

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 82.181 van 3 september
in de zaak A. 86.306/X-9098.**

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,
Volderstraat 32-36-42-44.

tussenkomen partij :

Robert BOSSUYT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat K. MEIRLAEN,
kantoor houdende te 9800 DEINZE,
Gentsesteenweg 104.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Gabriëlle LION op 25 augustus 1999 heeft ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 2 augustus 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte waarbij aan de h. en mevr. BOSSUYT-GILKAIN een vergunning wordt gegeven voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel aan de Koningin Elisabethlaan 3 te De Pinte, kadastraal bekend AFD 1, Sectie C, nummer 174 k;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 27 augustus 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 2 september 1999;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. LUST;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat D. LINDEMANS, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat F. ROGGE die, loco Advocaat L. DE MUYNCK verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat K. MEIRLAEN, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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 Robert BOSSUYT vraagt in de procedure te mogen tussenkomen; dat hij een begunstigde is van de bestreden beslissing; dat er reden is hem in de debatten toe te laten;

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, wat de eerste voorwaarde betreft, dat verzoekende partij haar vordering heeft ingesteld de vijfde dag nadat zij van de bestreden bouwvergunning kennis kreeg; dat zij verklaart dat de vergunde woning een "'prefab'-woning (is) die op een paar dagen kan worden gebouwd"; dat de verwerende en de tussenkomen de partij dat niet betwisten; dat dit volstaat om het bestaan van een uiterst dringende noodzakelijkheid aan te nemen;

Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft, dat verzoekende partij in een eerste middel de schending aanvoert van het artikel 4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 4, "Poldergoed", van de gemeente De Pinte; dat zij toelicht dat "de bouwvergunning wordt verleend voor bouwwerken met een bouwdiepte van 17,19 meter voor het 'hoofdgebouw', met daarmee verbonden een zogenaamd bijgebouw met een bouwdiepte van 7,29 m", terwijl de ingeroepen bepaling slechts een maximale bouwdiepte van 12 m voor de hoofdgebouwen en 7 m voor de bijgebouwen toelaat, en dat de grafisch aangegeven inplantingszone met een diepte van 20 meter niet vermag een afwijking te verlenen van die maximale bouwdieptes;

Overwegende dat de verwerende en de tussenkomen de partij repliceren dat de in het artikel 4 vermelde bouwdieptes uitsluitend van toepassing zijn voor woningen of villa's met een hoogte van 5,5 m, dat eigenlijk het artikel 9, in verband met bungalows, van toepassing is en dat dan de beperkende bouwdieptes van artikel 4 niet meer nodig zijn en gelden, dat de meeste woningen in de straat, waaronder die van de verzoekende partij, meer dan 12 m diep zijn, dat volgens artikel 1.2 van het bijzonder plan van aanleg de grafische aanduidingen ervan de voorrang hebben op de voorschriften en dat die grafische aanduidingen een bouwdiepte van 20 m voorzien;

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning steunt op volgende motieven :

"De eengezinswoning is conform de stedenbouwkundige voorschriften van het goedgekeurd BPA D 4044/6B d.d. 13/06/95.

De grafische aanduiding van het BPA bepaalt een zone voor halfopen en open woningbouw op 7 m achter de rooilijn met een diepte van 20 m.

Art. 4. voorziet een bestemming voor alleenstaande of gekoppelde woningen of villa's. Alleenstaande gebouwen (of villa's) mogen opgericht worden op percelen van 18 m breedte. De kroonlijsthoogte en de hoogte van de nokbalk vallen binnen de gestelde voorwaarden.

(...)" ;

Overwegende dat artikel 4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 4, "Poldergoed", van de gemeente De Pinte luidt :

"STROOK VOOR OPEN EN HALF-OPEN BEBOUWING :

a. Bestemming :

In deze stroken zullen enkel alleenstaande of gekoppelde woningen of villa's toegelaten worden. Elke andere bebouwing is verboden.

b. Bouwwerken :

De bouwwerken zullen met drie of vier vrije gevels opgericht worden. Voor de gekoppelde woningen dient de kroonlijst of de noklijn eenvormig en op dezelfde hoogte te zijn. De gekoppelde woningen mogen ook als villa's opgevat worden. De zijgevels van de hoofdgebouwen zullen minimum vier meter van de laterale scheidingslijn der percelen verwijderd blijven. Er zal in dit geval immers een minimum afstand van acht meter tussen twee tegenovereenliggende zijgevels der hoofdgebouwen open blijven. De gekoppelde woningen zullen gelijktijdig, onder hetzelfde gabarit en met materialen van gelijkaardige vorm en kleuren geschikt worden, teneinde een samenhangend architecturaal geheel te vertonen.

