RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 78.583 van 4 februari 1999
in de zaak A. 82.242/X-8646.

In zake : 1. Luc MOISSON,
2. Marie-Jeanne DE CUYPER,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY en
E. EMPEREUR,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Aarlenstraat 25

tegen :

de gemeente MEISE.

tussenkomende partij :

Koen VAN LOVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. VERBAANDERD,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Platanenlaan 6.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Luc MOISSON en Marie-Jeanne DE CUYPER op 1 februari 1999 hebben ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 6 juli 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise waarbij aan Koen VAN LOVEN de bouwvergunning wordt verleend voor "het oprichten van een flatgebouw met winkelpanden" op een perceel gelegen aan de Brusselsesteenweg 51 te Meise, kadastraal bekend Sectie G, nr. 116p;

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

Gelet op de beschikking van 1 februari 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 februari 1999;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaten J. GHYSELS en E. EMPEREUR, die verschijnen voor verzoekers, en van Advocaat F. LAFONTAINE die, loco Advocaat J. VERBAANDERD verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord Adjunct-auditeur P. BARRA, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 11 december 1997, in zijn eensluidend advies;

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

Overwegende dat Koen VAN LOVEN met een ter terechtzitting neergelegd verzoekschrift vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat Koen VAN LOVEN op 30 juni 1998 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een bouwaanvraag heeft ingediend voor "het oprichten van een flatgebouw met winkelpanden" op een perceel gelegen aan de Brusselsesteenweg 51 te Meise, kadastraal bekend Sectie G, nr. 116p; dat het ontwerp voorziet in het verbouwen van een bestaande woning en de oprichting van een nieuwbouw naast deze woning, omvattende twee winkelruimten op de gelijkvloerse verdieping, twee woongelegenheden op de eerste verdieping en twee woongelegenheden op de tweede verdieping; dat verzoekers eigenaar en bewoner zijn van het aanpalende winkelpand gelegen aan de Brusselsesteenweg 53 en de aangrenzende woning gelegen

aan de Boechstraat; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen is in woongebied; dat het tevens gelegen is binnen het gebied van het bij ministerieel besluit van 9 juni 1995 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Meise-Centrum" van de gemeente Meise; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van dit bijzonder plan van aanleg gelegen is in een zone voor "gesloten bebouwing" (artikel 4.2.); dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 6 juli 1998 de bouwvergunning heeft verleend;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, 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 verzoekers ter verantwoording van de uiterst dringende noodzakelijkheid aanvoeren wat volgt :

> "Verzoekende partijen hebben op maandag 18 januari 1999 de eerste voorbereidende werkzaamheden waargenomen op de aanpalende percelen en hebben dan vernomen dat een bouwaanvraag werd afgeleverd aan de heer Koen VAN LOVEN voor de oprichting van een flatgebouw met winkelpanden.
>
> Zij hebben dan gepoogd een gesprek te hebben met de bouwheer. Vruchteloos.
>
> Het gemeentebestuur was zeer onwillig voor het meedelen van informatie. Zelfs de raadslieden hebben moeten aandringen.
>
> Verontrust door deze manier van doen, hebben verzoekende partijen zich beraden en op 26 januari

1999 een advocaat geraadpleegd, teneinde de zaak na te zien voor alle nuttig gevolg. Het is pas na aandringen dat de raadslieden op 29 januari 1999 het volledige dossier konden inkijken. Copie van de vergunning werd evenwel geweigerd.

Verzoekende partijen zijn dan ook met de nodige diligentie en alertheid opgetreden.

