RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 95.080 van 2 mei 2001
in de zaak A. 103.987/X-10.320.

In zake : 1. Arsène CARRON,
2. Bernadette CALLEWAERT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12

tegen :

de gemeente WEMMEL.

tussenkomende partij :

de n.v. ART DENTAIRE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. VAN DE VELDE,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Renbaanlaan 64.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Arsène CARRON en Bernadette CALLEWAERT op 27 april 2001 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen van de beslissing van 21 januari 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel waarbij aan de n.v. ART DENTAIRE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van "een overdekt terras", te Wemmel, Rasselstraat 126;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 28 april 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 2 mei 2001 om 11.00 uur;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat M. DENYS, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat M. BUEKENS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat P. VAN DE VELDE, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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 de n.v. ART DENTAIRE met een ter terechtzitting neergelegd verzoekschrift heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

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 uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat verzoekers die naast het bouwperceel wonen de uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoorden als volgt :

"(...)
Gelet op de relatief geringe omvang van het gebouw (vloeroppervlakte 26,25 m^2 / volume 99 m^3), kunnen de werken op zeer korte tijd voltooid worden.
Verzoekers stellen inderdaad vast dat de werken snel vorderen en dat op datum van 27 april 2001 reeds 4 muren zichtbaar zijn, nadat op 24 april 2001 een aanvang werd genomen met de werken.
Gelet op de ervaringen uit het nabije verleden m.b.t. de werken aan het hoofdgebouw (zie hoger), zou het verzoekers bovendien niet verbazen dat de bouwwerken zouden worden voortgezet tijdens het weekend, op brugdagen (30 april) en zelfs op feestdagen (1 mei), dit om verzoekers en Uw Raad voor een voldongen feit te plaatsen.
In dit licht moet ongetwijfeld ook het niet ter kennis brengen van de aanvang der werken aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar, minstens acht dagen op voorhand, gezien worden, alsook het gebrek aan aanplakking van het bericht dat een bouwvergunning werd afgeleverd, om alzo een verrassingseffect te creëren.
Het staat dan ook vast dat de behandelingstermijn van een gewoon verzoek tot schorsing (die thans minstens ongeveer 8 maanden bedraagt) niet kan beletten dat de bouw intussen volledig wordt afgewerkt. In die omstandigheden is er uiterst dringende noodzakelijkheid (...)";

Overwegende dat de verwerende partij en de tussenkomende partij de uiterst dringende noodzakelijkheid betwisten omdat er volgens hen geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is;

Overwegende dat de exceptie van de verwerende partij en de tussenkomende partij vreemd is aan het spoedeisend karakter van de zaak; dat het betoog van de verzoekende partijen overtuigt; dat de procedure van de uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoord is;

Overwegende dat verzoekers een enig middel aanvoeren dat luidt als volgt :

"Enig middel, genomen uit de schending van de artikelen 42 en 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 5, 4° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het

advies van de gemachtigde ambtenaar, en uit machtsoverschrijding,

Doordat, het bestreden besluit de bouwvergunning verleent voor een "overdekt terras", zonder het voorafgaand en eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar te hebben gevraagd en bekomen,

Terwijl luidens de geschonden wetsbepalingen het advies van de gemachtigde ambtenaar niet is vereist voor het bouwen in woongebied van de volgende afzonderlijke bijgebouwen in de onmiddellijke omgeving van een vergund gebouw : a) een hok voor dieren met bijhorende afrastering, een duiventil, een volière; b) een tuinhuisje, een bergplaats, een garage, een carport; c) een serre, d) een prieel;

en terwijl de vergunde constructie, bestempeld als zijnde een overdekt terras met ingebouwde barbecue, niet valt onder deze in art. 5, 4° van het besluit van 5 mei 2000 limitatief opgesomde bijgebouwen;

en terwijl, om toepassing te kunnen maken van dit art. 5, 4°, de kroonlijsthoogte bovendien moet beperkt blijven tot 3m en het hoogste punt van het dak niet hoger mag zijn dan 4,50m;

en terwijl de vergunde kroonlijsthoogte (langs één zijde) 3,50m bedraagt en de vergunde nokhoogte 5,10m;

en terwijl het bestreden besluit bijgevolg nooit had mogen genomen worden zonder het voorafgaand en eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar te hebben ingewonnen, zodat het bestreden besluit met machtsoverschrijding werd genomen";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt wat volgt :

"Er worden geen ernstige middelen aangevoerd : het enig ingeroepen middel is ongegrond.
Het bouwwerk in kwestie is wettig vergund.

Niet alleen werden de Diensten van stedebouw te Leuven in kennis gesteld van de afgeleverde vergunning, zonder dat daarop een reactie kwam, maar bovendien gaat het terzake wel degelijk om een open veranda (prieel of tuinhuis) met een beperkte oppervlakte en gelegen binnen de in het Besluit van de Vl. Regering voorziene straal.

