RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 133.411 van 30 juni 2004
in de zaak A. 150.091/X-11.821.

In zake : Katrien VANDEMOORTELE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14

tegen :

1. de stad ROESELARE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. COPPENS,
kantoor houdende te 8800 ROESELARE,
Westlaan 358,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkomende partij :

1. de n.v. COUSSEE BOSTOEN INVEST,
2. de n.v. DEBCON,

samen optredend als de tijdelijke vereniging TIJL EN NELE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Katrien VANDEMOORTELE op 27 maart 2004 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 2 februari 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare waarbij aan de tijdelijke vereniging TIJL EN NELE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een woning en het bouwen van twee meergezinswoningen op een terrein gelegen te Roeselare, J. Van Arteveldestraat, Gudrunplein en C. Duboisstraat, kadastraal bekend tweede afdeling, sectie B, nrs. 612 v en deel 612 t.

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 19 mei 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 4 juni 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad C. ADAMS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. DECLERCK die, in eigen naam en loco Advocaat A. LUST verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat A. COPPENS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat V. VAN DE KEERE die, loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat D. LINDEMANS, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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 n.v. COUSSEE BOSTOEN INVEST en de n.v. DEBCON, samen optredend als de tijdelijke vereniging TIJL EN NELE, met een verzoekschrift van 15 april 2004 hebben 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 tijdelijke vereniging TIJL EN NELE op 7 juli 2003 een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt voor het slopen van een woning en het bouwen van twee meergezinswoningen op een perceel gelegen te Roeselare, J. Van Arteveldestraat, Gudrunplein en C. Duboisstraat, kadastraal bekend tweede afdeling, sectie B, nummers 612v en 612t; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare op 2 februari 2004 de gevraagde vergunning met het bestreden besluit 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;

2.2.1. Overwegende dat de verzoekende partij wat de tweede voorwaarde betreft in essentie aanvoert dat het project wordt vergund in het hart van de villawijk "'t Motje", die een bijzonder historisch, residentieel en unifamiliaal karakter heeft, dat met het vergunnen van twee appartementsgebouwen tegelijkertijd een eerste bres in die constante wordt geslagen, dat die ommekeer een totale wijziging van het levenskader in de buurt betekent, dat het nadeel de facto onherstelbaar is gezien de aard en de omvang van de gebouwen en dat de verzoekende partij uitzicht heeft over het ganse Gudrunplein doch dat zij voortaan frontaal tegen de zijgevel van één van de vergunde gebouwen zal moeten kijken, waarbij zij met een in- en uitrit voor 19 ondergrondse garages wordt geconfronteerd en met de daaraan gekoppelde verkeersaangroei en lawaaihinder;

2.2.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota in essentie antwoordt dat de leefkwaliteit van de verzoekende partij niet zal worden verminderd nu de nieuwe bewoners hetzij bejaarden, hetzij pas gehuwde gezinnen of alleenstaanden met weinig kinderen zullen zijn, dat tegenover het pand van de verzoekende partij de kleinste meergezinswoning zal worden opgericht die qua omvang en inplanting perfect in het straatbeeld kan worden ingepast, dat het verkeer niet in die mate zal toenemen dat het een moeilijk te herstellen ernstig nadeel vormt, dat de bouwwerken geen invloed hebben op de inval van het zonlicht en dat er gezien de ligging geen enkel risico op inkijk in de tuin van de verzoekende partij of op enige andere schending van de privacy bestaat, dat niet alleen de verzoekende partij maar iedereen recht heeft op een ongestoord wonen op de plaats die hij verkiest en dat de stelling dat de oprichting van twee meergezinswoningen een niet te stillen promotiehonger zal opwekken, een loutere hypothese is;

2.2.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota in essentie antwoordt dat de vergunde constructie in algemeen woongebied is

gesitueerd en verenigbaar is met de gevolgen en lasten die daaraan eigen zijn, dat de kleinste meergezinswoning aan de overkant van de woning van de verzoekende partij zal worden opgericht op een wijze die perfect inpasbaar in het straatbeeld is, dat de verzoekende partij qua lichtinval geen hinder zal ondervinden, dat het bijkomende verkeer gering zal zijn en dat het nadeel niet rechtstreeks uit het bestreden besluit maar uit de planologische bestemming voortvloeit, dat de beweerde substantiële ommekeer van het karakter van de wijk louter hypothetisch is en dat de verzoekende partij niet de onaantastbaarheid van ééngezinsvilla's in de wijk "'t Motje" kan opeisen;

2.2.4. Overwegende dat de tussenkomende partijen er in het verzoekschrift tot tussenkomst in essentie aan toevoegen dat de vergunde constructie een uitsluitend residentieel karakter heeft die geen afbreuk doet aan het residentiële karakter van de wijk noch aan het sociale leven in de wijk, dat de aanwezigheid van meergezinswoningen in een wijk met uitsluitend ééngezinswoningen op zichzelf geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel vormt, dat de precedentwaarde voor latere vergunning een zuiver hypothetisch nadeel vormt, dat de zogenaamde privaatrechtelijke bedingen van burgerlijke bewoning in de initiële koopaktes geen aan de huidige eigenaars tegenstelbare erfdienstbaarheden vormen, dat de verzoekende partij geen concreet bewijs van haar voorgehouden uitzicht op het Gudrunplein levert noch dat zij een uitzicht zou krijgen op de zijgevel van gebouw B aan de overkant van de straat op ongeveer 40 meter afstand en dat dit een ernstig nadeel zou vormen, dat de verkeerstoename beperkt blijft tot het residentiële verkeer van 13 gezinnen, dat de in- en uitrit van de ondergrondse garage voor 19 auto's geen hinder zal veroorzaken, temeer daar de garagepoort achter het gebouw A is voorzien en dat geen verlies aan uitzicht ingevolge die inrit aannemelijk wordt gemaakt;

2.2.5. Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de vergunde constructie bestaat uit twee gebouwen met respectievelijk zeven en zes wooneenheden, waarvan het kleinste gebouw met de smalle zijde en de in- en uitrit van de ondergrondse garage aan de overzijde van de woning van de verzoekende partij zijn voorzien; dat het appartementen met een zuiver residentieel karakter betreft;

Overwegende dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat ingevolge de bestreden vergunning het residentiële en unifamiliale karakter van de wijk teniet zal worden gedaan; dat de mogelijkheid van "promotiehonger" en bijkomende vergunningen louter hypothetisch is; dat het residentiële verkeer van

13 wooneenheden, die langs verschillende straten bereikbaar zijn, evenmin op ernstige wijze het levensklimaat in de betrokken wijk zal aantasten;

Overwegende dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat haar uitzicht op het Gudrunplein teniet zal worden gedaan of dat het uitzicht op de smalle gevel van het gebouw B en de in- en uitrit van de ondergrondse garage aan de overzijde van haar eigen woning een ernstig nadeel vormen; dat zij dienaangaande geen concrete gegevens, zoals plannen, foto's of simulaties bijbrengt; dat zij evenmin op concrete wijze aannemelijk maakt dat de uitrit van een ondergrondse garage voor in totaal 19 auto's ernstige verkeers- en lawaaihinder zal veroorzaken; dat met niet in het verzoekschrift opgenomen feiten en verklaringen geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partij derhalve niet blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

2.3. 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 te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. COUSSEE BOSTOEN INVEST en de n.v. DEBCON, samen optredend als de tijdelijke vereniging TIJL EN NELE 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 tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig juni 2004, door :

de HH.	C. ADAMS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	W. GEURTS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

W. GEURTS. **C. ADAMS.**