

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 80.649 van 4 juni 1999
in de zaak A. 81.500/X-8588.**

In zake : Gabriëlle LION,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3

tegen :

de gemeente DE PINTE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. DE MUYNCK,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Voldersstraat 32/36/42/44.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Gabriëlle LION op 10 december 1998 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 12 oktober 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte waarbij aan Robert BOSSUYT-GILKAIN de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een eengezinswoning op een perceel gelegen aan de Koningin Elisabethlaan 3 te De Pinte, kadastraal bekend sectie C, nr. 174k;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur L. VERMEIRE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 19 maart 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 mei 1999;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat D. LINDEMANS, die verschijnt voor verzoekster, en van Advocaat B. ROELANDTS die, loco Advocaat L. DE MUYNCK verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur L. VERMEIRE;

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 het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte op 9 maart 1998 aan Robert BOSSUYT-GILKAIN de bouwvergunning heeft verleend voor het oprichten van een eengezinswoning op een perceel gelegen aan de Koningin Elisabethlaan 3 te De Pinte, kadastraal bekend sectie C, nr. 174k, palende aan verzoeksters eigendom; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen is in woongebied; dat het tevens gelegen is binnen het gebied van het bij besluit van de Vlaamse regering van 13 juni 1995 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 4, 2de wijziging, "Polder-goed" genaamd, van de gemeente De Pinte; dat verzoekster tegen deze bouwvergunning bij afzonderlijke verzoekschriften een vordering tot schorsing en een beroep tot nietigverklaring heeft ingesteld; dat hangende de procedure in de vordering tot schorsing Robert BOSSUYT-GILKAIN op 7 oktober 1998 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte een nieuwe bouwaanvraag heeft ingediend voor het oprichten van dezelfde eengezinswoning op hetzelfde perceel; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 12 oktober 1998 de bouwvergunning

heeft verleend; dat de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent bij beschikking van 19 november 1998 "de tenuitvoerlegging van de op 12 oktober 1998 (opnieuw) verleende bouwvergunning" heeft "opgeschort", en dit "voor zover gebouwd wordt op minder dan vier meter afstand van de scheidingslijn met het perceel van verzoekster, tot de uitspraak door de Raad van State over het verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging in de zaak aldaar gekend onder G/A. 79.287/X, (...)"; dat dezelfde Voorzitter bij beschikking van 20 november 1998 het tegen voornoemde beschikking van 19 november 1998 ingediende derdenverzet heeft verworpen;

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 door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekster in een eerste middel de schending aanvoert van artikel 10 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 4, 2de wijziging, "Poldergoed", onder meer doordat de door de bestreden beslissing vergunde bouwwerken gedeeltelijk betrekking hebben op een autobergplaats die deel uitmaakt van de rest van de woning, en die zich daarmee onder één dak en op minder dan acht meter van de voorgevel van het hoofdgebouw bevindt, terwijl luidens artikel 10 van de stedenbouwkundige voorschriften van het vigerend bijzonder plan van aanleg nr. 4 "Poldergoed" een autobergplaats binnen de bouwzone enkel als een bijgebouw "nevens het hoofdgebouw" mag worden opgericht

op minimum acht meter van de voorgevel van het hoofdgebouw;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat de inplanting mag geschieden op minimum 8 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dat "het hoofdgebouw mag (worden) ingeplant binnen de strook voor open bebouwing, zijnde 20 m diepte", dat het voorgestelde gebouw "volledig aan de gestelde eisen" beantwoordt, dat het bouw "start met een muur die integrerend deel uitmaakt van de architecturale opvatting van het hoofdgebouw, en die in zijn opbouw dezelfde helling volgt als deze van het omstreden bijgebouw", dat dit bijgebouw "dan ook op een afstand van volle 8 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw (wordt) opgetrokken";

Overwegende dat niet wordt betwist dat het bouwperceel gelegen is binnen het gebied van het bijzonder plan van aanleg nr. 4, "Poldergoed", van de gemeente De Pinte en dat de stedenbouwkundige voorschriften van dit plan "2de wijziging", goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 13 juni 1995, hierop van toepassing zijn;

Overwegende dat artikel 10 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 4, 2de wijziging, "Poldergoed" genaamd, van de gemeente De Pinte, bepaalt wat volgt :

"AUTOBERGPLAATSEN :

In de strook van koeren en hovingen kan het oprichten van een autobergplaats toegestaan worden, onder volgende voorwaarden.

Het gebouw zal dienen opgericht te worden op minimum vier meter achter de bouwstrook en op minimum 1 m van de erfscheidingen.

Indien deze op de scheidingslijn der erven opgericht wordt, met aansluiting aan de autobergplaats van de gebuur, kan dit toegestaan worden op voorwaarde dat deze gezamenlijk opgetrokken worden, in dezelfde bouwstijl en met materialen van gelijkwaardige vorm en kleuren.

Deze autobergplaatsen zullen maximum 40 m² oppervlakte hebben.

Hoogte tot nok : 3,50 m.

Platte daken zijn toegelaten op 3 m hoogte. Voor gemeenschappelijke gebouwen dient dezelfde bekapping te worden angewend.

