Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, 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. 90.845 van 16 november 2000

A. 93.337/XIII-1767

In zake : **DEMARCO** Thierry,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Eric BALATE, advocaat,
rue du Gouvernement 50
7000 Bergen,

tegen :

1. **de gemeente Gerpinnes**,
2. **het Waals Gewest,**
vertegenwoordigd door zijn Regering,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Pierre LAMBERT, advocaat,
Defrélaan 19
1180 Brussel.

Tussenkomende partijen :

1. **MARCHAL** Michel,
2. **de naamloze vennootschap MARANDS,**

die beide woonplaats hebben gekozen bij
Mr. Philippe HERMAN, advocaat,
rue Tumelaire 93
6000 Charleroi.

---

**DE VOORZITTER VAN DE XIIIe KAMER,**
**RECHTSPREKEND IN KORT GEDING,**

Gezien de op 7 juli 2000 door Thierry DEMARCO ingestelde vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van :

- de verkavelingsvergunning die op 13 december 1995 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gerpinnes is afgegeven aan Michel MARCHAL voor een verkaveling "Clos de la Bergerie - fase II (kavels A, B en C)", op een goed gelegen te Gerpinnes (Loverval), rue du Calvaire, 74 en 76 E en F, kadastraal bekend sectie A, nrs. 245z en a2,

- de stedenbouwkundige vergunning die op 14 juli 1999 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gerpinnes is afgegeven aan Michel MARCHAL voor het optrekken van een woongebouw bestaande uit vier flats en een duplex, op kavel C van de verkaveling waarvoor de verkavelingsvergunning van 13 december 1995 is afgegeven (kavel gelegen in de rue du Calvaire 74, kadastraal bekend sectie A, nr. 245a2);

Gezien het op dezelfde dag ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoeker de nietigverklaring van diezelfde handelingen vordert;

Gezien het op 27 juli 2000 ingediende verzoekschrift, waarbij Michel MARCHAL en de naamloze vennootschap MARANDS vragen om als tussenkomende partijen te mogen optreden in het kort geding;

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

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

Gezien het verslag van Mevr. VOGEL, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 27 oktober 2000 waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 14 november 2000 om 9.30 uur;

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

Gehoord het verslag van de heer LEROY, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. V. LETELLIER, loco Mr. E. BALATE, advocaat, die voor verzoeker verschijnt, van Mr. O. JADIN, loco Mr. N. TISON, advocaat, die voor de eerste verwerende partij verschijnt, en van Mr. Ph. HERMAN, advocaat, die voor de tussenkomende partijen verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van Mevr. VOGEL, auditeur;

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

Overwegende dat de volgende feiten dienstig zijn voor het onderzoek van de vordering tot schorsing :

Verzoeker is eigenaar van een onroerend goed gelegen te Gerpinnes (Loverval), rue du Calvaire 72, waar hij gedomicilieerd is.

De tuin van het gebouw van verzoeker grenst achteraan aan een stuk grond dat kavel C vormt van een verkaveling "Clos de la Bergerie - Fase II" genaamd, waarvoor op 13 december 1995 aan Michel MARCHAL een verkavelingsvergunning is afgegeven door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gerpinnes. Die verkavelingsvergunning is de eerste bestreden handeling. De verkaveling "Clos de la Bergerie" is verbonden met de openbare weg (rue du Calvaire) door een weg die op het verkavelingsplan vermeld

wordt als een "geplaveide privé-weg". Deze loopt langs vijf percelen die samen fase I van het "Clos de la Bergerie" vormen, die tot stand gekomen is op basis van een vergunning voor groepswoningbouw die op 7 augustus 1991 afgegeven is aan Michel MARCHAL. Die collectieve bouwvergunning, waarvan de geldigheid niet ter discussie staat, bevat in fine de volgende preciseringen aangaande het statuut van de weg naar het woonerf :

" - het statuut van de weg moet vermeld worden in alle akten betreffende de verkoop van de gebouwen;

- de toegangsweg blijft voor eens en voor altijd een privé-weg (mede-eigendom);

- geen enkele gemeenschapsvoorziening zal door de gemeente ten laste worden genomen (installatie noch onderhoud), zoals : water, riolering, elektriciteit, kabeltelevisie, openbare verlichting;

- de postbedeling en de vuilnisophaling zullen voor alle woningen gebeuren aan het begin van de privé-weg (mede-eigendom) rue du Calvaire

- die situatie zal op adequate wijze worden gesignaleerd, onder meer met een slagboom die het privé-karakter van het domein duidelijk maakt".

