

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. 92.958 van 2 februari 2001

A. 99.218/XIII-2006

- In zake :
1. **ANTOINE-CANAUX** Paulette,
 2. **de naamloze vennootschap IMMO REMPART,**

die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. Philippe LEVERT, advocaat,
Louizalaan 149/21
1050 Brussel,

tegen :

1. **de stad Bouillon,**
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Dominique LAGASSE, advocaat,
Terhulpesteenweg 187
1170 Brussel,
2. **het Waals Gewest,** vertegenwoordigd door zijn
Regering,
dat woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Pierre LAMBERT, advocaat,
Defrélaan 19
1180 Brussel.

Tussenkomende partij :

HUSTIN Marcel,
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Xavier XHARDEZ, advocaat,
rue de Naomé 1
6852 Opont-Paliseul.

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

Gezien de vordering tot het bevelen van voorlopige maatregelen die op 29 januari 2001 volgens de procedure van uiterst dringende noodzakelijkheid is ingesteld door Paulette ANTOINE-CANAUX en de naamloze vennootschap

IMMO REMPART, waarin gevraagd wordt om de voortzetting te verbieden van de bouwwerkzaamheden die uitgevoerd worden krachtens de stedenbouwkundige vergunning die op 19 december 2000 door het college van burgemeester en schepenen van Bouillon is afgegeven aan Marcel HUSTIN en zijn echtgenote, betreffende een goed gelegen te 6830 Bouillon, quai du Rempart en rue du Moulin, kadastraal bekend sectie C, nr. 300d-302n, welke vergunning betrekking heeft op het optrekken van een gebouw met een handelszaak op de benedenverdieping en twee flats;

Gezien de vordering die Paulette ANTOINE-CANAUX en de naamloze vennootschap IMMO REMPART op 9 januari 2001 hebben ingesteld met het oog op de schorsing van de tenuitvoerlegging van de voormelde stedenbouwkundige vergunning;

Gezien het op dezelfde dag ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoekende partijen de nietigverklaring van dezelfde stedenbouwkundige vergunning vorderen;

Gezien het op 29 januari 2001 ingediende verzoekschrift, waarbij Marcel HUSTIN vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in de procedure betreffende de vordering tot schorsing;

Gelet op de beschikking van 29 januari 2001, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij zij worden opgeroepen om te verschijnen op 31 januari 2001 om 9.30 uur;

Gezien de nota's met opmerkingen van de verwerende partijen;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. Ph. LEVERT, advocaat, die voor de verzoekende partijen verschijnt, van Mr. M. PILCER, loco Mr. D. LAGASSE, advocaat, die voor de eerste verwerende partij verschijnt, van Mr. M. JOASSART, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor de tweede verwerende partij verschijnt, en van Mr. X. XHARDEZ, advocaat, die voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer NEURAY, auditeur bij de Raad van State;

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 het bevelen van voorlopige maatregelen :

Op 28 september 1999 heeft het echtpaar HUSTIN-PIERRE een aanvraag om een stedenbouwkundig attest nr. 2 ingediend betreffende een goed gelegen te 6830 Bouillon, quai du Rempart en rue du Moulin, kadastraal bekend sectie C, nr. 300d-302n, met het oog op het optrekken van een gebouw met een handelszaak op de benedenverdieping en twee flats. Het perceel in kwestie ligt binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nr. 3^{ter}, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 10 februari 1948 en laatst gewijzigd bij besluit van 26 maart 1973. Dat plan voorziet in een gebied voor gesloten bebouwing in de rue du Moulin en de quai du Rempart, en in een strook voor binnenplaatsen en tuinen binnenin het huizenblok. Volgens de tekstvoorschriften van dat plan mogen in die strook voor binnenplaatsen en tuinen alleen bomen worden aangeplant en mogen daar alleen konijnen- en/of kippenhokken worden gebouwd; in feite is het gebied volledig volgebouwd met kassen of overdekte bijgebouwen.

De eerste verzoekende partij is eigenaar van het pand rue du Moulin 48; de tweede verzoekende partij is eigenaar van het pand quai du Rempart 45, dat ze van het echtpaar HUSTIN heeft gekocht. Die beide panden grenzen aan het perceel waarop het omstreden project zou worden uitgevoerd.

De aanvraag om een stedenbouwkundig attest impliceerde een afwijking van het bijzonder plan van aanleg teneinde in de strook voor binnenplaatsen en tuinen te kunnen bouwen. Op 7 december 1999 is een negatief stedenbouwkundig attest nr. 2 afgegeven.

