

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 93.779 van 7 maart 2001
in de zaak A. 96.506/X-9797.**

In zake : Victor VERHEMELDONCK,
wonende te 3545 HALEN,
Kanonniersstraat 3

tegen :

1. de stad HALEN,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd
door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Ch. LEMACHE,
kantoor houdende te 3800 SINT-TRUIDEN,
Tongersesteenweg 60.

tussenkomen partij :

Freddy BERINGS,
wonende te 3545 HALEN,
Kanonniersstraat 11.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Victor VERHEMELDONCK op 16 oktober 2000 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 4 september 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen waarbij aan Freddy BERINGS de vergunning wordt toegestaan tot wijziging van de verkavelingsvergunning nr. 7055V00-0128 verleend bij besluit van 17 februari 1975 van het college van burgemeester en schepenen voor een grond gelegen aan de Kanonniersstraat te Halen, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 262h, 273m-n voor lot 5, en van het daaraan voorafgaand eensluidend advies van 30 augustus 2000 van de gemachtigde ambtenaar;

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 11 januari 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 februari 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van verzoeker, van Advocaat Ch. LEMACHE, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat M. LEYSSENS die, loco Advocaat I. GRAULS 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 Freddy BERINGS met een verzoekschrift van 21 november 2000 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen bij besluit van 17 februari 1975 de verkavelingsvergunning heeft verleend voor een grond gelegen aan de Kanonniersstraat te Halen, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 262h, en 273m-n,

in 5 loten; dat verzoekende partij eigenaar en bewoner is van het woonhuis opgericht op het lot 4 van deze verkaveling; dat Freddy BERINGS op 8 maart 2000 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen een aanvraag heeft ingediend tot wijziging van voornoemde verkavelingsvergunning; dat deze aanvraag betrekking heeft op het lot 5 van de verkaveling evenals een deel van het naastliggende perceel kadastraal bekend nr. 262h dat zich rechts van het lot 5 bevindt; dat de aanvraag tot voorwerp heeft wat volgt :

"*Art. 3.c. : dakvensters :

Bestaande voorschriften : in het dakvlak mogen rechtstaande vensters met een horizontale platte afdekking ingebouwd worden. De oppervlakte van het voorvlak van deze vensters, omraming inbegrepen, mag maximum $1/8^e$ bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze gebouwd worden. De aan te brengen vensters moeten met hun waterdorpel in het schuine dakvlak aanvangen, zodat de dakbedekking ononderbroken doorloopt tussen kroonlijst en dakvensterkonstruktie. Het vertikaal voorvlak van de dakvensters moet geplaatst worden op minimum 80 cm in achteruitwijking op de bouwlijn van de voorgevel. De horizontale afstand van de dakvensterkonstruktie tot de zijdelingse perceelscheiding en of tot de bouwlijn van de open zijgevel moet minstens 1 m bedragen. De dakkonstruktie dient volledig in hout uitgevoerd te worden.

Nieuwe aan te vragen voorschriften : in het draagvlak mogen rechtstaande vensters met hellende afdekking ingebouwd worden.

De oppervlakte van het voorvlak van deze vensters, omraming inbegrepen, mag maximum $1/8^e$ bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze gebouwd worden. Het verticale voorvlak van de dakvensters mag aanvangen in het vlak van de voorgevel. De voorzijde van de dakkapel wordt uitgevoerd in hout of in hetzelfde metselwerk als het bouwwerk.

Tevens mag de afdekking gebeuren zoals het hoofdvlak (dezelfde helling en materialen)

De horizontale afstand van dakvensterkonstruktie tot de zijdelingse perceelscheiding en of tot de bouwlijn van de open zijgevel moet minstens 1 m bedragen.

