

Nederlandse tekst (artikel 63 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

Nr. 57.806 van 24 januari 1996

A. 66.657/III-22.088

In zake : **1. DUGAUQUIER** Michel,
2. SGORRANO Raphaël,
3. SALAMONE Angelo,
die allen woonplaats hebben
gekozen bij
Mr. Philippe LEVERT, advocaat,
Clementinestraat 3
1060 Brussel,

tegen :

de Stad La Louvière.

**DE RAAD VAN STATE, XIIe KAMER,
RECHTSPREKEND IN KORT GEDING,**

Gezien de vordering die Michel DUGAUQUIER, Raphaël SGORRANO en Angelo SALAMONE op 2 december 1995 hebben ingesteld met het oog op de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning die het college van burgemeester en schepenen van de stad La Louvière op 25 september 1995 afgegeven heeft aan de naamloze vennootschap ARTISANS DU BATIMENT, voor de bouw van een gebouw met zestien flats op een stuk grond, gelegen rue du Football te 7110 Houdeng-Aimeries;

Gezien het gelijktijdig ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoekers de nietigverklaring van dezelfde handeling vorderen;

Gezien de nota met opmerkingen en het administratief dossier van de verwerende partij;

Gezien het verslag van de heer QUINTIN, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 9 januari 1996, waarbij bepaald wordt dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 22 januari 1996;

Gelet op de kennisgeving aan de partijen van het verslag en van de beschikking tot vaststelling van de rechtsdag;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. LEVERT, advocaat, die voor de verzoekers verschijnt, en van Mr. CORNET, loco Mr. PIERSON, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer QUINTIN, auditeur;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de volgende, voor het onderzoek van de vordering tot schorsing dienstige feiten aan het geding ten grondslag liggen :

Michel DUGAUQUIER, Raphaël SGORRANO en Angelo SALAMONE wonen alle drie te (7110) Houdeng-Aimeries, de eerste in de avenue du Football 11, de

andere twee in de rue Champ du Calvaire, respectievelijk in de nrs. 63 en 65.

Op 30 juni 1995, na twee voorgaande aanvragen waarop geen gunstige beslissing is gegeven, dient de N.V. ARTISANS DU BATIMENT een bouwaanvraag in voor de oprichting van een gebouw met zestien flats. Uit de tekening van de plaatsing van het bouwwerk op het terrein, ingesloten bij de aanvraag, blijkt dat de oprichting van dat flatgebouw de eerste fase vormt van een omvangrijker project, waarvan de tweede fase bestaat in de splitsing van het perceel in zes kavels, waarvan er vijf bestemd zijn voor de bouw van villa's die omsloten worden door een privéweg die uitkomt in de avenue du Football. Op 5 september 1995 geeft de gemeentelijke adviescommissie van ruimtelijke ordening een gunstig advies, "onder voorbehoud van de strikte naleving van het bepaalde in artikel 15.2 van de stedenbouwkundige verordening".

Op 25 september 1995 verleent het college van burgemeester en schepenen van La Louvière aan de N.V. ARTISANS DU BATIMENT de bouwvergunning die deze had aangevraagd met het oog op de oprichting van een gebouw met zestien flats op een stuk grond gelegen te Houdeng-Aimeries, avenue du Football. Deze vergunning vormt de bestreden handeling.

Op 10 november 1995 schrijft de gemachtigde ambtenaar aan de advocaat van de verzoekers dat hij niet voornemens is de aangevochten vergunning te schorsen;