Het echtpaar HUSTIN heeft op 5 april 2000 een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning ingediend betreffende hetzelfde goed. Het project voorzag in het bouwen van garages in de strook voor binnenplaatsen en tuinen. Omtrent die aanvraag is een openbaar onderzoek gehouden naar aanleiding waarvan de verzoekende partijen bezwaren hebben ingediend; de tweede verzoekende partij heeft inzonderheid gewag gemaakt van het feit dat op het eigendom van het echtpaar HUSTIN een erfdienstbaarheid van overgang rust ten voordele van de nv IMMO REMPART.

Op 25 april 2000 heeft het bestuur Uitrusting en Vervoer van het Waals Gewest een gunstig advies verleend. De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen heeft op 3 mei 2000 voorgesteld om wijzigingen aan te brengen aan de gevel "aan de zijde van de Semois" en heeft er in de volgende bewoordingen op gewezen dat de inrichting van garages op die plaats onaanvaardbaar is :

"Wat de achterzijde betreft, kan het plat dak van de garages niet worden aanvaard, inzonderheid gelet op de uitzichten naar beneden op het kasteel, dat een beschermd monument is. Een oplossing zou kunnen zijn de garages van een zadeldak te voorzien en ze op te trekken aan de voorzijde van het gebouw in de rue du Moulin overeenkomstig het reglement voor de beschermde oude kernen".

Het dossier, dat aan de gemachtigde ambtenaar was overgezonden opdat hij uitspraak zou doen over de aanvraag om afwijking van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 3^{ter}, is door die ambtenaar op 28 juni 2000 teruggezonden omdat het dossier geen enkel gemotiveerd voorstel van afwijking vanwege het college van burgemeester en schepenen bevatte. Op 11 juli 2000 heeft het college van burgemeester en schepenen een gemotiveerd voorstel van afwijking aangenomen en heeft het zich gebogen over de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek waren ingediend.

Op 9 augustus 2000 heeft de gemachtigde ambtenaar de gevraagde afwijking in de volgende bewoordingen verleend :

" Gelet op de terdege gemotiveerde aanvraag om afwijking die het college van burgemeester en schepenen op 11 juli 2000 heeft gedaan naar aanleiding van zijn brieven van 16 mei 2000;

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 14 april tot 2 mei 2000 heeft plaatsgehad en naar aanleiding waarvan 5 ontvankelijke bezwaren zijn ingediend, die evenwel ongegrond blijken in het licht van de preciseringen die het college van burgemeester en schepenen heeft gegeven;

Gelet op de onderscheiden adviezen die zijn ingewonnen, inzonderheid dat van de Koninklijke Commissie voor Monumenten, Landschappen en Opgravingen van 3 mei 2000;

Aangezien de aanvraag betrekking heeft op de bouw van een pand met één verdieping in de strook voor binnenplaatsen en tuinen;

Overwegende dat in de onmiddellijke omgeving aan één zijde reeds zulke gebouwen staan, terwijl de andere zijde volgebouwd is met een constructie met verschillende verdiepingen;

Overwegende dat dit gebouw geen hinderpaal vormt voor het optrekken van een nieuw gebouw in de rue des Moulins overeenkomstig hetgeen bepaald is in bijzonder plan van aanleg 3^{ter} van 26 maart 1973;

Aangezien evenwel nu reeds behoort te worden gezorgd voor een stedenbouwkundige samenhang ter hoogte van de rue des Moulins en het uitzicht naar beneden vanaf het kasteel behouden moet blijven;

Verleen ik de gevraagde afwijking voorzover :

- aan de voorkant van het gebouw aan de zijde van de rue des Moulins een muur van 2 m hoogte (met een portiek die maximaal 4 m breed mag zijn) wordt opgetrokken, uitgevoerd in betonblokken waarop een witgrijze pleisterlaag moet worden aangebracht;
- het gebouw in de strook voor binnenplaatsen en tuinen effectief wordt uitgevoerd met een daktuin zodat het vanuit het kasteel is of men op een grasperk neerkijkt. Aan de rand van het dak aan de zijde van de rue des Moulins moet een acroterie in architectonisch beton komen waardoor de dakgoot aan het oog wordt onttrokken.

Bij de kopie van de afgegeven vergunning die aan de gemachtigde ambtenaar wordt overgezonden, moeten gewijzigde plannen worden gevoegd die aan deze voorwaarden voldoen.

