RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 192.889 van 30 april 2009
in de zaak A. 192.326/X-14.156.

In zake : Guido HOORNAERT,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. NIJS,
kantoor houdende te 9200 DENDERMONDE,
Noordlaan 82-84

tegen :

de gemeente LEDE.

tussenkomende partij :

de n.v. TRIBOS,
die woonplaats kiest bij
advocaat R. DE CLERCQ,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Onderstraat 48.

DE WND. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Guido HOORNAERT op 23 april 2009 heeft ingediend, en waarin hij, enerzijds, de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid vordert van het besluit van 31 maart 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede waarbij aan de n.v. TRIBOS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een tweewoonst en het verbouwen van een garage te Lede, Steenland 5-5A, kadastraal bekend sectie D, nr. 660/r4, en, anderzijds, lastens de verwerende partij het opleggen van “een dwangsom van 2.500 EUR per dag of gedeelte van een dag dat zij toelaat dat er bouwwerkzaamheden plaatsvinden aan, in of op het gebouw dat werd vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede dd. 31 maart 2009” vordert;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 24 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 april 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. NIJS, die verschijnt voor de verzoekende partij, van stedenbouwkundig ambtenaar J. VAN DEN STEEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat R. DE CLERCQ, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>De rechtspleging</u>

Met een verzoekschrift van 28 april 2009 heeft de n.v. TRIBOS gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. <u>De feiten</u>

2.1. Op 12 augustus 2008 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede aan de n.v. TRIBOS een stedenbouwkundige vergunning af voor het “bouwen tweewoonst en verbouwen garage” op een perceel gelegen te Lede, Steenland 5, kadastraal bekend sectie D, nr. 660/r4. De verzoeker woont op het perceel gelegen achter het bouwperceel.

2.2. Op vordering van de verzoeker beveelt de Raad van State bij arrest nr. 189.785 van 26 januari 2009 (zaak A. 191.096/X-14.033) bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de voornoemde vergunning. De door de verzoeker gevorderde dwangsom wordt verworpen.

2.3. Op 3 februari 2009 trekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede de voornoemde vergunning in.

2.4. Op 31 maart 2009 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede aan de n.v. TRIBOS een nieuwe stedenbouwkundige vergunning af voor hetzelfde project. Dit is het bestreden besluit waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

> "De bestemming volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij Koninklijk besluit op datum van 30 mei 1978 is woongebied.
>
> Het College van Burgemeester en Schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :
>
> De aanvraag is gelegen binnen een op datum van 31/08/1964 door College van Burgemeester en Schepenen behoorlijk vergunde verkaveling, bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer 41034-576. Deze verkaveling is voor het terrein van de aanvraag niet vervallen.
>
> Het College van Burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:
>
> Beknopte beschrijving van de aanvraag
>
> meergezinswoning
>
> WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN
>
> Stedenbouwkundige gegevens uit de plannen van aanleg
>
> Het goed is overeenkomstig de planologische voorzieningen van het bij K.B. d.d. 30 mei 1978 vastgesteld Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen in een woongebied waarvoor art. 5.1.0 en 6. van het K.B. d.d. 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen van toepassing zijn.
>
> De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
>
> Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van:
>
> - een goedgekeurd BPA.
> - een goedgekeurd gemeentelijk RUP;
>
> Stedenbouwkundige gegevens uit de verkavelingsvergunning
>
> Het goed situeert zich binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling. De verkavelingsvergunning werd afgeleverd op 31/08/1964 met referte L099-10.115/576.
>
> De verkaveling is bestemd voor het oprichten van woningen.
>
> Afwijking
>
> Niet van toepassing.
>
> (...)
>
> Advies gemachtigde ambtenaar
>
> Overeenkomstig artikel 43 van decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en latere wijzigingen is de aanvraag vrijgesteld van het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar.
>
> - gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.
>
> Het Openbaar Onderzoek
>
> Wettelijke bepalingen
>
> Niet van toepassing.
>
> Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren
>
> Niet van toepassing.

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE PLAATSELIJKE ORDENING

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag behelst het oprichten van een meergezinswoning op een onbebouwd perceel. De omgeving wordt gekenmerkt door woningen in gesloten/halfopen bouwwijze.

Historiek

Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 12 augustus 2008 een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een tweewoonst. De raad van state schorste deze vergunning op 26 januari 2009.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gewestplan en van de voornoemde verkavelingsvergunning.

(...)

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

De verkaveling voorziet woningen, gekoppelde en alleenstaande. Het gemeentelijk beleid inzake meergezinswoningen staat deze bestemming toe in de woonzone volgens het gewestplan voor zover de constructie qua volume en bouwstijl integreerbaar is in de omgeving. Het ontwerp voldoet hieraan. Meergezinswoningen kaderen in de woonverdichting die voortvloeit uit het RSV.