Fase II van de verkaveling waarvoor de omstreden verkavelingsvergunning van 13 december 1995 is afgegeven, omvat drie kavels (A, B en C), die achteraan op het woonerf gelegen zijn. Op de kavels A en B zijn sedert verscheidene maanden bouwwerkzaamheden aan de gang. Uit de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning en uit het verkavelingsplan blijkt dat de weg naar het woonerf zal worden doorgetrokken tussen de kavels B en C, zodat ook die kavels bereikbaar zijn.

In de stedenbouwkundige voorschriften van de omstreden verkavelingsvergunning staat het volgende met betrekking tot de weg op het woonerf :

" VIII. Aansluiting en uitrusting

De weg van het "Clos de la Bergerie" verbindt de verschillende kavels van de twee fasen van het project met de openbare weg.

Parkeren op die weg is verboden.

De weg wordt doorgetrokken tussen de kavels (B) en C om toegang tot deze kavels te verschaffen volgens het tracé op het plan.

(...)

Aangezien de weg een privé-statuut heeft, komt het onderhoud ervan ten laste van de aanpalende eigenaars volgens de akte van splitsing van het "Clos de la Bergerie".

Hetzelfde geldt voor de riolering.

Er is geen openbare verlichting op de verkavelingsweg. Iedere kavel is verplicht een automatische lamp met een vermogen van minimum 15W en een schemeringsschakelaar te installeren, van stroom te voorzien en te onderhouden.

De vuilnisophaling moet gebeuren aan de ingang van de privé-weg, aan de rue du Calvaire".

Op de percelen waarop de verkavelingsvergunning van 13 december 1995 betrekking heeft is een bijzonder plan van aanleg nr. 3 "Try d'Haies - Cheniat" van toepassing, dat goedgekeurd is bij koninklijk besluit van 6 november 1956. Volgens dat bijzonder plan van aanleg is het betrokken gebied bestemd voor het wonen, maar nergens wordt iets gezegd over het aantal woningen dat er mag worden gebouwd.

Volgens het gewestplan van Charleroi, dat goedgekeurd is bij het koninklijk besluit van 10 september 1979, liggen de percelen waarop de verkavelingsvergunning van 13 december 1995 betrekking heeft, in een woonpark in de zin van het vroegere artikel 171.1.2.1.4. van het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium (WWROSP). Luidens die bepaling zijn woonparken "gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan". Het vroegere artikel 171.1.2.1.3. van het WWROSP definieert gebieden met een

geringe dichtheid als "die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt";

Bij een brief, waarvan de ontvangstmelding dateert van 7 juli 1999, heeft Michel MARCHAL, destijds eigenaar van kavel C, bij het gemeentebestuur van Gerpinnes een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor een woongebouw met vier flats, één duplex en zes garages op die genoemde kavel C. Het geplande gebouw is 19,10 meter lang en 20,10 meter diep. De hoogte tot aan de nok is ongeveer 16 meter; er is een zadeldak met een helling van 45°; de nok loopt parallel met de weg die door de verkaveling loopt. Het college van burgemeester en schepenen heeft de stedenbouwkundige vergunning op 14 juli 1999 afgegeven op grond van de verkavelingsvergunning van 13 december 1995. Die stedenbouwkundige vergunning is de tweede bestreden handeling.

Bij een notariële akte van 27 juni 2000 heeft Michel MARCHAL de eigendom van kavel C overgedragen aan de nv MARANDS, met behoud van het vruchtgebruik van een gedeelte van het op te trekken gebouw; hij heeft aan de genoemde vennootschap tevens alle rechten en verplichtingen overgedragen die voortvloeien uit de stedenbouwkundige vergunning van 14 juli 1999;

Overwegende dat Michel MARCHAL en de naamloze vennootschap MARANDS bij een op 27 juli 2000 ingediend verzoekschrift vragen om als tussenkomende partij te mogen optreden in het kort geding; dat er grond is om dat verzoek in te willigen;