Nu reeds wijs ik erop dat een oplossing op architecturaal gebied tot ondervanging van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten, Landschappen en Opgravingen en van dat van het college van burgemeester en schepenen hierin zou kunnen bestaan :

- op de benedenverdieping :

- 1) de axiale symmetrie versterken die door de glazen deuren op de verdieping wordt onderstreept, door de schoorpijlers uit te voeren in twee ronde zuilen van ongeveer 35 cm doorsnede met sokkel en kapiteel, terwijl de beide muuropeningen op de benedenverdieping aan weerszijden van de ingang 50 cm kleiner moeten worden gemaakt;
- 2) de tweede ingang benadrukken door te voorzien in eenzelfde omlijsting als voor de muuropeningen op de verdiepingen erboven;
- 3) de uiterst rechtse muuropening eveneens 50 cm kleiner maken doch ze in de as houden ten opzichte van de muuropeningen op de verdieping;

- op de overige verdiepingen :

- 1) het balkon op de tweede verdieping verkleinen en het niet verder laten reiken dan de opening van de glazen deur (hiërarchie);
- 2) de omlijsting van de muuropeningen rechts van de gevel schrappen om de opgaande lijn van de vier muuropeningen boven een van de ingangen te behouden".

De opdrachtgever heeft aanvullende plannen ingediend. Het college van burgemeester en schepenen heeft de vergunning op 12 september 2000 verleend. De verzoekende partijen hebben de schorsing en de nietigverklaring van die vergunning gevorderd; die zaak is aanhangig onder het rolnummer A.96.391/XIII-1901, maar het college van burgemeester en schepenen heeft die vergunning op 17

oktober 2000 ingetrokken. Die intrekking is op 24 oktober 2000 evenwel op haar beurt ingetrokken, aangezien ze aan voorwaarden gebonden was.

Op 19 december 2000 heeft het college van burgemeester en schepenen aan het echtpaar HUSTIN de vergunning verleend waartegen de vordering tot schorsing gericht is die op 9 januari 2000 is ingesteld.

Op 26 januari 2001 hebben de verzoekende partijen van de architect van het echtpaar HUSTIN een brief met als datum 25 januari 2001 ontvangen, waarin hij hen meedeelt dat de ruwbouwwerken binnenkort zouden worden aangevat en dat hij van plan was om op 1 februari 2001 een plaatsbeschrijving op te maken;

Overwegende dat Marcel HUSTIN vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in het geding betreffende het bevelen van voorlopige maatregelen waarom onder aanvoering van de uiterst dringende noodzakelijkheid is verzocht; dat hij een van de begunstigden is van de vergunning waarvan men door middel van de vordering de tenuitvoerlegging wil laten verbieden; dat er grond bestaat om dat verzoek in te willigen;

Overwegende dat de verzoekende partijen betogen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden handeling hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigt te berokkenen; dat zij in verband met de ernst van het nadeel het volgende stellen :

- " 1. Wat de eerste verzoekster betreft, zal het optrekken van het gebouw, wegens de omvang ervan en door de plaatselijke gesteldheid, leiden tot een verlies aan licht en zon.

Zo zal de achtergevel van het gebouw van verzoekster, die thans van 10 tot 16 uur door de zon wordt beschenen, aan de zon en het licht worden onttrokken door het op te trekken gebouw, dat zal bestaan uit een benedenverdieping, twee verdiepingen en een verdieping onder de hanenbalken, terwijl het gebouw van de eerste verzoekster bestaat uit een benedenverdieping en een dakverdieping. Dat nadeel wordt trouwens toegegeven in de bestreden handeling, waarin, wat dit punt betreft, het volgende te lezen staat :

- " Aangezien het uitzicht op de Semois van in de rue du Moulin en het aantal uren zonneschijn niet in het gedrang zullen komen door de overdekking van de strook voor binnenplaatsen en tuinen, maar alleen door het optrekken van het hoofdgebouw, dat gelegen is in een gebied voor gesloten bebouwing volgens het BPA nr. 3^{ter}; dat overigens elk gebouw dat zou worden opgetrokken op dat perceel, dat thans een braakliggend terrein is, een verlies aan licht zou meebrengen voor de aanpalende gebouwen; (...)"

Volgens uw rechtspraak is zulk een nadeel een ernstig nadeel.

2. Wat de tweede verzoekende partij betreft, zal het optrekken van het gebouw, wegens de omvang ervan en door de plaatselijke gesteldheid, eveneens leiden tot een verlies aan licht voor de niet op de benedenverdieping gelegen lokalen, waaronder de flat op de hoogste verdieping van het gebouw van de tweede verzoekende partij, dat een van de bestuurders van de tweede verzoekende partij volgend jaar zal betrekken.

