

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 140.850 van 18 februari 2005
in de zaak A. 156.859/X-12.105.**

In zake :

1. de n.v. LONCKE en C°,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. VAN DORPE,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
Loofstraat 39,
2. Erik LONCKE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. VAN EECKHOUT,
kantoor houdende te 8800 ROESELARE,
H. Horriestraat 44

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 Y. FRANÇOIS,
kantoor houdende te 8790 WAREGEM,
Eertbruggestraat 10.

tussenkommende partij :

de n.v. TRIOCINE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. VAN BRABANT,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Gulden Vlieslaan 16.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. LONCKE en C° en Erik LONCKE op 25 oktober 2004 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 19 juli 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare waarbij aan de n.v. TRIOCINE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor "de nieuwbouw van een bioscoop" op een terrein gelegen te Roeselare, Gasstraat/Leenstraat, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 001002, 0010B 2, 0010C 2, 0010M 2 en 0043K 2;

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 28 januari 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 februari 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. VAN DORPE, die verschijnt voor de eerste verzoekende partij, en die eveneens, loco Advocaat A. VAN EECKHOUT verschijnt voor de tweede verzoekende partij, van Advocaat A. COPPENS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat Y. FRANÇOIS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat N. MORTELE die, loco Advocaat A. VAN BRABANT verschijnt voor de tussenkomende partij;

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 de n.v. TRIOCINE met een verzoekschrift van 9 november 2004 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de n.v. TRIOCINE op 15 maart 2004 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van een bioscoop op een terrein gelegen te Roeselare, Gasstraat/Leenstraat, op percelen kadastraal bekend Sectie B, nrs. 001002, 0010B 2, 0010C 2, 0010M 2 en 0043K 2; dat het bouwterrein in de Leenstraat met de linkerperceelgrens paalt aan het pand van eerste verzoekende partij, dat de tweede verzoekende partij als huurder dit pand bewoont; dat het bouwterrein volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979

vastgesteld gewestplan Roeselare-Tielt is gelegen in woongebied; dat het tevens is gelegen binnnen het beheersingsgebied van het algemeen plan van aanleg Roeselare, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1991, in een zone voor algemene woongebieden; dat tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag één bezwaarschrift werd ingediend, met name door de tweede verzoekende partij; dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 14 juni 2004 het bezwaarschrift ontvankelijk doch ongegrond heeft verklaard; dat de gemachtigde ambtenaar op 7 juli 2004 een gunstig advies heeft uitgebracht; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 19 juli 2004 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend aan de n.v. TRIOCINE;

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, verzoekende partijen laten gelden wat volgt :

"IV. MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL

A. Het ernstig nadeel

Aangezien de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel veroorzaakt aan de eerste verzoekster die binnen het kader van haar maatschappelijk doel een antiekzaak uitbaat in de gerenoveerde en opgewaardeerde salons en toonzalen van het oud kloosterpand en die uitgeven op de zeer verzorgde siertuin (...), die voor het bezoekend cliënteel toegankelijk is, zodat de inkokering van deze tuin door de bouw van een 10 m 40 hoge muur tegen de bestaande muur van 3 m 52 en de vermindering van lichtinval en bezonning, zoals gepreciseerd in de feitelijke uiteenzetting, een zeer nadelige invloed zal hebben op de luminositeit en het zonlicht binnen deze toonzalen en een nefaste invloed op gevoelens van weelde, welstand, rijkdom, schoonheid en esthetische verfijning die de kunst- en antiekminnende klanten beroeren door de samenhang van binnenarchitectuur, decoratie, bemeubeling en kunstwerken en het uitzicht op de bijzonder fraai aangelegde binnentuin die ook kan bezocht worden;

Dat werkelijke vermindering van de bezonning voor de eigendom van de eerste verzoekster blijktens informatie ingewonnen bij de Koninklijke Sterrewacht van België, zeer aanzienlijk is :

- Door de langere schaduw van de muur van 10,40 m, is het begin van de bezonning het hele jaar door merklijk later :
 - zowel in de salons beneden met een zonverlies tussen 33 en 38%,
 - als op de verdieping met een zonverlies van 26 tot 32%
 - en in het midden van de tuin met een zonverlies van 53 tot 64%.

