

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 161.761 van 10 augustus 2006
in de zaak A. 175.361/X-12.965.**

In zake : Nelly VAN DER PLAETSEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat G. DE LANGE,
kantoor houdende te 9550 HERZELE,
Evendael 16

tegen :

1. de gemeente SINT-MARTENS-LATEM,
die woonplaats kiest bij
Advocaat Ph. LEROY,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5,
2. het VLAAMSE GEWEST,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partij :

Hans VAN DEN HEEDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten B. ROELANDTS en L. PROOT,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kasteellaan 141.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Nelly VAN DER PLAETSEN op 28 juli 2006 heeft ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 26 juni 2006 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem waarbij aan Hans VAN DEN HEEDE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het "verbouwen en uitbreiden van een woning" gelegen te Sint-Martens-Latem, Wijngaard 21, op een perceel kadastraal bekend Sectie A, nr. 370 g, en van de daaraan voorafgaande beslissing van 20 juni 2006 van de gemachtigde ambtenaar waarbij op voorstel van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem voor het voormelde perceel, zijnde lot 13, een afwijking wordt toegestaan van de verkavelingsvergunning, bekend onder het nr. 5/44064/926.1, bij

besluit van 24 juni 1974 verleend door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Deurle -thans deel uitmakende van de gemeente Sint-Martens-Latem- , "dit alles op verbeurte van een dwangsom ten laste van de heer VAN DEN HEEDE ten belope van € 1000 per dag overschrijding van dit verbod";

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gelet op de beschikking van 1 augustus 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 augustus 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat G. DE LANGE die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat T. BOCKSTAELE die loco Advocaat Ph. LEROY voor de eerste verwerende partij verschijnt, van Advocaat V. TOLLENAERE die voor de tweede verwerende partij verschijnt en van Advocaat R. SLABBINCK die loco Advocaat B. ROELANDTS voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur S. DE TAEYE;

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 Hans VAN DEN HEEDE met een verzoekschrift van 4 augustus 2006 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de tussenkomende partij op 25 oktober 2004 bij het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een eerste aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning gelegen te Sint-Martens-Latem (Deurle), Wijngaard 21, op een perceel kadastraal bekend afdeling 2, sectie A, nr. 370 g; dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone is gelegen in woonuitbreidingsgebied; dat het perceel eveneens is gelegen binnen de grenzen van de verkaveling genaamd "De

Oude Vierschaar", waarvoor het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Deurle -thans deel uitmakende van de gemeente Sint-Martens-Latem- op 24 juni 1974 de vergunning heeft verleend; dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem op 29 oktober 2004 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat de gemachtigde ambtenaar deze vergunning op 8 december 2004 heeft geschorst; dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem op 10 december 2004 de voornoemde stedenbouwkundige vergunning heeft ingetrokken; dat de tussenkomende partij op 23 december 2003 een nieuwe aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van dezelfde woning; dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem op 31 december 2004 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat verzoeker tegen deze beslissing een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en een beroep tot nietigverklaring heeft ingesteld; dat bij arrest nr. 147.539 van 8 juli 2005 de schorsing van de tenuitvoerlegging van deze beslissing werd bevolen op grond van het ernstig bevonden tweede middel waarin de schending werd aangevoerd van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning met betrekking tot de maximum toegelaten bouwdiepte; dat het beroep tot nietigverklaring nog hangende is (zaak 160.427); dat de tussenkomende partij op 14 maart 2006 een derde aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van dezelfde woning; dat de bouwplannen identiek zijn aan deze ingediend bij de vorige aanvraag, met uitzondering van het raam in de kamer achteraan langs de zijde van verzoeksters eigendom, dat wordt versmald van 2,26/1,83 m tot 1,46/1,83 m, waardoor het op 1,93 m in plaats van 1, 13 m van de grens met verzoeksters eigendom komt te staan; dat de gemachtigde ambtenaar bij beslissing van 20 juni 2006 op voorstel van het college van burgemeester en schepenen voor het betrokken perceel (lot 13) een afwijking heeft toegestaan van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning met betrekking tot de maximum bouwdiepte op het gelijkvloers die van 15 m op 20 m wordt gebracht; dat als voorwaarde wordt opgelegd: "Een interne herschikking waardoor een familielid kan inwonen is aanvaardbaar, doch dit kan niet leiden tot een vermeerdering van het aantal woongelegenheden."; dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem bij het bestreden besluit van 26 juni 2006 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoer-