De verkavelingsvoorschriften vermelden (artikel 2) dat gekoppelde woningen het uitzicht hebben van één enkel harmonisch gebouw. De woning sluit qua gabariet volledig aan bij de koppelwoning op het linksaanpalende perceel en voldoet dus aan de voorwaarde.

In de onmiddellijke buurt komen zelfs nog grotere bouwdieptes, zelf op de verdieping voor en die niet aansluiten aan de woning op het aanpalende perceel (evenals ramen op de verdieping, die aanzienlijk dichter bij de perceelsgrens gesitueerd zijn).

Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Gelet op de bovenstaande overwegingen;

overwegende dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad;

is de aanvraag voor vergunning vatbaar.

Voorstel van voorwaarden

De goedgekeurde bouwplannen na te leven.

Achter de woning dient het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.

Indien tijdens de werken het voetpad niet begaanbaar is, dient door de eigenaar een begaanbaar alternatief voorzien te worden.

De bouwwerken kunnen pas aangevangen worden nadat de gemeente de aansluiting op de riolering tot aan de perceelsgrens voorzien heeft. De aansluiting dient minimaal één maand vooraf aangevraagd te worden bij de gemeentelijke technische dienst.

Het terras op de verdieping achteraan dient zowel achteraan als langs de zijwanden voorzien te worden van een ondoorzichtbaar scherm van minimaal 2 m hoogte.

Beslissing van het college van burgemeester en schepenen

Akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Voorwaarden

De goedgekeurde bouwplannen na te leven.

Achter de woning dient het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.

Indien tijdens de werken het voetpad niet begaanbaar is, dient door de eigenaar een begaanbaar alternatief voorzien te worden.

De bouwwerken kunnen pas aangevangen worden nadat de gemeente de aansluiting op de riolering tot aan de perceelsgrens voorzien heeft. De aansluiting dient minimaal één maand vooraf aangevraagd te worden bij de gemeentelijke technische dienst.

Het terras op de verdieping achteraan dient zowel achteraan als langs de zijwanden voorzien te worden van een ondoorzichtbaar scherm van minimaal 2 m hoogte.

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid".

2.5. De verzoeker stelt op 21 april 2009 een aangetekend schrijven van 16 april 2009 van de verwerende partij ontvangen te hebben met in bijlage het bestreden besluit.

3. <u>De schorsingsvoorwaarden</u>

Krachtens artikel 17, §§ 1 en 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat een ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kan verantwoorden, en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

4. <u>De uiterst dringende noodzakelijkheid</u>

4.1. De verzoeker verwijst naar zijn uiteenzetting in verband met de uiterst dringende noodzakelijkheid in de zaak A. 191.096/X-14.033:

"(...)

dat de oprichting van de betrokken meergezinswoning minstens grotendeels, zoniet volledig zal uitgevoerd zijn, alvorens uw raad een beslissing zal genomen hebben over een gewone vordering tot schorsing.

Het fotodossier en het verslag dat verzoeker voorlegt toont duidelijk aan dat de ruwbouw voor een belangrijk deel is afgewerkt en dat het niet denkbeeldig is te veronderstellen dat de volledige afwerking ervan hooguit een kwestie is van enkele weken.

De bouwwerken lagen een paar weken stil omwille van het bouwverlof en de weersomstandigheden, doch deze zullen vermoedelijk eerdaags worden verdergezet".

De verzoeker voegt eraan toe dat de situatie enkel nog meer precair is geworden.

4.2. Deze uiteenzetting overtuigt. De desbetreffende schorsingsvoorwaarde is vervuld.

5. <u>Een ernstig middel</u>

5.1. In het tweede onderdeel van het eerste middel voert de verzoeker de schending aan van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning met referte L099-10.115/576 dd. 31 augustus 1964 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede.

In het verzoekschrift wordt dit middelonderdeel als volgt toegelicht:

> "Doordat (...) de bestreden beslissing een meergezinswoning vergunt met een bouwdiepte van 13,20 meter daar waar de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing op de percelen gelegen binnen het gebied van de verkavelingsvergunning een maximale bouwdiepte van 8 meter voorschrijven.
> (...)
> In de stedenbouwkundige voorschriften valt (...) het volgende te lezen:
> '2. De gekoppelde woningen zullen een bouwdiepte hebben van maximum 8,00 meter (...)'.
> Het goedgekeurde bouwproject realiseert een bouwdiepte op het gelijkvloers en de bovenverdieping een bouwdiepte van 12 meter plus een uitbouw van de garage/woongedeelte van 1,20 meter of een totaal van 13,20 meter in strijd met artikel 2 van de bovenvermelde verkavelingsvoorschriften.
> De verwerende partij kon dan ook op straffe van onwettigheid geen vergunning afleveren voor de oprichting van een woning met een bouwdiepte van meer dan 8 meter, in casu met een bouwdiepte van 13,20 meter, minstens dient vastgesteld te worden dat de bestreden beslissing geen motivering bevat die uitlegt waarom een gebouw met een bouwdiepte van 13,20 meter wordt vergund".

