,20m, zijnde 1,80m verder dan de aanpalende woning met huisnummer 88. De bouwdiepte van het deel van de nieuwbouw gelegen tussen het gebouw dat grenst aan de klaslokalen en de woning rechts (ongeveer de helft van de bouwbreedte) wordt beoordeeld ten opzichte van de woning rechts met huisnummer 78. Deze heeft volgens de profieltekening op het bouwplan op de gemeenschappelijke perceelsgrens een bouwdiepte van 9 m. De nieuwbouw heeft een bouwdiepte van 11m op de perceelsgrens. Dit strookt met de bepalingen volgen het BPA (artikel 3.4.1). Aangezien de bouwdiepte op de rechter perceelsgrens beperkt blijkt tot 11m, wordt voldoende garantie geboden voor het behoud van de lichtinval en de woonkwaliteit van de woning rechts (huisnummer 78). Deze woning heeft bovendien lichtinval via de open strook achter de woning en palend aan de 'beluikweg' die uitgaat in de Kazemattestraat. De voorziene bouwdiepte is bijgevolg redelijk binnen het stedelijk weefsel.";

Overwegende dat de bouwdiepte wordt bepaald aan de hand van de referentiediepte, die op haar beurt gelijk is aan die van het minst diepe aangrenzende hoofdgebouw; dat de minst diepe woning deze met het nummer 88 en een diepte van 7,4 meter is; dat dit de referentiediepte is en dat de maximum bouwdiepte derhalve 9,4 meter bedraagt;

Overwegende dat uit de gegevens van het administratieve dossier blijkt dat de kwestieuze constructie een bouwdiepte tot 11 meter heeft; dat dit prima facie niet in overeenstemming is met het voormelde artikel 3.4.1. van de bestemmingsvoorschriften van het B.P.A.; dat deze bouwdiepte in de bestreden beslissing wordt verantwoord met een verwijzing naar de diepte van de aan de andere zijde palende woning nummer 78, die op de perceelsgrens 9 meter zou bedragen; dat artikel 3.4.1. niet toelaat om de bouwdieptes van de aan weerszijden palende gebouwen afzonderlijk als referentiediepte te gebruiken; dat de verwijzing in de nota van de verwerende partij naar de mogelijkheid om een bouwdiepte van 15 meter toe

te laten mits gebruik van de 45°-regel prima facie niet relevant is, nu niets erop wijst dat daarvan in de bestreden beslissing toepassing is gemaakt; dat ook deze uitzondering prima facie niet toelaat om een dubbele referentiediepte te gebruiken op basis van de diepte van de aan weerszijden van het perceel palende gebouwen; dat het eerste middel ernstig is;

2.2.1. Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, de verzoekende partij in essentie aanvoert dat de bouwdiepte van het vergunde project 11 meter is en langs de zuidzijde met vier bouwlagen twee meter verder reikt dan haar eigen woning; dat er een quasi totaal verlies aan bezonning, lichtinval en verse lucht is, hetgeen een nefaste invloed betekent op het woon- en leefklimaat in de tuin en de woning van de verzoekende partij; dat de vroegere constructies minder diep reikten, lager waren en zich verder van de perceelsgrens bevonden; dat het nadeel wordt veroorzaakt door het niet-naleven van de bepalingen van het B.P.A. inzake bouwdiepte;

2.2.2. Overwegende dat de verwerende partij in essentie antwoordt dat de verzoekende partij zich beperkt tot vage beweringen; dat het voorgehouden nadeel alleszins voortvloeit uit de voorschriften van het B.P.A. en derhalve niet uit de bestreden beslissing; dat bij het bepalen van de bouwdiepte en bouwstructuur rekening is gehouden met de zon- en lichtinval voor de burenen;

2.2.3. Overwegende dat de tussenkomende partij in essentie hetzelfde antwoordt als de verwerende partij; dat zij bovendien doet gelden dat het perceel in een stad ligt waar zon, licht en lucht ingevolge de bebouwing ipso facto een schaars goed zijn; dat in de visie van de verzoekende partij iedere bebouwing onmogelijk is; dat de verzoekende partij geen tuin maar een koertje van hooguit twee meter diep heeft; dat rekening moet worden gehouden met de bezonning zoals deze bestond vóór de afbraak van de drie ééngezinswoningen, hetgeen met de bestreden beslissing ook is gebeurd;

2.2.4. Overwegende dat de bouw van de vergunde constructie de inval van licht en zon grotendeels zal onttrekken aan de achterzijde en de achtergevel van de woning van de verzoekende partij; dat dit des te meer klemmt nu de verzoekende partij slechts over een kleine ruimte achter haar woning blijkt te beschikken; dat de verwerende partij en de tussenkomende partij niet aannemelijk maken dat het nadeel voortvloeit uit het B.P.A. nu het eerste middel ernstig is bevonden; dat de

uiteenzetting van de verzoekende partij voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de verwezenlijking van het vergunde bouwwerk onmiddellijk naast haar woning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State;

2.3. Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Cemal CAVDARLI in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 31 juli 2002 waarbij aan Cemal CAVDARLI de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van drie eengezinswoningen en het oprichten van een meergezinswoning met twee winkelruimtes en zes appartementen (voorstel tot regularisatie) op een perceel gelegen te 9000 Gent, Kazemattenstraat 80-86, kadastraal bekend Sectie D, nrs. 489/h4-e3;.

Artikel 3.

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

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertien mei 2003, door :

de HH.. C. ADAMS,
 W. GEURTS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

C. ADAMS.