

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 156.360 van 14 maart 2006
in de zaak A. 164.748/X-12.413.**

In zake : 1. Erick DE CATTELLE,
 2. Edith BEOZIERE,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaat J. LAMON,
 kantoor houdende te 9700 OUDENAARDE,
 Burgschelde 25, bus 2

tegen :

de stad OUDENAARDE.

tussenkommende partij :

de NV M.F.L.,
die woonplaats kiest bij
Advocaten C. DE WOLF en K. BEKÉ,
kantoor houdende te 9680 MAARKEDAL,
Etikhovestraat 6.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Erick DE CATTELLE en Edith BEOZIERE op 30 juli 2005 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 9 februari 2004 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde waarbij aan de NV M.F.L. de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het "verbouwen en uitbreiden kapsalon tot woning" gelegen te Oudenaarde, Achter de Wacht 29, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nrs. 338r, 338x en 338y;

Gezien het administratief dossier van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 6 oktober 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 november 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat F. JUDO die loco Advocaat J. LAMON verschijnt voor de verzoekende partijen, en van Advocaten C. DE WOLF en K. BEKÉ die verschijnen voor de tussenkomen partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. EYLENBOSCH;

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 NV M.F.L. met een verzoekschrift van 22 augustus 2005 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de NV M.F.L. op 21 oktober 2003 bij het College van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het "verbouwen en uitbreiden kapsalon tot woning" gelegen te Oudenaarde, Achter de Wacht 29, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nrs. 338r, 338x en 338y, aan de achterzijde onmiddellijk palende aan verzoekers' eigendom, gelegen Kattestraat 26 te Oudenaarde, kadastraal bekend sectie B, nr. 333l; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde is gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; dat het tevens is gelegen binnen de bij koninklijk besluit van 5 mei 1981 als stadsgezicht beschermde middeleeuwse stadskern van Oudenaarde; dat het niet is gelegen binnen een gebied waarvoor een door de Koning -thans de Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, noch binnen een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat verzoekers tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag een bezwaarschrift hebben ingediend, waarin zij aanvoeren dat de afstanden vereist voor zichten overeenkomstig de artikelen 678-680 B.W. niet zijn gerespecteerd; dat de cel Monumenten en Landschappen op 8 januari en 25 februari 2004 een gunstig advies heeft uitgebracht over een aangepast plan; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 9 februari 2004 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat dit besluit met betrekking tot het door verzoekende partijen ingediende bezwaar vermeldt wat volgt :

"(...) Het college stelt vast dat dit bezwaarschrift handelt over art. 678 van het burgerlijk wetboek. Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt in : overwegende dat het bezwaar betrekking heeft op het terras. Dat volgens de klager wordt aangehaald dat de door art. 678 B.W. verplichte afstand van 19 (decimeter) niet gerespecteerd wordt. Overwegende dat volgens de plannen achteraan het terras een bouw is ingeplant eigendom van de klager met een kroonlijsthoogte van 5,40 m en een nokhoogte van 8,40 m. Het vloerpeil van het terras ligt op 3,40 m boven het bestaande maaiveld, waardoor tussen de kroonlijst van 5,40 m en het vloerpeil van het terras 2 m rest zodat rechtstreekse inkijk niet mogelijk is. De grondslag van art. 678 B.W. is het tegengaan van ongezonde nieuwsgierigheid en de bescherming van de privacy -zijn die reden niet voorhanden dan kan de toepassing van dit artikel niet gevorderd worden. Om voornoemde redenen is de klacht ongegrond.";

dat verzoekers bij een schrijven gedagtekend 30 mei 2005 door architect Aldo DE BEULE worden uitgenodigd tot een plaatsbeschrijving van hun perceel naar aanleiding van de start van de bouwwerkzaamheden;

Overwegende dat de tussenkomen partij opwerpt dat de vordering niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie 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 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 verzoekende partijen twee middelen aanvoeren; dat zij in een eerste middel de schending aanvoeren van artikel 678 B.W., "met name dat de beslissing d.d. 09/02/2004 de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning inhoudt waarbij de verplichte afstand van 19 decimeter inzake uitzicht zoals voorzien in voornoemd artikel niet wordt gerespecteerd."; dat verzoekende partijen het middel toelichten als volgt :

"Art. 678-680 B.W. voorziet het volgende :

Art - 678. Men mag op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere

soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van negentien decimeter (...) is tussen de muur waar men die maakt, en het erf.