5.2. Geen der partijen betwist dat het vergunde gebouw de door de verzoeker opgegeven bouwdiepte heeft en dat de aanvraag getoetst diende te worden aan het volgende verkavelingsvoorschrift:

> "Art. 2 - De gekoppelde woningen zullen een bouwdiepte hebben van maximum 8,00 m en zullen het uitzicht hebben van één enkel harmonisch gebouw".

5.3. Ter terechtzitting verklaart de verwerende partij dat de aangevraagde bouwdiepte werd vergund om de in het geciteerde artikel 2 bedoelde harmonieregel te kunnen respecteren.

In het bestreden besluit wordt het volgende gesteld:

> "De verkavelingsvoorschriften vermelden (artikel 2) dat gekoppelde woningen het uitzicht hebben van één enkel harmonisch gebouw. De woning sluit qua gabariet volledig aan bij de koppelwoning op het linksaanpalende perceel en voldoet dus aan de voorwaarde".

5.4. Op het eerste gezicht was het aan de verwerende partij niet toegestaan de door de verkavelingsvoorschriften opgelegde maximale bouwdiepte buiten beschouwing te laten, ook al zou ze dit gedaan hebben om de harmonieregel te respecteren.

Er wordt voldaan aan de voorwaarde van het ernstig middel.

6. <u>Het nadeel</u>

6.1. Wat het nadeel betreft verwijst de verzoeker naar zijn uiteenzetting in dit verband in de zaak A. 191.096/X-14.033 waarin hij de schending van de privacy en de vermindering van bezonning en licht aanvoerde die voortvloeien uit de met schending van de verkavelingsvoorschriften vergunde bebouwingswijze van de meergezinswoning. Met betrekking tot de door de bestreden vergunning opgelegde ondoorzichtige schermen met een minimale hoogte van 2 meter stelt de verzoeker dat "deze constructie in ernstige mate de esthetiek van zijn uitzicht (zal) schaden".

6.2. De door de verzoeker aangevoerde nadelen kunnen niet worden verworpen omwille van het door de verwerende partij aangehaalde element dat de vergunde woning "het gabariet van de aanpalende woning links" volgt. Hetzelfde geldt voor de blote bewering van de verwerende partij als zou het gebouw van dhr. Hoornaert niet conform de vergunning zijn uitgevoerd.

De door de verzoeker aangevoerde nadelen kunnen evenmin worden verworpen omwille van de bewering van de verwerende partij dat door het opleggen van ondoorzichtige schermen tegemoet is gekomen aan het bezwaar van de verzoeker inzake de privacy. De verzoeker voert immers ten aanzien van die schermen een esthetisch nadeel aan en beklaagt zich in zijn verzoekschrift ook over de vermindering van bezonning en licht.

6.3. Het door de verzoeker uiteengezette nadeel overtuigt. De desbetreffende schorsingsvoorwaarde is vervuld.

6.4. De tussenkomende partij vraagt een belangenafweging te doen omdat zij “de hete adem van het faillissement langs om dreigender in de nek voelt blazen”. Aangezien voldaan is aan de drievoudige voorwaarde om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen, kan daarvan niet worden afgezien omwille van het - overigens door geen enkel stuk ondersteunde - private belang van de begunstigde van de vergunning.

7. <u>De dwangsom</u>

7.1. De verzoeker vordert het opleggen van een dwangsom van 2.500 euro per dag of gedeelte van een dag dat de verwerende partij na het schorsingsarrest toelaat dat er bouwwerkzaamheden plaatsvinden aan, in of op het betrokken gebouw “teneinde op efficiënte wijze de naleving van het tussen te komen schorsingsarrest te verzekeren” en om de verwerende partij “ertoe aan (te) zetten om extra controle en toezicht uit te oefenen en er voor te zorgen dat de opgelegde schorsing ook effectief door de bouwheer en/of de aannemer wordt gerespecteerd”.

7.2. Op deze vordering wordt niet ingegaan, aangezien er geen redenen zijn om aan te nemen dat de verwerende partij geen gevolg zou geven aan een schorsingsarrest en niet zou toezien op de naleving ervan.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

<u>Artikel 1</u>.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. TRIBOS in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

<u>Artikel 2</u>.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het besluit van 31 maart 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede waarbij aan de n.v. TRIBOS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een tweewoonst en het verbouwen van een garage te Lede, Steenland 5-5A, kadastraal bekend sectie D, nr. 660/r4.

<u>Artikel 3</u>.

De vordering tot het opleggen van een dwangsom wordt verworpen.

<u>Artikel 4</u>.

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

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig april 2009, door :

de H.	J. CLEMENT,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **J. CLEMENT.**