

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 63.776 van 20 december 1996
in de zaak A. 71.393/X-6939.**

In zake : Marleen CASTELEYN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. VAN DORPE,
kantoor houdende te KORTRIJK,
Beverlaai 10

tegen :

1. de gemeente ARDOOIE,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 80.

tussenkomen partij :

de n.v. DEN IJZER,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te SINT-ANDRIES - BRUGGE,
Burg. de Nieulantlaan 14.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Marleen CASTELEYN op 26 september 1996 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 2 september 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ardooie waarbij aan de n.v. DEN IJZER de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een meergezinswoning en textielmagazijn aan de Stationsstraat 26 te Ardooie;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 27 november 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 17 december 1996;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. VAN DORPE, die verschijnt voor verzoekster, van Advocaat W. MERTENS die, loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat R. COTTYN die, loco Advocaat A. LUST verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

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

Gelet op het bij artikel 91 van het procedurereglement vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat de n.v. DEN IJZER met een verzoekschrift van 16 oktober 1996 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

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 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 eerste voorwaarde betreft, in het tweede middel wordt aangevoerd wat volgt :

"de schending van artikel 3 van het K.B. van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen :

Doordat, zoals uit het bouwdoossier blijkt, de voorafgaande procedure van openbaarmaking niet werd gevolgd, niettegenstaande de bestreden bouwvergunning betrekking heeft op een meergezinswoning en magazijn voor textiel met een totale bouwdiepte van 40 m en waarvan de bouwdiepte ten minste 3 m verder reikt dan het aangrenzend gebouw van de verzoekster en gelegen is in een gebied waarvoor noch een bij koninklijk besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch een behoorlijk vergund en niet vervallen verkavelingsplan bestaat;

Terwijl, uit de geschonden wetsbepaling volgt : 'Wanneer voor het gebied waarin het perceel gelegen is, noch een bij koninklijk besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (...), noch een behoorlijk vergund en niet vervallen verkavelingsplan bestaat, moeten de bouwaanvragen voor de hieronder omschreven werken of handelingen openbaar worden gemaakt op de wijze en binnen de termijnen die in de artikelen 5 en 6 van dit besluit zijn bepaald : (...) 2° Bouwen of herbouwen van gebouwen waarvan de bouwdiepte ten minste 15 m bedraagt en ten minste 3 m verder reikt dan de aangrenzende gebouwen; verbouwen van gebouwen waardoor deze in dezelfde toestand worden gebracht'; Het geschonden artikel 3 geldt onverschillig de bouwhoogte en maakt geen onderscheid tussen verschillende delen van de gebouwen waarvan de bouwdiepte ten minste 15 m bedraagt en ten minste 3 m verder reikt dan de aangrenzende gebouwen.

In gevolge voormelde artikelen 5 en 6 moet a) de aanvrager vanaf de dag waarop hem het bewijs van ontvangst van zijn dossier wordt afgegeven, tot de dag van de definitieve beslissing over zijn aanvraag,

op het terrein waar de werken zullen uitgevoerd worden, een bekendmaking aanplakken en moet b) het gemeentebestuur zeven dagen na afgifte van het ontvangstbewijs van de bouwaanvraag, gedurende een periode van 15 dagen, een bericht aanplakken op de gewone plaatsen en moeten c) de eigenaars van de percelen gelegen binnen een omtrek van 50 m vanaf de perceelsgrenzen, binnen zeven dagen na de afgifte van het ontvangstbewijs, door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs, in kennis worden gesteld van de bouwaanvraag.

Artikel 6 § 2 van voormeld K.B. bepaalt : 'Ieder belanghebbende, gedurende de periode van aanplakking (...) kan schriftelijk zijn opmerkingen en bezwaren bij het college van burgemeester en schepenen indienen. Het college spreekt zich in een met redenen omklede beslissing uit over elk van de ingediende bezwaren en opmerkingen'.

Deze procedure van openbaarmaking is een 'substantiële vormvereiste', waarvan de niet-naleving een grond tot nietigverklaring oplevert";

Overwegende dat de eerste verwerende partij geen nota heeft ingediend; dat zij niet ter terechtzitting is verschenen;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt :

"Voor zoveel als nodig dient opgemerkt dat artikel 3 van het K.B. van 6 februari 1971 bepaalt dat wanneer voor het gebied waarin het perceel begrepen is, noch een bij K.B. goedgekeurd B.P.A. (niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van de wet), noch een behoorlijk vergund en niet vervallen verkavelingsplan bestaat, de bouwaanvragen slechts voor bepaalde werken of handelingen openbaar moeten worden gemaakt (op de wijze en binnen de termijnen als bepaald in de artikelen 5 en 6 van genoemd K.B.), en met name voor het bouwen of herbouwen van gebouwen waarvan de bouwdiepte minstens 15 meter bedraagt en minstens 3 meter verder reikt dan de aangrenzende gebouwen.