Overwegende dat de verzoekers een eerste middel ontleen aan schending van de artikelen 6, 15, 16 en 17 van de stedenbouwkundige verordening van de stad La Louvière, aan de kennelijke vergissing in de beoordeling van, of op zijn minst, aan de dwaling omtrent de motie-

ven van de handeling of aan machtsoverschrijding, doordat de betwiste bouwvergunning steunt op artikel 15, § 2, van de stedenbouwkundige verordening van de stad La Louvière, terwijl, derde onderdeel, gesteld dat alleen artikel 15, § 2 (nr. 3.15-2), van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening toepasselijk is, bovendien moet worden vastgesteld dat de voorwaarden opgesomd in die bepaling in het onderhavige geval niet zijn vervuld, omdat enerzijds het betrokken perceel aan de straatkant niet breder is dan veertig meter, omdat anderzijds de ruelle du Patronage, die 1m tot 1m50 breed is en alleen voor voetgangers bestemd is, niet kan worden gelijkgesteld met een straat, en tenslotte omdat de overige voorwaarden in dezen niet kunnen worden aangevoerd;

Overwegende dat de verwerende partij op het derde onderdeel van het middel antwoordt dat artikel 15, § 2, dat betrekking heeft op de stedenbouwkundige voorschriften voor omvangrijke complexen, voorziet in de mogelijkheid van de oprichting van een gebouw of een geheel van gebouwen, vrijstaand of aaneengesloten, op één enkel stuk grond dat op twee straten uitkomt, in inspringende woonblokken met een diepte van meer dan veertig meter tussen de grenzen achteraan van de percelen aan de straatkant, en dat het precies de kenmerken van het betwiste perceel betreft;

Overwegende dat niet wordt betwist dat het perceel waarvoor de betwiste bouwvergunning is verleend, volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening gelegen is "in een overgangsentiteit tussen de aaneengesloten en de vrijstaande bouworde"; dat de bouw in deze "entiteit" geregeld wordt door artikel 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, dat als volgt luidt :

"D. Art. 17 : Overgangsentiteit tussen de aaneengesloten en de vrijstaande bouworde

- 1.17-1) Omschrijving van het landschap
Deze entiteit bevindt zich op de overgang tussen de entiteit van stedelijke woningbouw in een aaneengesloten bouworde enerzijds (art. 15), en de entiteit voor duurdere, vrijstaande woningbouw anderzijds (art. 16 - zie plaatselijk de landelijke entiteit). Zij wordt in werkelijkheid gekenmerkt door een opeenvolging van onbebouwde percelen en van bouwwerken of groepen van bouwwerken opgetrokken op de rooilijn of met een variabele achteruitbouw kenmerkend voor de verschillende entiteiten (art. 15 en 16). Onder voorbehoud van de bepalingen van art. 6 van de algemene voorschriften, zijn er alle activiteiten toegestaan die in overeenstemming zijn met de bepalingen vervat in het gewestplan.
- 2.17-2) Plaatsing
Op grond van de bestaande situatie voldoen de op te richten bouwwerken aan de bepalingen, hetzij van art. 15 betreffende de stedelijke entiteiten van aaneengesloten woningbouw, hetzij van art. 16 betreffende de entiteit van vrijstaande woningbouw. Het ene of het andere artikel is van toepassing op grond van de hiernavolgende beginselen :

Voor het perceel of de percelen gelegen tussen twee bestaande bouwwerken met blinde gevels die zich op minder dan 40m van elkaar bevinden, is artikel 15 van toepassing.

Voor het perceel of de percelen gelegen tussen twee bestaande bouwwerken met een zijgevel of een daarmee gelijkgestelde gevel (gevels waarin uitzichten zijn gelaten en die zijdelings inspringen) die minder dan 40m van elkaar liggen, is artikel 16 van toepassing.

Voor het perceel of de percelen gelegen tussen een bestaand bouwwerk met een blinde gevel en één met een zijgevel of een daarmee gelijkgestelde gevel die minder dan 40m van elkaar liggen, zijn de artikelen 15 en 16 van toepassing, teneinde te voorkomen dat blinde gevels behouden blijven of opgericht worden.

Voor de percelen of gehelen van percelen van meer dan 50m vooraan de weg legt het college de toepassing van art. 15 of 16 op, rekening houdend met het feit dat de blinde gevels niet mogen behouden blijven.