Overwegende dat het Waals Gewest vraagt om buiten de zaak te worden gesteld; dat het geen deel heeft aan de totstandkoming van de bestreden handelingen; dat er grond is om zijn verzoek in te willigen;

Overwegende dat de tussenkomende partijen betwisten dat de vordering ratione temporis ontvankelijk is; dat ze onderstrepen dat, voorzover het beroep ingesteld is tegen de verkavelingsvergunning van 13 december 1995, twee

van de drie kavels waarvoor die vergunning is afgegeven thans bebouwd zijn, en van oordeel zijn dat verzoeker, als onmiddellijke buur van de verkaveling en van de opgetrokken woningen, zijn ongerustheid aangaande de administratieve vergunningen voor de bouw van die woningen, die in de onmiddellijke nabijheid van zijn goed werden opgetrokken, binnen een redelijke termijn bij het gemeentebestuur kenbaar behoorde te maken, wat hij gedurende verscheidene jaren niet heeft gedaan; dat ze voorts stellen dat verzoeker zich voordoet als actief lid van het buurtcomité dat het landelijke karakter van het gebied wil beschermen; dat ze aanvoeren dat, voorzover in het kader van het beroep gericht tegen de stedenbouwkundige vergunning van 14 juli 1999 een exceptie van onwettigheid van de verkavelingsvergunning wordt opgeworpen, de wettigheid van de procedure die geleid heeft tot de goedkeuring van een verkavelingsvergunning niet meer ter discussie kan worden gesteld na het verstrijken van de termijn voor het instellen van een beroep tot nietigverklaring, dat alleen nog de onverenigbaarheid van de voorschriften met een hogere stedenbouwkundige norm kan worden aangevoerd; dat ze stellen dat, voorzover het beroep gericht is tegen de stedenbouwkundige vergunning van 14 juli 1999, Michel MARCHAL op 29 februari en op 6 maart 2000 naar verzoeker gegaan is om hem onder meer voor te stellen de verouderde garage, die in de onmiddellijke nabijheid van kavel C ligt, te slopen en weder op te bouwen, en dat Michel MARCHAL te dier gelegenheid zijn bouwproject heeft uiteengezet, alsook de plannen daarvan heeft laten zien, en verklaard heeft dat hij de stedenbouwkundige vergunning had gekregen en in de nabije toekomst de werkzaamheden zou uitvoeren; dat ze aanvoeren dat verzoeker tijdens een bijeenkomst van de buurtvergadering van Try d'Haies, die op 20 april 2000 heeft plaatsgevonden, de burgemeester geïnterpelleerd heeft over de bouw van een woning met verdiepingen in de "Clos de la Bergerie", zoals blijkt uit het tijdschrift "Le Petit Lovervalois" van mei 2000, en uit twee verklaringen van personen die die bijeenkomst van de buurtvergadering hebben bijgewoond; dat ze voorts stellen dat de administratie op 3 mei 2000 de plaatsing van het bouwwerk gecontroleerd heeft en dat van 3 tot 5 mei 2000 grondwerk zou zijn uitgevoerd, waarbij 800 m³ aarde zou zijn weggehaald; dat ze uit die verschillende gegevens afleiden dat verzoeker

zeker meer dan zestig dagen vóór het instellen van het beroep ervan op de hoogte was dat een stedenbouwkundige vergunning was verstrekt;

Overwegende dat verzoeker stelt dat hij het voorhanden zijn van de omstreden verkavelingsvergunning en de omstreden stedenbouwkundige vergunning pas vernomen heeft toen hij op 8 mei 2000 heeft vastgesteld dat op het terrein grenzend aan de achterzijde van zijn eigendom een bouwplaats werd ingericht; dat uit geen enkel gegeven van het dossier met zekerheid kan worden opgemaakt dat hij voordien reeds kennis had van de bestreden handelingen; dat de bouw van woningen op twee terreinen immers niet noodzakelijk betekende dat er een verkavelingsvergunning was, waarnaar verzoeker had moeten informeren; dat geen bewijs wordt bijgebracht van de bezoeken die Michel MARCHAL op 29 februari en 6 maart 2000 ten huize van verzoeker gebracht zou hebben, noch van wat er tijdens die bezoeken gezegd is; dat noch uit de krant "Le Petit Lovervalois", noch uit de verschillende verstrekte verklaringen blijkt dat de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning van 14 juli 1999 bevestigd zou zijn op de vergadering van 20 april 2000; dat niet bewezen is dat verzoeker aanwezig was tijdens het grondwerk waarbij tussen 3 en 5 mei 2000 800 m³ aarde weggehaald is op het omstreden perceel, noch dat hij zulks gemerkt heeft vóór 8 mei; dat de vordering tot schorsing ratione temporis ontvankelijk is;