Zoals blijkt uit de nieuwe plannen (d.d. 27/08/1996) werd niet voldaan aan de tweede voorwaarde : nergens wordt 3 meter verder gebouwd dan de aangrenzende gebouwen (het terras achteraan werd trouwens geschrapt uit de plannen)";

Overwegende dat de tussenkomen de partij stelt :

"(...)

De bedoelde wetsbepaling houdt een cumulatie in van twee voorwaarden, nl. én ten minste een bouwdiepte van 15 meter én 'ten minste drie meter verder (...) dan de aangrenzende gebouwen'.

De verzoekende partij verliest uit het oog dat het ganse project in een L-vorm ontworpen is en aan de achterste grens niet verder reikt dan het op het aangrenzend perceel bestaande bureaugebouw, waaraan het trouwens gebouwd wordt.

Zodoende wordt weliswaar over meer dan 15 meter diepte gebouwd, maar nergens wordt 3 meter verder gebouwd dan de aanpalende of aangrenzende gebouwen. Ten onrechte beschouwt de verzoekende partij enkel haar gebouwen als aangrenzend";

Overwegende dat uit de bouwplannen kan worden opgemaakt dat de diepte van de bestaande constructie 18 meter bedraagt, en 8,40 meter aan de kant van verzoeksters eigendom, dit laatste zijnde -de patio niet te na gesproken- over de volledige diepte van 28 meter bebouwd; dat de vergunde constructie zelf, aansluitend op andere eigendommen van de n.v. DEN IJZER -dewelke verzoeksters woning aldus volledig omsluiten-, in het totaal circa 39 meter diep is; dat hieruit, in de huidige stand van de rechtspleging moet worden afgeleid dat artikel 3, 2°, van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 toepasselijk is; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede voorwaarde betreft, verzoekster stelt :

"De bestreden vergunning heeft betrekking op een meergezinswoning en een textielmagazijn ter vervanging van een bestaande eengezinswoning type gesloten bebouwing. Het gabariet van de ontworpen meergezinswoning, in het bijzonder voor wat betreft de bouwdieptes op de verdiepingen, verschilt fundamenteel van het profiel van de woning van de verzoekster. Met de vergunde bouwdiepte van 14.00 m. op de eerste verdieping en op de tweede verdieping, wordt een ruimtelijke impact op de onmiddellijke

omgeving gecreëerd die het woonklimaat van de bestaande plaatselijke ordening aantast en namelijk van de naastliggende woning van de verzoekster. Met het ontworpen profiel ontstaat op de zijdelingse perceelgrens een wachtgevel waarvan niet kan worden gegarandeerd dat deze ooit op een ruimtelijk verantwoorde wijze zal afgewerkt worden. Precies deze wachtgevel heeft een dermate nefaste invloed op de lichtinval, de bezonning en de oriëntatie van de aanpalende woning van de verzoekster met een bouwdiepte op de verdieping van 8.00 meter. Dit nadeel is ernstig.

Het perceel waarop de bestreden bouwvergunning betrekking heeft, evenals het perceel van verzoekster zijn gelegen in de dorpskom, met bestemming woongebied op het gewestplan. Zoals blijkt uit het kadastraal plan betreft het hier zeer smalle percelen (ca. 4,5 à 5 m) met grote diepte. Met dit basisgegeven moet worden rekening gehouden bij het afleveren van bouwvergunningen, opdat de leefbaarheid van deze woningen in de woonzone zou kunnen behouden worden. Aldus geeft de moderne woonkamer-keuken van de eigendom van verzoekster uit op een bijna vierkante 'patio', met breed uitzicht op de hemel en vanwaar overvloedig licht de kamer binnenvalt. De bestreden vergunning is zeer nadelig voor de leefbaarheid van de woning van de verzoekster omdat tegen de scheidingsmuur ter hoogte van de 'patio' van de woning en die thans een hoogte heeft van ca. 155 cm (zie profiel afgebeeld op het goedgekeurd plan), de muur van het magazijn zal worden opgetrokken met een hoogte van 325 cm, weze ong. 170 cm hoger. Het bijzondere nadeel daarvan is hierin gelegen dat de bouwpercelen aldaar bijzonder smal zijn en dat het perceel van verzoekster ter hoogte van deze patio slechts 4,5 à 5 m bedraagt. Dit heeft nadelige gevolgen voor licht en uitzicht. Het resultaat is dat door het optrekken van een muur van 325 cm hoogte tegen deze 'patio' i.p.v. thans ca 155 cm, deze een geheel ingesloten karakter krijgt, waardoor hij niet meer geschikt is om de bewoners te laten genieten van een rustplaats in open lucht en waardoor ook de woonkamer verduisterd wordt en een besloten indruk zal geven. Daardoor wordt de bewoonbaarheid van de hele woning ernstig in het gedrang gebracht. Ook dit nadeel is ernstig (...)"