Maximumhoogte tot kroonlijst : 5,50 m.

Maximumhoogte tot nokbalk : 10 m.

Bouwdiepte : hoofdgebouw maximum 12 m; hoofdgebouwen maximum 7 m.

(...)" ;

dat het artikel 9 bepaalt wat volgt :

"BUNGALOWS (LAGE VILLABOUW OF GELIJKVLOERS) :

In uitbreiding van art. 4 zullen in de voormelde strook bungalows mogen opgericht worden, waarvan de minimumhoogte van de pas van het voetpad tot aan de bovenkant der kroonlijst op 3,50 m mag gebracht worden. Standvensters met een maximale oppervlakte van 1/6 van het dakvlak zijn toegelaten, met een maximale breedte van 2 m";

Overwegende dat het vergunde hoofdgebouw in een strook voor open en half-open bebouwing is gepland en een bouwdiepte van 17,19 m lijkt te hebben;

Overwegende dat op het eerste gezicht niet kan worden bijgetreden dat het voorschrift van artikel 4, b, in fine, in verband met de maximale bouwdiepte, alleen geldt voor de bouwwerken waarvan de kroonlijst de maximaal toegelaten hoogte van 5,50 m bereikt; dat de bestreden beslissing ook niet stelt dat het om die reden is dat met een bouwdiepte voor het hoofdgebouw van meer dan 12 m is ingestemd; dat in de beslissing evenmin wordt verwezen naar het artikel 9, dat betrekking heeft op "bungalows (lage villabouw of gelijkvloers)"; dat ten andere de ontworpen woning op het eerste gezicht geen bungalow is; dat zij benevens een gelijkvloerse verdieping nog een bovenverdieping bevat, waarop onder meer vier slaapkamers en een badkamer zijn voorzien;

Overwegende dat de verwerende partij van mening lijkt te zijn geweest dat te dezen het artikel 4, b, laatste zin, van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg buiten werking werd gesteld door de grafische aanduiding van "een zone voor halfopen en open woningbouw (...) met een diepte van 20 m"; dat weliswaar volgens artikel 1, 2, van de stedenbouwkundige voorschriften grafische aanduidingen voorrang hebben op de voorschriften, maar dat dit slechts lijkt te gelden wanneer de grafische aanduidingen en de stedenbouwkundige voorschriften niet tegelijk toepassing kunnen vinden; dat dit hier niet het

geval lijkt te zijn; dat de inplanting van de voorziene woning binnen de vermelde grafisch aangeduide zone niet de naleving van het voorschrift met betrekking tot de bouwdiepte uitsluit;

Overwegende dat de verwijzing naar gelijk-aardige woningen in de Koningin Elisabethlaan die net als de vergunde woning meer dan 12 m diep zijn, niet vermag de in het middel aangevoerde onwettigheid te ontkrachten; dat het besproken middel ernstig is;

Overwegende, wat de derde voorwaarde voor een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft, dat verzoekende partij doet 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 hoeft 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 de verwerende en de tussenkomende partij in essentie antwoorden dat de verzoekende partij geen enkele abnormale last ondervindt en dat zij verre van in een schaduwveld geplaatst te worden, zelf een schaduwveld heeft geschapen;

Overwegende dat het betoog van de verzoekende partij overtuigt; dat het in zijn geheel genomen voldoende concrete gegevens bevat die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat de voorwaarden voor schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid vervuld zijn,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Robert BOSSUYT in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de beslissing van 2 augustus 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte waarbij aan de h. en mevr. BOSSUYT-GILKAIN een vergunning wordt gegeven voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel aan de Koningin Elisabethlaan 3 te De Pinte, kadastraal bekend AFD 1, Sectie C, nummer 174 k.

Artikel 3.

De kosten van de tussenkomst in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Artikel 4.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op drie september 1900 negenennegentig,
door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

J. LUST.