Nochtans mogen er autobergplaatsen, zonder verdiep, opgericht worden, binnen de bouwzone nevens het hoofdgebouw, deze moeten minimum 1 m van de scheidingslijn der erven blijven en op minimum acht meter van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dezelfde dakvorm als het hoofdgebouw. Keldergarages zijn niet toegelaten.

Dit artikel is niet van toepassing in de strook voor gesloten bebouwing, gezien er een zone voorzien is voor bijgebouwen";

Overwegende dat de betrokken autobergplaats wordt opgericht, niet in de zone voor koeren en hovingen, maar in de bouwzone, zodat de desbetreffende bepalingen van artikel 10 van de stedenbouwdige voorschriften hierop van toepassing zijn; dat deze voorschriften uitdrukkelijk bepalen dat in dat geval de autobergplaatsen moeten worden opgericht "op minimum acht meter van de voorgevel van het hoofdgebouw"; dat deze voorschriften geen definitie bevatten van het begrip "voorgevel", zodat het in zijn gebruikelijke betekenis moet worden begrepen;

Overwegende dat uit de plannen blijkt dat de vergunde woning wordt ingeplant op 5 m achter de bouwlijn en de hiertegenaan gebouwde autobergplaats op 8 m achter de bouwlijn en 3 m achter de voorkant van de woning; dat vóór de woning een terras is voorzien dat zich uitstrekt tot aan de bouwlijn, langs de straatkant af te schermen door een "haag", en langs verzoeksters zijde door een "muur", die voortloopt in het verlengde van de zijgevel van de woning waartegen de autobergplaats wordt aangebouwd; dat de kopse kant van deze scheidingsmuur op het eerste gezicht niet als een "voorgevel" lijkt te kunnen worden aangemerkt in de gebruikelijke betekenis van dit woord; dat de inplanting van de ontworpen autobergplaats niet lijkt te beantwoor-

den aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg; dat de omstandigheid dat de garage wordt ingeplant op 8 m achter de bouwlijn niet relevant lijkt te zijn, nu de geldende stedenbouwkundige voorschriften uitdrukkelijk de "voorgevel" en niet de "bouwlijn" als referentiepunt voor de inplanting hanteren; dat het middel in zoverre ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekster laat gelden wat volgt :

"De verzoekende partij zal door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing directe hinder ondervinden.

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal de noord-oost tot en met de zuid-west zijde van de tuin, het tuinterras en de woning van de verzoekende partij in een schaduwveld plaatsen; dit nadeel is des te ernstiger, nu het merendeel van de vensters in de woning van de verzoekende partij zich juist tegenover die perceelszijde bevinden, alwaar een belangrijk deel van het op te richten gebouw op slechts 1 meter van de perceelsgrens is voorzien, en er in die zijgevel van de garage ook ramen zijn voorzien.

In de garage bevindt er zich bovendien ook een koele berging en een wasplaats, zodat deze ruimte een deel van de woonomgeving vormt, en dit tot op één meter van de perceelsgrens.

De verzoekende partij heeft vanuit haar woonkamer, keuken en vanuit alle kamers op de verdieping een rechtstreeks uitzicht op het bouwwerk. Zij heeft een geplande constructie slechts te dulden indien zij wettig werd vergund, wat in casu niet het geval is.

Verzoekende partij vreest dan ook -terecht- dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zowel de leefbaarheid in haar woning alsook haar privacy in vrij ernstige mate zal aantasten.

Het herstel van die hinder is bovendien onmogelijk na een nietigverklaring. Hij is financieel niet vergoedbaar. Voor de toekomst kan de afbraak van het gebouw misschien wel soelaas brengen, maar dan enkel nadat een rechter met een definitief vonnis de afbraak zal hebben bevolen. Ook dit zal weer ettelijke jaren in beslag nemen. Intussen zal de hinder voortduren.

Bovendien, indien de geplande constructie zou worden voltooid alvorens de Raad van State een arrest zou uitspreken nopens de nietigverklaring van de

bestreden beslissing, zou deze situatie voor de eigenaars van de andere percelen uit het vigerend B.P.A. een precedent bieden om hun woning uit te breiden tot op 1 meter van de zijperceelsgrens, hetgeen de leefbaarheid binnen het vigerend plan van aanleg in het gedrang zou brengen.

Gezien de onwettigheid van de geplande constructie heeft elke eigenaar van een perceel dat tot het vigerend Bijzonder Plan van Aanleg behoort, dus ook de verzoekster, omwille van deze leefbaarheid er alle belang bij dat de Raad van State de bouwvergunning schorst";

Overwegende dat, gelet op de feitelijke situatie zoals deze blijkt uit de gegevens van de zaak en gelet op het ernstig bevonden onderdeel van het eerste middel, afgeleid uit de schending van de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg, de argumentatie van de verwerende partij dat het aangevoerde nadeel de normale lasten van het nabuurschap niet overtreft, en dat dit nadeel in wezen voortvloeit uit de voorschriften van het toepasselijke plan van aanleg en niet uit de bestreden bouwvergunning, niet kan worden bijgetreden; dat verzoekster voldoende concrete gegevens bijbrengt die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 12 oktober 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte waarbij aan Robert BOSSUYT-GILKAIN de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een eengezinswoning op een perceel gelegen aan de Koningin Elisabethlaan 3 te De Pinte, kadastraal bekend sectie C, nr. 174k.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

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

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

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

J. BOVIN.