Intussen werden slechts enkele afbraakwerken aan het bestaand gebouw uitgevoerd. Elk moment kunnen de eigenlijke vernieuwingswerken en de nieuwbouwwerken starten. Er is dus hoogdringendheid";

Overwegende dat de tussenkomende partij opwerpt dat verzoekers stellen dat zij pas op maandag 18 januari 1999 door voorbereidende werkzaamheden hebben vastgesteld dat er wat gaande was en dat zij naar aanleiding daarvan pas nadien hebben vernomen dat er een bouwvergunning was verleend, dat de bouwvergunning echter vermeldt dat er een voorafgaand openbaar onderzoek is geweest en dat er geen bezwaarschriften werden ingediend, en dat de beweerde moeilijkheden om het dossier in te zien op de technische dienst van de gemeente Meise niet bewezen zijn;

Overwegende dat de tussenkomende partij niet betwist dat slechts op 18 januari 1999 een aanvang werd genomen met de eerste voorbereidende werkzaamheden op het bouwterrein; dat, los van de vraag of de bouwaanvraag al dan niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen, een dergelijk openbaar onderzoek alleszins niet kan aantonen dat verzoekers reeds eerder van de bestreden bouwvergunning kennis hadden of konden hebben; dat de gemeente Meise niet ter terechtzitting is verschenen noch was vertegenwoordigd; dat overeenkomstig artikel 4, vierde lid, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, zij aldus geacht wordt in te stemmen met de vordering tot schorsing; dat hieruit ook volgt dat zij geacht wordt in te stemmen met de beweringen van de verzoekers met betrekking tot de kennisname van het bestreden besluit; dat de

uiteenzetting van de verzoekers de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering voldoende verantwoordt;

Overwegende dat verzoekers in een eerste middel de schending aanvoeren van de artikelen 2 en 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 4.1., en 4.2., van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Meise-Centrum" van de gemeente Meise, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 9 juni 1995, en van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de "algemene motiveringsplicht", onder meer doordat het bestreden besluit "de oprichting toelaat van een flatgebouw met winkelpanden met drie bouwlagen, zijnde de gelijkvloerse verdieping (winkelpanden), een eerste verdieping (woongelegenheid) en een tweede verdieping (woongelegenheid), en daarenboven in het dakvolume een afzonderlijke woongelegenheid toelaat", terwijl "het B.P.A. Meise-Centrum in artikel 4.1. bepaalt dat enkel gebouwen met twee bouwlagen toegelaten zijn en bovendien in het dakvolume afzonderlijke woongelegenheden verboden zijn", en terwijl "in de bouwvergunning op geen enkele wijze wordt uiteengezet waarom men deze afwijkingen/inbreuken op het B.P.A. toestaat, noch hoe men de voorschriften van het B.P.A. in casu zou interpreteren";

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt dat de beweringen van de verzoekers betreffende het aantal bouwlagen worden tegengesproken door de bouwplannen, dat deze bouwplannen aantonen dat er twee bouwlagen zijn, namelijk een gelijkvloers met winkelruimten, en een eerste verdieping en vervolgens een dakverdieping, die aansluit bij de bouwlaag voor woongelegenheid op de eerste verdieping, en dat verzoekers zelf eveneens in de dakverdieping "veluxramen" hebben geplaatst zodanig dat deze dakverdieping eveneens

aansluit op de eerste verdieping welke de woongelegenheid vormt;

Overwegende dat artikel 4.1., van het bijzonder plan van aanleg "Meise-Centrum" van de gemeente Meise, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 9 juni 1995, bepaalt wat volgt :

> "art. 4 Bebouwingsvoorschriften.
> 4.1. Algemeenheden.
> (...)
> Bestemming van de gebouwen.
> (...)
> Enkel gebouwen met maximaal twee woonlagen zijn toegelaten; in het dakvolume zijn afzonderlijke woongelegenheden verboden (enkel woonruimten die een band hebben met de eronder gelegen woonlaag zijn toegelaten)";

Overwegende dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat het vergunde bouwwerk bestaat uit een "gelijkvloers", omvattende twee winkelruimten, een "1ste verdieping", omvattende twee afzonderlijke woongelegenheden, elk bestaande uit een hall, een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een badkamer en een ruimte voor de centrale verwarming, en een "2e verdieping" onder het dak, eveneens omvattende twee afzonderlijke woongelegenheden, elk bestaande uit een hall, een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een badkamer en een ruimte voor de centrale verwarming; dat, in tegenstelling tot hetgeen de tussenkomende partij aanvoert, de woongelegenheden in het dakvolume geen woonruimten lijken te zijn die een band hebben met de eronder gelegen woonlaag, maar door voormeld artikel 4.1., van het bijzonder plan van aanleg verboden "afzonderlijke woongelegenheden" lijken te zijn; dat het onderdeel van het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de derde door voornoemd artikel 17, §§ 1 en 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekers laten gelden wat volgt :