Nog in dit verband moet erop worden gewezen dat de linkerzijgevel van het op te trekken gebouw op 1,9 m zal komen te staan van de rechterzijgevel van het gebouw van de verzoekende partij, wat tot een verlies aan licht zal leiden. Dat verlies zal des te groter zijn daar het geplande gebouw niet tegen het gebouw van de tweede verzoekende partij zal worden aangebouwd.

Bovendien heeft het omstreden gebouw tot gevolg dat de tweede verzoekende partij geen toegang meer zal hebben tot de kelders en de garages in de kelderverdieping van haar gebouw, hoewel zij voor de toegang daartoe over een wettelijke erfdienstbaarheid van overgang beschikt. Dat gebouw zal elke toegang tot die kelders en garages aldus onmogelijk maken, aangezien het moet worden opgetrokken op de plaats waarvoor die erfdienstbaarheid van overgang geldt;

Die kelders en garages zijn nochtans dienstig voor de tweede verwerende partij, die daar het materieel moet opslaan dat zij verkoopt in de handelszaak die zij exploiteert op de benedenverdieping van het gebouw Quai du Rempart 45.

Volgens uw rechtspraak is zulk een nadeel een ernstig nadeel. Zo heeft uw Raad in arrest nr. 68.925 van 17 oktober 1997, in zake PARTSCH, geoordeeld dat het normale gebruik van een woonhuis vandaag de dag veronderstelt dat men met een vierwielig motorvoertuig tot aan het woonhuis kan komen.

In casu kan eenzelfde redenering worden gevolgd, en zelfs a fortiori, aangezien het gaat om een gebouw waarin een handelszaak is gevestigd waarvoor de kelders en garages een belangrijke opslagplaats vormen";

Overwegende dat, wat de eerste verzoekster betreft, het aangevoerde verlies aan uitzicht, licht en zon in de eerste plaats voortvloeit uit de omstandigheid dat het perceel waarop het omstreden gebouw zal worden opgetrokken bebouwbaar is; dat niet wordt betwist dat de hoogte van dat gebouw strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften; dat het door haar aangevoerde nadeel niet aan de bestreden vergunning kan worden geweten;

Overwegende dat hetzelfde geldt voor het verlies aan uitzicht en licht dat door de tweede verzoekende partij wordt aangevoerd;

Overwegende dat, wat de toegang tot de garages betreft, geen rekening behoort te worden gehouden met de situatie van de garage die het verst van de rue du Rempart gelegen is, aangezien die toegang gemaakt is zonder vergunning; dat, wat de garage betreft die het dichtst bij die straat gelegen is, uit de debatten die op de terechtzitting zijn gevoerd, blijkt dat die garage thans gebruikt wordt door de tussenkomende partij, die deze garage huurt en bijgevolg als eerste te lijden zal hebben van het nadeel dat zou kunnen ontstaan door de bouwwerken die ze

onderneemt; dat de tweede verzoekende partij weliswaar het gevaar loopt dat zij na afloop van het huurcontract een lokaal zal hebben dat niet meer als garage zal kunnen worden gebruikt, maar dat uit de overgelegde plannen blijkt dat die ruimte zou kunnen worden omgevormd tot een opslagplaats voor goederen, gelegen naast lokalen die reeds die bestemming hebben; dat uit de plannen en de debatten eveneens blijkt dat de garages in kwestie niet dienen voor de bevoorrading van de handelszaak van de tweede verzoekende partij, aangezien zulks geschiedt via een ingang tot haar gebouw in de rue du Moulin en dat, bovendien, de andere garage, die zonder vergunning is opgericht, sedert 1999 niet wordt gebruikt wegens het conflict dat tussen haar zelf en het echtpaar HUSTIN gerezen is; dat niet aangevoerd wordt dat de omstandigheid dat die garage niet meer zou kunnen worden gebruikt haar economische voortbestaan in het gedrang zou brengen;

Overwegende dat geen enkel onderdeel van het aangevoerde nadeel de ernst vertoont die vereist is opdat de Raad van State de vordering tot het bevelen van voorlopige maatregelen kan inwilligen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het door Marcel HUSTIN ingediende verzoek tot tussenkomst in het geding betreffende de vordering tot het bevelen van voorlopige maatregelen, ingesteld onder aanvoering van de uiterst dringende noodzakelijkheid, wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot het bevelen van voorlopige maatregelen, ingesteld onder aanvoering van de uiterst dringende noodzakelijkheid, wordt afgewezen.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, rechtsprekend in kort geding, op twee februari tweeduizend en één 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.