legging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende, wat de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering betreft, dat verzoekende partij aan de hand van een door een architect opgemaakte nota uiteenzet dat de vergunde werken in 4 tot 5 weken kunnen worden voltooid, en dat reeds voorbereidingen werden getroffen om de vergunde werken onmiddellijk te kunnen starten, zoals het afgraven van de bovengrond tot 30 à 40 cm diepte en het aanbrengen van een funderingssleuf voor het oprichten van de achtergevel en de zijgevel, evenals de afbraak van een bloembak tegen haar woning, en het verwijderen van wortels van struiken en bomen; dat deze feitelijke gegevens bevestiging vinden in een door de verzoekende partij neergelegde fotoreportage, en door de tussenkomen partij overigens niet worden betwist; dat in de gegeven omstandigheden aannemelijk is dat, zoals door de verzoekende partij wordt aangevoerd, een vordering tot schorsing volgens de gewone procedure onherroepelijk te laat zou komen om het nadeel nog te kunnen voorkomen; dat voorts blijkt dat verzoekende partij van de aangevochten beslissing kennis heeft gekregen door middel van een schrijven van het gemeentebestuur van Sint-Martens-Latem verzonden op 4 juli 2006; dat dit schrijven moet worden geacht twee werkdagen later te zijn ontvangen, zodat de termijn voor het instellen van de vordering is ingegaan op 7 juli 2006; dat in de gegeven omstandigheden de op 28 juli 2006 ingestelde vordering tot schorsing met de vereiste spoed werd ingesteld; dat de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering tot schorsing voldoende is verantwoord;

Overwegende dat verzoekende partij in een eerste middel de schending aanvoert van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning, op 24 juni 1976 afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Deurle -thans deel uitmakende van de gemeente Sint-Martens-Latem-, doordat de bestreden beslissing impliciet aan de aanvrager de toelating verleent om een meergezinswoning op het perceel in kwestie, zijnde lot 13 uit de verkaveling, op te richten, terwijl de stedenbouwkundige voorschriften uitdrukkelijk bepalen dat "de gronden voorzien zijn voor het inplanten van ééngezinswoningen";

Overwegende dat de bestreden beslissing het "verbouwen en uitbreiden" vergunt van een woning, gelegen Wijngaard 21 te Sint-Martens-Latem, op een perceel kadastraal bekend afdeling 2, sectie A, nr. 370 g, zijnde lot 13 van de verkavelingsvergunning, op 24 juni 1976 afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Deurle -thans deel uitmakende van de gemeente Sint-Martens-Latem- voor een grond gelegen aan de Pontstraat te Deurle, genaamd "De Oude Vierschaar";

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van deze verkavelingsvergunning onder meer bepalen wat volgt :

"B. Stedenbouwkundige voorschriften.

(...)

2. Gebouwen.

De gronden zijn voorzien voor het inplanten van ééngezinswoningen.

(...)"

Overwegende dat uit de vergunde plannen blijkt dat het "verbouwen en uitbreiden" van de betrokken woning bestaat uit het bijbouwen van een berging, een bureel waarvan één raam de afmetingen heeft van een deur en reikt tot op de grond, aansluitend een hal met wc, een wasplaats, een gang, een badkamer met wc, een slaapkamer, een keuken, die enkel een raam heeft gericht naar achter en niet naar het bestaande terras, evenals een carport; dat de centraal binnen de vergunde nieuwbouw gelegen bestaande living wordt afgescheiden van de bestaande woning door het plaatsen van een muur tussen deze living en de bestaande eetkamer, waarin enkel een smalle deur wordt voorzien; dat anderzijds de muur tussen de eetkamer en het bureel in de bestaande woning wordt verwijderd, waardoor één grote leefruimte ontstaat; dat tevens een afzonderlijk rioleringsstelsel met septische put en een afzonderlijke regenwaterput worden voorzien; dat de vergunde verbouwing en uitbreiding prima facie het creëren van een volwaardige tweede woongegelegenheid tot gevolg heeft; dat het behoud van een deuropening in de afscheidingsmuur die wordt voorzien tussen de bestaande "eetkamer" en de "living" aan deze vaststelling geen afbreuk doet; dat het creëren van een tweede woongegelegenheid in strijd is met voormeld stedenbouwkundig voorschrift dat slechts de inplanting van ééngezinswoningen toelaat; dat het terzake niet relevant is wie deze tweede woongegelegenheid zal betrekken; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, verzoekende partij uiteenzet dat éénmaal het bouwwerk is opgericht, het