Overwegende dat de tweede verwerende partij onder meer stelt :

"(...)

Voor wat betreft de insluiting van de patio, meent tegenpartij dat evenmin van een ernstig nadeel sprake kan zijn. Verzoeker geeft immers zelf toe dat de

percelen bijzonder smal zijn. De ommuurde patio is bovendien gelegen tussen de huizen en heeft op zichzelf reeds een geheel ingesloten karakter. Het is weinig aannemelijk dat het optrekken van de scheidingsmuur het bestaande ingesloten karakter van de patio in die mate zal beïnvloeden dat het niet meer geschikt is om verzoekster te laten genieten van een rustplaats in open lucht (met overvloedige lichtinval)";

Overwegende dat de tussenkomenende partij
antwoordt :

"Een blik op de situatietekening (planblad 3/3) doet ervan blijken dat er ter plaatse een zeer dichte bebouwing is wat op zich en uiteraard - zoals vrij algemeen in de dicht bebouwde stads- en dorpskernen - reeds een aanzienlijke beperking van de bezonning in zich sluit. De bouwbezetting is in het geval van de verzoekende partij zelfs extreem (nl. 86 %). Het beleid van de minister (beleidsbrief 1995) is precies geaccentueerd op ruimtelijke verdichting en bundeling van de menselijke activiteiten in steden en dorpskernen, teneinde zodoende daarbuiten een meer 'open-ruimte politiek' te kunnen voeren. Terzake en ter plaatse wordt die bouwdichtheid gecompenseerd door de open ruimte achter de oostelijke grens van het perceel, o.m. het voetbalveld.

(...)

Tussenkomenende partij voegt aan het dossier een studie toe betreffende het solstitium in de zomer, de lente, de herfst en de winter. Daaruit moet blijken dat er nauwelijks sprake kan zijn van enig voelbaar nadeel, laat staan van een nadeel dat de grenzen van de gewone ongemakken in dorpskernen, steden en voorsteden zou overschrijden.

a) Situatie in de patio :

- * zomer : bij zonsopgang om 04 uur is er schaduw op nog niet de helft van de patio en vanaf 08 uur is de beschaduwning volledig weg;
- * herfst : geen hinder;
- * winter : idem;
- * lente : idem.

b) Situatie op de verdieping (die overigens niet als terras mag dienst doen) :

- * zomer : reeds tussen 07 en 08 uur is er geen enkele hinder meer;
- * herfst : geen hinder;
- * winter : idem;
- * lente : idem.

Evenmin mag eraan voorbijgegaan worden dat de verzoekende partij alle zuiderzon heeft verloren door de inplanting van de badkamer op de zuidelijke grens

van de verdieping. En evident creëert de noordelijke wachtgevel geen enkel nadeel wat zoninval betreft.
(...)"

Overwegende dat het verweer niet overtuigt; dat vanzelfsprekend het nadeel niet kan worden herleid tot een verlies van enkele uren zon in een patio waarop verzoekster bijzonder gesteld is; dat het nadeel ernstig is en tevens moeilijk te herstellen;

Overwegende dat voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing worden toegewezen;

Overwegende dat artikel 17, § 4, van de voormelde gecoördineerde wetten het volgende 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 de rechtspleging; dat deze laatste derhalve dienen te worden ingekort zoals wordt aangegeven in het onderstaande dictum,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. DEN IJZER in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 2 september 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente

Ardoeie waarbij aan de n.v. DEN IJZER de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een meergezinswoning en textielmagazijn aan de Stationsstraat 26 te Ardoeie.

Artikel 3.

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

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig december 1900 zesennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	A. BEIRLAEN,	staatsraad,
	R. STEVENS,	staatsraad,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

M. VRINTS.