*Art. 8.b. : de hoogte van de kroonlijst :

Bestaande voorschriften : voor alleenstaande gebouwen :

max. diepte : 17 m (aanhorigheden dienen met de hoofdbouw één harmonisch geheel te vormen)

hoogte : begrepen tussen 3 m en 4,5 m (tussen wegpeil en kroonlijst)

max. breedte : mits inachtneming van de minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen (zie art. 7b) wordt de max. breedte van de bebouwing op 2/3e van de kavelbreedte gesteld. Deze kavelbreedte dient voor elk gedeelte der woning gemeten, evenwijdig met de rooilijn.

dakhelling : begrepen tussen 25° en 40°

Nieuwe aan te vragen voorschriften :

- voor open bebouwing : de voorschriften blijven van kracht

- voor halfopen bebouwingen :

max. diepte : voor lot 5a : 15 m en voor lot 5b : 17 m (aanhorigheden dienen met de hoofdbouw één harmonisch geheel te vormen)

hoogte : het centrale middengebouw is 8,00 m t.o.v. de afgewerkte vloer en de buitengedeelten (links en rechts) worden afgezwakt tot 5,00 m t.o.v. de afgewerkte vloer. niv. 0,00 (afgewerkte vloer) dient 75 cm hoger te liggen t.o.v. de voorliggende weg (gezien de recente overstromingen)

Deze niveau's werden opgemeten en hieruit blijkt dat hierdoor het niv. 0,00 samenvalt met het huidig maaiveld.

max. breedte : mits inachtneming van de minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen (zie art. 7b) wordt de max. breedte van de bebouwing op meer dan 2/3e van de kavelbreedte gesteld, deze kavelbreedte wordt voor elk gedeelte der woning evenwijdig gemeten met de rooilijn.

dakhelling : begrepen tussen 25° en 40°";

dat uit het bijgevoegde plan blijkt dat het lot 5 wordt gesplitst in een lot 5a met een breedte van 12,12 m aan de straatkant, 12,54 m aan de achterzijde en een diepte van 30,02 m, palende aan verzoekers eigendom, en een lot 5b, bestaande uit het overige deel van het lot 5 en aldus over de resterende diepte van 26,17 m achter het lot 5a palende aan verzoekers eigendom, vermeerderd met een strook van circa 6,20 m af te nemen van het perceel 262h, rechts palende aan het lot 5; dat de eigenaars van 4 van de 5 loten in de verkaveling de aanvraag mede hebben ondertekend; dat verzoeker op 19 maart 2000 een bezwaarschrift heeft ingediend, waarin hij onder meer betoogt dat er sprake is van een overdreven terreinbezetting op de loten 5a en 5b, dat de kleine diepte van lot 5a noopt tot een inplanting op 12 m uit de as van de weg daar waar de inplanting op de andere loten overal op 15 m uit de as van de weg is gelegen; dat het college

van burgemeester en schepenen op 10 april 2000 een gunstig pre-advies heeft uitgebracht, waarin wordt verwezen naar het advies van 26 juli 1999 gegeven over een eerdere aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning; dat in dit advies het volgende wordt vermeld :

"Het Schepencollege in zitting van 26.07.99 verleent GUNSTIG ADVIES aan deze aanvraag, met uitzondering van de aangevraagde afwijking voor de kroonlijsthoogte (max. 3m à 4,50m). De breedte van het openbaar domein ter plaatse is slechts 9m ipv de op het plan aangegeven breedte van 12m. De bouwlijn dient in harmonie te zijn met de inplanting van de reeds bestaande bebouwing op de andere loten.";

dat de gemachtigde ambtenaar in het bestreden advies van 30 augustus 2000 heeft geoordeeld dat op het bezwaarschrift niet moet worden ingegaan om volgende redenen :

- Op 24 april 1987 werd een verkavelingswijziging, oprichten van een berging met een maximale oppervlakte van 120m², goedgekeurd. Het voorgelegde ontwerp benadert deze verkavelingswijziging doordat de berging tot een oppervlakte 150m² (het gedeelte opgericht in agrarisch gebied wordt afgebroken) zal beperkt worden (huidige oppervlakte 242m²). Door een groenbuffer aan te planten (min. 2.00m) t.o.v. de linker perceelsgrens en lot 5a (de berging is ingeplant op 3.00m van de perceelsgrenzen) kan de mogelijke hinder tot zijn minimum herleid worden. Wel dient eenzelfde gevelmateriaal gebruikt te worden als het hoofdgebouw. Binnen het agrarisch gebied kunnen geen verhardingsmaterialen toegelaten worden.
- De voorgestelde inplanting voorziet een geleidelijke overgang van de bebouwing in de Zittaerdstraat naar de bebouwing in de Kanonniersstraat en kan vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaard worden.
- Voor wat de kroonlijsthoogte van meer dan 4.5 m betreft kan verwezen worden naar de aanpalende woningen (in de Zittaerdstraat komen meerdere woningen voor met een kroonlijsthoogte van 6.00 m) waarmee het voorgelegde ontwerp rekening houdt (afbouwen van kroonlijsthoogte naar +/- 3.00 m).
- Het herverkavelingsplan / inplantingsplan voorziet voldoende ruimte ifv tuin / naar buffering toe / in- en uitritten";

en volgend advies heeft uitgebracht :