Het feit dat aan één zijde de kroonlijsthoogte 25 cm hoger ligt, en de nokhoogte 60 cm volstaan niet om niet te kunnen spreken van een toegelaten afwijking op het verplichte advies van de Gemachtigde Ambtenaar.

Terzake zal door de gemeentelijke diensten trouwens nauwgezet toezicht gebeuren.

Het enig ingeroepen middel is ongegrond en in die omstandigheden (...) dient het verzoek tot schorsing in ieder geval te worden afgewezen";

Overwegende dat de tussenkomende partij verklaart :

"(...)
Het bouwsel wordt ingeplant op 2,25 meter van de perceelgrens :
Alles gebeurt conform de goedgekeurde plannen.
Verzoekster neemt aan dat de Gemeente Wemmel gehandeld heeft conform de wet;
Overigens was er geen bezwaar van Stedebouw Leuven, die in kennis werd gesteld en die geen beslissing tot schorsing heeft genomen;
(...)";

Overwegende dat het besluit van de Vlaamse regering waarvan de schending wordt aangevoerd de bouwaanvraag voor een overdekt terras niet vrijstelt van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar; dat de tussenkomende partij geen aanvraag heeft ingediend voor een "prieel of een tuinhuis" en op het eerste gezicht de bouwplannen evenmin wijzen op een aanvraag voor een "prieel of tuinhuis"; dat de omstandigheid dat er vanwege de gemachtigde ambtenaar achteraf geen "reactie kwam" op de afgeleverde vergunning niet relevant is; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat verzoekers het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteenzetten als volgt :

"(...)
Dankzij deze inrichting en configuratie van hun woning kunnen verzoekers vanuit bijna om het even welke plaats in hun woonruimte - en uiteraard ook vanuit de veranda en vanop het terras - genieten van het prachtige zicht op de grote groene open ruimte en op de 'skyline' van Brussel, met het Atomium als bijzonderste blikvanger.
(...)
Dit alles zal teloorgaan indien de bestreden bouwvergunning zou worden ten uitvoer gelegd : de betrokken stenen constructie met een breedte van 5m en een nokhoogte van 5,10m, ingeplant op 2,25m van de perceelsgrens, zal pal in het hoger beschreven prachtige zicht staan. Vanuit het gezichtspunt van verzoekers, zou de vergunde constructie op geen slechtere plaats kunnen worden ingeplant, dan waar dit thans het geval is.

(...)
De schaduwschade die verzoekers zullen ondervinden is ernorm, zowel in de veranda, op het terras, als in en rond het zwembad. Om nog te zwijgen van het verlies van privacy van verzoekers, die geconfronteerd worden met een gebouw, dienstig voor een barbecue, op vier meter van hun terras en zwembad...
(...)";

Overwegende dat de verwerende partij onder meer antwoordt wat volgt :

"De vergunning stipuleert uitdrukkelijk dat de op te richten constructie kan beschouwd worden als zijnde te behoren tot de normale uitrusting van de tuin, en zij vormt qua materiaalgebruik een eenheid met de bestaande woning en wordt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant.
Het door verzoekende partij ingeroepen M.T.H.E.N. is van elke grond ontbloot en zeer theoretisch, zoniet zelfs onbestaande.
(...)
De verwijzing naar een beperking van het uitzicht ingevolge het optreden van de huidige bouwheer is totaal ongeloofwaardig, maar ook ongegrond en niet terzake dienend : de 'skyline' van Brussel blijft voor het perceel van verzoekers behouden maar wordt hoe dan ook gehypothekeerd door het bestaan van een achterliggend bouwperceel waarop een woning kan worden opgetrokken, zodat het uitzicht op dat ogenblik zal worden beperkt";

Overwegende dat de tussenkomende partij laat gelden wat volgt :

"(...)
verzoekster bouwt op grond met bestemming als bouwgrond, zodat de regels van de normale buurschap niet worden geschonden;
(...)";

Overwegende dat de foto's die verzoekers overleggen aantonen wat hierboven werd overgeschreven, met name dat het gebouw hun zicht op de skyline van Brussel ernstig zal belemmeren; dat het voorts geen betoog behoeft dat het gebruik van een imposante barbecue met een grote capaciteit en aansluitende leefruimte het rustig genot van verzoekers' terras en zwembad

behoorlijk zal verstoren; dat het nadeel ernstig is; dat het tevens moeilijk te herstellen is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. ART DENTAIRE 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 21 januari 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel waarbij aan de n.v. ART DENTAIRE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van "een overdekt terras", te Wemmel, Rasselstraat 126.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twee mei tweeduizendeen, door :

Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
V. WAUTERS, griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

V. WAUTERS. **M. VRINTS.**