Zo ook legt het college de bepalingen op die moeten worden in

acht genomen in de gevallen die zich kunnen voordoen en die hierboven niet zijn omschreven.

- 3.17-3) Profiel van de gebouwen
De bepalingen hetzij van art.15, hetzij van art. 16, zijn van toepassing naargelang van de nadere regels opgelegd voor de plaatsing.
- 4.17-4) Daken en materiaal van de daken
De bepalingen hetzij van art.15, hetzij van art. 16, zijn van toepassing naargelang van de nadere regels opgelegd voor de plaatsing.
- 5.17-5) Verhogingsmateriaal
De bepalingen hetzij van art.15, hetzij van art. 16, zijn van toepassing naargelang van de nadere regels opgelegd voor de plaatsing.
- 6.17-6) Omheiningen
De bepalingen hetzij van art.15, hetzij van art. 16, zijn van toepassing naargelang van de nadere regels opgelegd voor de plaatsing."

Overwegende dat artikel 15, punt 3.15-2), van dezelfde verordening als volgt luidt :
"Omvangrijke complexen.
Onder een omvangrijk complex wordt een gebouw of een geheel van gebouwen in een aaneengesloten of een vrij-

staande bouworde verstaan (verkaveling of herverkaveling inbegrepen), op een perceel of op gehelen van aaneenliggende percelen :

- met een breedte van meer dan 40m aan de straatkant;
- uitkomend op 2 straten;
- waarvan de breedte aan de straatkant minder groot is, maar palend aan een reeds bestaand omvangrijk complex;
- gebouw waarvan het monumentale karakter erkend is;
- inspringende huizenblokken met een diepte van meer dan 40m tussen de grenzen achteraan van de percelen aan de straatkant (...)"

Overwegende dat in het advies van de adviescommissie van ruimtelijke ordening, verstrekt op 5 september 1995, onder meer te lezen staat :

"Overwegende dat dit project op grond van artikel 15.2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de omvangrijke complexen ter fine van advies moet worden voorgelegd aan de AR0;

Overwegende immers dat het perceel voldoet aan 2 van de criteria opgelegd voor de toepassing van artikel 15.2 van de verordening, te weten :

- 1° het perceel komt uit op twee straten (de avenue du Football en de ruelle du Patronage);
- 2° het perceel is 50m breed, vanaf de grenzen achteraan van de percelen gelegen aan de rue Champ du Calvaire";

Overwegende dat de bestreden vergunning verwijst naar dat advies en stelt dat het ter zake dienende is; dat ze de inhoud ervan aldus overneemt;

Overwegende dat het perceel weliswaar effectief paalt aan de ruelle du Patronage, doch dat het een zeer smal voetpad is dat niet toegankelijk is voor

het autoverkeer; dat deze ruelle niet als een "straat" kan worden beschouwd in de zin van de stedenbouwkundige verordening; dat het eerste criterium dat in de bestreden handeling in aanmerking is genomen, verkeerdelijk is toegepast;

Overwegende dat de breedte van het perceel vanaf de grenzen achteraan van de aan de straatkant gelegen percelen alleen in het geval van inspringende huizenblokken een voorwaarde is voor de toepassing van artikel 15.2; dat ze niet geldt voor percelen die aan de openbare weg palen; dat het tweede criterium dat in de bestreden handeling in acht wordt genomen, verkeerdelijk is toegepast;

Overwegende dat de verwerende partij haar stedenbouwkundige verordening verkeerdelijk heeft toegepast, zodat het middel ernstig is;

Overwegende dat de verzoekers betogen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden handeling een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, te weten :

- de aanblik van het geplande gebouw, wat een breuk met de bestaande woningbouw meebrengt, alsook een verlies van het uitzicht van de betrokkenen op het betwiste perceel;
- het rechtstreekse uitzicht dat de bewoners van de flats vanuit hun terras zullen hebben op de achtertuinen van de tweede en de derde verzoeker, die aldus verstoken zullen zijn van iedere vorm van privacy in die tuinen;
- de eerste verzoeker zal vanuit zijn woonkamer een rechtstreeks uitzicht hebben op een gebouw met een omvangrijk profiel;
- toename van het wegverkeer op de avenue du Football.