Overwegende dat verzoeker betoogt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden handelingen hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; dat hij aanvoert dat het geplande bouwwerk het uitzicht dat hij heeft op het groengebied bestaande uit de bomen op het perceel dat grenst aan kavel C, zal verstoren; dat, doordat het omstreden bouwwerk zo dicht tegen de grens met zijn eigendom ligt, hij daarenboven onmogelijk welke haag ook zal kunnen planten, om het omvangrijke gebouw waarvoor een vergunning is afgegeven aan het oog te onttrekken; dat hij veel minder zonlicht zal hebben en dat de bewoners vanuit het nieuwe gebouw rechtstreeks zullen uitkijken op zijn tuin, waardoor zijn privacy geschonden wordt, en dat het omstreden bouwwerk de charme van een wandeling over het pad dat langs het omstreden terrein loopt teniet

zal doen, een pad dat tevens deel uitmaakt van het bijzonder gezellige leefklimaat van verzoeker en zijn buren; dat hij van oordeel is dat een gebouw zoals dat waarvoor een vergunning is afgegeven niet redelijkerwijze te verwachten viel, aangezien de betrokken kavel volgens het gewestplan in een woonpark ligt, dat wil zeggen in een gebied waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan; dat hij aanvoert dat de ongemakken waarmee hij te kampen zal krijgen buitenmatig zijn ten opzichte van de gewone ongemakken eigen aan zulk een omgeving, en dat het nadeel ernstig is in de zin van artikel 17 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat het omstreden gebouw volgens het gewestplan in een woonpark ligt, dat gekenmerkt wordt door een geringe gemiddelde woningdichtheid en een verhoudingsgewijze grote oppervlakte aan groene ruimten, maar daarom nog wel een woongebied is in de zin van het vroegere artikel 170.1.0. van het WWROSP of het nieuwe artikel 26 van hetzelfde Wetboek; dat het optrekken van het omstreden gebouw, ook al is het omvangrijker dan de andere woningen van de buurt, gepland is op meer dan dertig meter ten westen-noordwesten van verzoekers woning, zodat het hem slechts weinig zonlicht zal ontnemen; dat het gedeeltelijk aan het gezicht onttrokken wordt door een rij hoogstammige bomen; dat de omstandigheid dat het pad naast het perceel aan gezelligheid inboet, een gevolg is van het feit dat daar gebouwd mag worden en beperkt zal worden door de aanplanting van bomen langs die weg, zoals dat in de vergunning is bepaald; dat de aangevoerde kans op een nadeel niet als ernstig kan worden beschouwd;

Overwegende dat niet voldaan is aan één van de voorwaarden, die vervuld moeten zijn opdat de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden handelingen kan bevelen; dat de vordering tot schorsing niet kan worden toegewezen,

**B E S L U I T :**

**Artikel 1.**

Het verzoek om als tussenkomende partij op te treden in het kort geding, ingediend door Michel MARCHAL en de naamloze vennootschap MARANDS, wordt ingewilligd.

**Artikel 2.**

Het Waals Gewest wordt buiten de zaak gesteld.

**Artikel 3.**

De vordering tot schorsing wordt afgewezen.

**Artikel 4.**

De kosten betreffende het verzoek tot tussenkomst ingediend door Michel MARCHAL en de naamloze vennootschap MARANDS, bepaald op 10.000 frank, komen ten laste van verzoeker.

Voor het overige wordt de beslissing over de kosten in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, rechtsprekend in kort geding, op zestien november tweeduizend door :

| | | |
|---|---|---|
| de Hr. | LEROY, | kamervoorzitter, |
| Mevr. | MALCORPS | griffier. |

**De Griffier,** **De Voorzitter,**

**M.-Chr. MALCORPS.** **M. LEROY.**

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