uiterst moeilijk zal zijn om het weer verwijderd te krijgen, dat immers een particulier niet beschikt over een herstellvordering, zoals voorzien in de artikelen 149 en 151 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en er daarenboven in hoofde van de overheid geen rechtsplicht bestaat tot ambtshalve uitvoering van een op grond van een herstellvordering verkregen rechterlijke uitspraak, indien de veroordeelde verzuimt deze vrijwillig uit te voeren; dat verzoekende partij voorts onder meer aanvoert dat haar privacy zal worden geschonden doordat de nieuwbouw een diepte heeft van 20 meter en van daaruit uitzicht kan worden genomen op haar tuin en terras, dat het feit dat het venster dat het dichtst bij haar eigendom wordt voorzien wordt versmald en verplaatst daaraan niets verandert, dat ook de opgelegde wintergroene haag ter zake niet relevant is, aangezien zij over geen enkel middel beschikt om deze haag te doen aanbrengen indien de vergunninghouder verzuimt dit te doen, en er evenmin enige hoogte of lengte is vermeld in de vergunning; dat zij ook een ernstig nadeel dreigt te ondergaan doordat de linkerzijgevel van haar woning wordt afgebroken ingevolge de vergunde verbouwingswerken, en dat het achteraf niet meer mogelijk zal zijn om een herstel in de oorspronkelijke toestand te verkrijgen aangezien geen gevelstenen van dezelfde kleur en hetzelfde uitzicht meer te verkrijgen zijn, dat ook haar leefklimaat zal worden aangetast door de lawaaihinder die zal ontstaan door het onmiddellijk aanbouwen tegen haar woning;

Overwegende dat uit de vergunde plannen blijkt dat er twee ramen worden voorzien in de achtergevel van de aan te bouwen constructie, op een afstand van 1,93 m, respectievelijk 5 m van de grens met verzoeksters eigendom; dat uit dezelfde plannen blijkt dat vanuit deze ramen een rechtstreekse inblik in verzoeksters tuin mogelijk is; dat het opleggen van de aanplanting van een "winterhard groenscherm" dit enkel maar lijkt te bevestigen en geen afbreuk kan doen aan de vaststelling dat de privacy van verzoekende partij aldus in het gedrang kan worden gebracht; dat immers de aard van een groenscherm op zich reeds niet toelaat aan te nemen dat door het opleggen van de aanleg ervan alle hinder zonder meer wordt weggenomen; dat voorts de bewering dat de gevelstenen gerecupereerd worden, geen enkele waarborg inhoudt dat het door verzoekende partij als ernstig beschouwd nadeel met betrekking tot het instandhouden van de zijgevel van haar woning zoals die thans bestaat, niet moeilijk te herstellen is; dat het feit dat de betrokken woning is gelegen in een zone voor gesloten bebouwing niet wegneemt dat ingevolge de bestaande definitief vergunde toestand een gedeelte van het betrokken perceel palend aan verzoeksters eigendom onbebouwd is gebleven, en dat verzoekende partij op

grond daarvan dienstig nadelen kan invoeren die het gevolg zijn van een wijziging van deze toestand ingevolge de tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing; dat hetzelfde geldt met betrekking tot het invoeren nadeel dat voortvloeit uit mogelijke geluidsoverlast door de onmiddellijke aanbouw tegen verzoeksters woning; dat de uiteenzetting van verzoekende partij voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat verzoekende partij ter terechtzitting afstand heeft gedaan van haar vraag tot het opleggen van een dwangsom;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Hans VAN DEN HEEDE in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de beslissing van 26 juni 2006 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem waarbij aan Hans VAN DEN HEEDE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het "verbouwen en uitbreiden van een woning" gelegen te Sint-Martens-Latem, Wijngaard 21, op een perceel kadastraal bekend Sectie A, nr. 370 g, en van de daaraan voorafgaande beslissing van 20 juni 2006 van de gemachtigde ambtenaar waarbij op voorstel van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem voor het voormelde perceel, zijnde lot 13, een afwijking wordt toegestaan van de verkavelingsvergunning, bekend onder het nr. 5/44064/926.1, bij besluit van 24 juni 1974 verleend door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Deurle -thans deel uitmakende van de gemeente Sint-Martens-Latem.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tien augustus 2006, door :

de H. J. BOVIN,
Mevr. J. CAMU,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

J. CAMU.

J. BOVIN.