- Bij het ontwaken om 7 u in de slaapkamers op de eerste verdieping, zal de zon met een muur van 10,40 m nooit meer schijnen, terwijl thans de muur van 3,52 m nooit schaduw kan werpen op de vensters van de eerste verdieping die hoger zijn dan de muur, zodat er bezonning is van bij de zonsopgang.
- Op het ogenblik dat de zonnestralen evenwijdig lopen met de muur en de gevel, is er uiteraard geen zon meer in de lokalen, maar blijft de zon schijnen in de tuin. Pas vanaf dat ogenblik heeft de hogere muur geen invloed meer op de bezonning van de tuin.

Dat de eerste verzoekster dit pand heeft aangekocht en mits gigantische investeringen zo heeft ingericht dat de tentoongestelde stukken in een ideaal kader worden gepresenteerd en waarbij de openheid naar de siertuin te vergelijken is met de functie van een kasteeltuin; dat het optrekken van voormelde hoge muur onvermijdelijk voorbeschreven esthetisch kader grotendeels zoniet volledig teniet zal doen en aldus het door de eerste verzoekster nagestreefde en bereikte doel op de onherstelbare wijze zal beschadigen en de gunstige commerciële positie van de eerste verzoekster tegenover het cliënteel en tegenover de concurrerende antiekhandelaars blijvend zal benadelen;

Aangezien de tweede verzoeker die er zijn woning heeft sinds 1998 met beneden eetkamer, keuken en wintertuin uitgevend op de siertuin en vier kamers op de eerste verdieping met venster naar de siertuin (...) door de bouw van de hoge blinde muur van 10 m 40 tegen de bestaande scheidingsmuur van 3 m 52, een drastische vermindering van het woonklimaat zal ondergaan door vermindering van licht en zonlicht zoals blijkt uit de bijgevoegde zonnenstudie, waarnaar alhier uitdrukkelijk wordt verwezen, zowel in de woning als in de tuin en door de drastische inkokering waardoor het open zicht op de hemel grotendeels ongedaan wordt gemaakt met het gevoel van ingeslotenheid tot gevolg;

B. Moeilijk te herstellen

Dat, na realisatie en nietigverklaring van de bestreden bouwvergunning, het herstel in de vorige staat van dit gigantisch bioscoopcomplex, moeilijk te bereiken is, gezien de verzoekers als benadeelden niet beschikken over een eigenlijke stedenbouwkundige herstellvordering, maar enkel over een burgerlijke vordering (art. 150 DRO en artt. 1382 en 544 B.W.); dat een geldelijke genoegdoening niet leidt tot werkelijk herstel van het zwaar aangetast woonklimaat; dat, zelfs indien uiteindelijk de veroordeling tot herstel in de oorspronkelijke staat zou kunnen bekomen worden -wat onzeker is en in redelijkheid in de praktijk niet te verwachten is zonder langdurige procedures, gelet op de grote investeringen van het project- het verminderde woonklimaat en het nadeel gedurende die lange periode tot aan dat feitelijk herstel in de oorspronkelijke staat, niet kan ongedaan gemaakt worden";

Overwegende dat het aangevoerde ernstig nadeel in essentie is gelegen in de "inkokering" die door de oprichting van genoemde gevel ontstaat, en de daaruit volgens verzoekende partijen voortvloeiende "vermindering van lichtinval en bezonning"; dat uit de ter terechtzitting door zowel de verzoekende partijen als de tussenkomende partij neergelegde fotoreportages blijkt dat de gevel van het vergunde complex palend aan het pand waarvan de eerste verzoekende partij eigenaar en de tweede verzoekende partij huurder is, tot op de volledige, zoniet alleszins tot praktisch de volledige hoogte is opgericht; dat de schorsing van de

tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning het ontstaan van het door verzoekende partijen aangevoerde ernstig nadeel -daargelaten de vraag of dit nadeel gelet op de concrete gegevens van de zaak als een ernstig nadeel kan worden beschouwd- niet meer kan verhinderen; dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning in de gegeven omstandigheden zonder nut is; dat de vordering niet ontvankelijk is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. TRIOCINE 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 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achttien februari 2005, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.