"GUNSTIG : voor de voorgestelde wijziging namelijk :

- Wijzigen van de perceelsconfiguratie (lot 5 wordt opgesplitst in lot 5a en lot 5b) in functie van het oprichten van 2 woongelegenheden en een handelszaak.
- Het verticaal voorvlak van de dakvensters vangt aan in het vlak van de voorgevel ipv op 80cm in achteruitwijking op de bouwlijn van de voorgevel.
- Kroonlijsthoogte 6.00m ipv maximum 4.5m.
- Meer dan 2/3 van de kavelbreedte wordt bebouwd.
- Berging met een maximale oppervlakte van 150m².

Voorwaarden :

- Een wintergroene buffering van min. 2.00m, ter hoogte van de berging, dient aangelegd te worden t.o.v. de linker buur en lot 5a.
- De berging dient afgewerkt te worden in eenzelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw.
- De eigenaar van de te slopen garage dient akkoord te zijn met voorliggende plannen";

dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 4 september 2000 de gevraagde vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning heeft verleend;

Overwegende dat de tweede verwerende partij opwerpt dat de vordering niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

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 artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten dient te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen; dat artikel 8, tweede lid, 5°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kortgeding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten "een uiteenzetting van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen"; dat uit deze bepalingen volgt dat verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat met niet in het verzoekschrift tot schorsing opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker laat gelden wat volgt :

"Verzoekers hebben als eigenaar van de aan de lot 5 der verkaveling palende woning belang bij de nietigverklaring en de schorsing van de tenuitvoerlegging van de betwiste beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen en van het voorafgaand gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

Door het opsplitsen van kavel 5 in 2 kavels voor half-open bebouwing en het toestaan van 'afwijkingen' op de oorspronkelijke verkavelingsvoorwaarden wordt het architectonisch karakter van de nieuw op te richten gebouwen ernstig gewijzigd en komt de woning

van verzoekers achteruitgelegen op de nieuw op te richten gebouwen.

Door het gedeeltelijk behoud van de wederrechtelijke en veel te hoog gebouwde bergplaats wordt de erfdienstbaarheid van het lager gelegen perceel t.o.v. het hoger gelegen perceel ernstig geschonden.

Beide elementen betekenen een ernstige minwaarde op de woning van verzoekers.

Het schorsen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Halen zal de eigenaar van lot 5 verplichten volgens de oorspronkelijk gestelde verkavelingsvoorwaarden te bouwen, na volledige sloping uiteraard van de wederrechtelijk opgerichte en niet geregulariseerde bergplaats";

Overwegende, zonder te moeten nagaan of verzoekende partij terecht aanvoert dat de bestreden wijziging van de verkavelingsvergunning een "ernstige minwaarde" voor haar woning betekent, dat moet worden vastgesteld dat dit nadeel alleszins een louter financieel nadeel uitmaakt, dat in beginsel niet moeilijk te herstellen is; dat verzoeker geen concrete gegevens bijbrengt waaruit kan blijken dat dit terzake wel het geval zou zijn; dat verzoeker voorts niet uiteenzet op welke wijze de opsplitsing van kavel 5 in 2 kavels, de beweerde wijziging van het "architectonisch karakter van de nieuw op te richten woningen" en het meer achteruit gelegen zijn van zijn woning ten opzichte van deze woningen hem anderszins een ernstig nadeel kan berokkenen; dat de beweerde schending van "de erfdienstbaarheid van het lager gelegen perceel t.o.v. het hoger gelegen perceel" onvoldoende duidelijk is om als een ernstig nadeel in aanmerking te kunnen worden genomen; dat de uiteenzetting van verzoeker niet afdoende aantoonst dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akten een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de

schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen;
dat die vaststelling volstaat om de vordering af te
wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Freddy
BERINGS in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De kosten van de tussenkomst in de schor-
singsprocedure, bepaald op vijfduizend frank, komen ten
laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op zeven maart tweeduizendeen, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.