Art. 679. Men mag op datzelfde erf geen zijdelingse of schuine uitzichten hebben, tenzij er een afstand is van zes decimeter (...).

Art. 680. De afstand waarvan sprake in de twee vorige artikelen, wordt gerekend van het buitenvlak van de muur waarin de opening gemaakt wordt, en, indien er balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken zijn, van hun buitenrand tot aan de scheidslijn van beide eigendommen.

Het Hof van Cassatie heeft beslist dat ook in de vorm van terras gebouwde daken, met zichten gelijkgesteld worden (Cass., 24 september 1959, R.W., 1960-61, 132).

In casu blijkt uit de aan het administratief dossier toegevoegde plannen dat betreffende het terras op de schets, de door art. 678 B.W. verplichte afstand van 19 decimeter niet gerespecteerd wordt.";

Overwegende dat verzoekende partijen in een tweede middel de schending aanvoeren van "de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel,

doordat het gemeentebestuur, hoewel het werd gewezen op een aantal klaarblijkelijke lacunes en onzorgvuldigheden in de stedenbouwkundige vergunning, verkozen heeft deze gegevens als zeker te beschouwen,

terwijl een normaal zorgvuldig bestuur erop moet toezien dat het een oordeel vormt op basis van juiste en onbetwistbare gegevens.";

Overwegende dat de verzoekende partijen dit middel toelichten als volgt :

"Naar aanleiding van het openbaar onderzoek in de periode tussen 31/10/2003 en 01/12/2003 diende verzoekende partij bij aangetekend schrijven d.d. 17/11/2003 via het kanaal van haar raadsman een bezwaarschrift in waarbij tegenpartij werd gewezen op de miskenning van art. 678 B.W. door de aanvrager in diens overgelegde plannen.

Tegenpartij baseerde zich voor de afwijzing van het bezwaar van verzoekende partij op een verkeerde muur zoals aangegeven op het plan. In haar standpunt omtrent het bezwaar van verzoekende partij neemt zij een muur met kroonlijsthoogte van 5,40 meter als vertrekpunt om te besluiten dat de vereiste afstand van 19 decimeter wel degelijk wordt gerespecteerd.

In werkelijkheid gaat het echter om een andere muur van slechts 3,25 meter hoogte, waartegen het terras is aangebouwd en waarbij er aldus wel degelijk sprake is van een schending is van de artikelen 678 - 680 B.W.

Dat het gemeentebestuur aldus onzorgvuldig te werk is gegaan bij de beoordeling van het bezwaar en het lezen van de plannen en zij niet de toestand ter plaatse is gaan verifiëren. Dat zij aldus niet heeft voldaan aan de materiële motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Dat zij trouwens ook niet heeft opgemerkt dat de voorgelegde plannen niet stroken met de werkelijkheid en steunen op fictieve gegevens; Dat er immers op de eigendom van verzoekende partij een dak getekend is, (dat) er helemaal niet is.";

Overwegende dat beide middelen op het eerste gezicht hun grondslag vinden in een vermeende schending van de artikelen 678-680 B.W. inzake uitzichten; dat stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten; dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen enkele beslissing inhoudt omtrent deze rechten; dat krachtens artikel 144 van de Grondwet geschillen over burgerlijke rechten, zoals te dezen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake uitzichten, behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken; dat de Raad van State niet bevoegd is kennis te nemen van geschillen hieromtrent; dat beide middelen op het eerste gezicht niet ontvankelijk zijn;

Overwegende dat niet is voldaan aan één van de bij artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden 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 :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de NV M.F.L. 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
veertien maart 2006, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.