"1. De geplande bouwwerken zouden worden opgericht op percelen die palen aan de tuin met terras van verzoekende partijen. Daarbij zou de achtergevel van het geplande flatgebouw net naast de tuin komen, zodat de tuin van verzoekende partijen alle bezonning, licht en lucht wordt ontnomen.

Ook de leefruimten in de woning van verzoekende partijen zullen getroffen worden door een gebrek aan daglicht.

Daarbij zal de bestaande woning worden verbouwd met een iets hogere dakhoogte en zal vooral een nieuwbouw worden opgericht die de tuin van verzoekende partijen helemaal zal insluiten en het bestaande tuinterras tot een smalle corridor zal omvormen.

Doordat de vernieuwbouw en de nieuwbouw ramen hebben voorzien die uitgeven op het pand van verzoekende partijen, zal ook de privacy van verzoekende partijen zwaar aangetast worden en kunnen zij niet meer vrijelijk gebruik maken van hun tuin en de daaraangrenzende leefruimten.

2. Indien de bouwvergunning wordt aangevochten met een annulatieberoep alleen, zullen de geplande werken uitgevoerd zijn vooraleer een uitspraak ten gronde over de wettigheid van de bouwvergunning bekomen zal worden.

Een herstel in de vorige toestand is daarbij niet alleen onzeker, maar kan slechts bekomen worden na een slepende en slopende procedure.

Zo oordeelde de Raad van State : 'dat de in de stedenbouwwet opgenomen strafbepalingen weliswaar het herstel in de vorige toestand regelen', hetgeen evenwel niet wegneemt 'dat het verwijderen van de vergunde constructie, in geval van vernietiging van de bestreden bouwvergunning, een moeilijk te verkrijgen wijze van herstel is' (...).

Zelfs indien na vernietiging herstelmaatregelen zouden worden bekomen, kunnen deze in geen geval de schade dekken die verzoekende partijen gelegen hebben tijdens de duur van de annulatieprocedure en de correctionele of burgerlijke procedure tot afbraak van de bouwwerken (...).

3. Derhalve lijden verzoekende partijen door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning, namelijk de verbouwing en de oprichting van een gebouw en de instandhouding ervan, een nadeel dat ernstig en moeilijk te herstellen is";

Overwegende dat de tussenkomende partij opwerpt dat het aangevoerde nadeel te algemeen is om te kunnen besluiten tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, en dat dit nadeel het gevolg is van de ligging

van verzoekers’ eigendom in het centrum van Meise in een woonzone voor gesloten bebouwing;

Overwegende dat uit de plannen blijkt, hetgeen door de tussenkomende partij niet wordt betwist, dat de eigendommen van verzoekers onmiddellijk palen aan de vergunde vernieuwbouw en nieuwbouw; dat de ligging van verzoekers’ eigendommen in het centrum van de gemeente niet tot gevolg heeft dat het door hen aangevoerde nadeel niet in aanmerking kan worden genomen; dat verzoekers voldoende concrete gegevens aanvoeren om aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, zoals bedoeld door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de drie in artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde voorwaarden,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Koen VAN LOVEN in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het besluit van 6 juli 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise waarbij aan Koen VAN LOVEN de bouwvergunning wordt verleend voor "het oprichten van een flatgebouw met winkelpanden" op een perceel gelegen aan de Brusselsesteenweg 51 te Meise, kadastraal bekend Sectie G, nr. 116p.

Artikel 3.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vier februari 1900 negenennegentig, door :

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

De griffier, **De voorzitter,**

A. EYLENBOSCH. **J. BOVIN.**