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt :

- de verzoekers hebben geen recht op een uitzicht op het betwiste perceel, dat zich in een woongebied bevindt en bijgevolg bestemd is om te worden bebouwd, en dat niet in een landschappelijk waardevol gebied gelegen is;
- het verlies aan privacy en het rechtstreekse uitzicht kunnen niet als ernstig worden beschouwd, gelet op de afstand (30m) tussen dit gebouw en de eigendommen van de verzoekers;
- de avenue du Football, die 4,50m breed is en waar eenrichtingverkeer geldt, wordt thans reeds vrij druk bereden;

Overwegende dat de betwiste vergunning de oprichting toestaat van een gebouw met zestien flats, van vijf niveaus, met een hoogte onder de daklijst van ongeveer 11,20m, met een breedte van 30m en een diepte van 16m, in een overgangsentiteit, tussen de aaneengesloten en de vrijstaande bouworde"; dat zich in de onmiddellijke omgeving van het betwiste perceel voornamelijk eengezinswoningen bevinden; dat dit project aldus het leefklimaat en de structuur van de bestaande woningbouw gevoelig kan wijzigen ten nadele van degenen die in de onmiddellijke nabijheid van het betwiste perceel wonen; dat de rechtstreekse uitzichten op de tuinen van de verzoekers een verlies aan privacy kunnen meebrengen, waardoor het genot afneemt dat erin kan worden gevonden; dat de omstandigheid dat het perceel gelegen is in een woongebied, niet inhoudt dat de burens omvangrijke vastgoedconstructies dienen te gedogen die onrechtmatig zijn toegestaan of zonder dat de goede ordening van de plaats in acht is genomen; dat het aangevoerde nadeel als ernstig moet worden aangezien; dat het nadeel verbonden aan de oprichting van zulk een omvangrijk gebouw uit de aard der zaak moeilijk te herstellen is;

Overwegende dat voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, eerste lid, van de geco-

ordineerde wetten op de Raad van State, die vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing kunnen worden toegewezen;

Overwegende dat artikel 17, § 4, van voornoemde gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt :

"(...) Indien de schorsing is bevolen, wordt binnen zes maanden na de uitspraak van het arrest uitspraak gedaan over het verzoekschrift tot nietigverklaring";

dat een zo korte termijn zich niet verdraagt met de gewone termijnen van rechtspleging; dat zij behoren te worden ingekort zoals wordt aangegeven in het onderstaande dictum,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Geschorst wordt de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning die het college van burgemeester en schepenen van de stad La Louvière op 25 september 1995 afgegeven heeft aan de naamloze vennootschap ARTISANS DU BATIMENT, voor de bouw van een gebouw met zestien flats op een stuk grond, gelegen rue du Football te Houdeng-Aimeries.

Artikel 2.

De termijn voor het indienen van de memorie van antwoord en van de memorie van wederantwoord wordt beperkt tot dertig dagen.

De termijn voor het indienen van de laatste memories wordt beperkt tot vijftien dagen.

Aldus uitgesproken te Brussel in openbare
terechtzing van de XIIe kamer, rechtsprekend in kort
geding, op vierentwintig januari 1900 zesennegentig,
door :

de HH.	HANOTIAU,	staatsraad, wnd. kamervoorzitter,
	LEROY,	staatsraad,
	HANSE,	staatsraad,
Mevr.	NOTEBAERT,	griffier.

De Griffier,

De wnd. Voorzitter,

Chr. NOTEBAERT.

M. HANOTIAU.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD
VAN STATE, GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.