

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 99.796 van 16 oktober 2001
in de zaak A. 105.528/X-10.379.**

In zake : Robert BUELENS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. MALLIEN,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Meir 24

tegen :

de gemeente EDEGEM,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. SEBREGHTS ,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33.

tussenkomen de partij :

de b.v.b.a. PROMOCON,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. JONGBLOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12.

DE WND VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Robert BUELENS op 5 juni 2001 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 3 april 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem waarbij aan de b.v.b.a. PROMOCON de vergunning wordt verleend tot het slopen van een bestaande loods en het bouwen van veertien appartementen en een ondergrondse parking op een terrein gelegen Oude Godstraat te Edegem, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 20h2 en s2;

Gezien de nota van de 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 september 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 oktober 2001;

Gehoord het verslag van staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat L. SWITTEN die, loco Advocaat P. MALLIEN verschijnt voor verzoeker, van Advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat P. JONGBLOET, die verschijnt voor de tussenkommende partij;

Gehoord het andersluidend 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 de b.v.b.a. PROMOCON met een verzoekschrift van 27 juni 2001 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de gegevens van de zaak kunnen worden samengevat als volgt :

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Antwerpen (koninklijk besluit van 3 oktober 1979) gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het is gelegen binnen het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg nr. 1 “Mussenburg” 4e herziening, goedgekeurd bij besluit van 22 juni 2000 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media.

Tegen de voorlopige aanneming van deze herziening door de gemeenteraad op 25 maart 1999 werd beroep aangetekend bij de Raad van State.

Ook tegen de goedkeuring van dit bijzonder plan van aanleg waren verscheidene annulatieberoepen ingediend bij de Raad van State o.a. ook door verzoeker. Er werd ook één schorsingsberoep tegen ingesteld maar niet door verzoeker.

Op 23 mei 2001 werd door de auditeur-verslaggever in de zaak met het rolnummer A/A. 96.244/X-9816 (ingeleid door verzoeker) verslag opgesteld op basis van artikel 14bis van het Regentsbesluit van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State; er is nog geen uitspraak in deze zaak.

Verzoeker heeft een verzoek om gehoord te worden in deze zaak ingediend; hierin betoogt hij dat hij uitdrukkelijk afstand doet van het geding in deze annulatiezaak. In het huidig verzoekschrift stelt hij dat hij er “alle belang” bij heeft afstand van geding te doen in de eerste procedure “om alle misverstanden te vermijden overeenkomstig art. 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State”; zijn eertijds ingeroepen middelen blijven volgens hem actueel en worden herwerkt overeenkomstig artikel 159 GW ten dele te berde gebracht bij het nieuwe annulatie- en schorsingscontentieux.

Volgens het definitief goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Mussenburg nr. 1, vierde herziening, is het perceel gelegen in de strook bestemd voor aaneengesloten of gekoppelde bebouwing (artikel 4 van de stedenbouwkundige voorschriften).

Inzake bestemming vermeldt artikel 4.1.1. van deze voorschriften dat het perceel gelegen is in zone 2, dit is een zone voor één- of meergezinsgebouwen; het aanleggen van een ondergrondse garage is toegelaten binnen de op het bestemmingsplan aangeduide bouwstrook.

Inzake de afmetingen bepalen de voorschriften dat in geval van aaneengesloten gebouwen de volledige perceelsbreedte de voorgevelbreedte is; de bouwhoogte en de bouwdiepte is geregeld middels het in artikel 1 opgegeven profiel E d.w.z. een maximale nokhoogte van 15 m, een maximale kroonlijsthoogte van 10 m (minimaal 8 m) en een bouwdiepte van 17 m met mogelijkheid tot achterbouw.

Inzake de terrassen vermeldt artikel 4.1.6 het volgende :

Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte. Een woning gelegen op een benedenverdieping moet een tuin of terras hebben van minimum 30 m².

Elk verplicht te realiseren terras heeft als minimumafmeting : 1,5 m x 2,5 m. Voor de inplanting van de terrassen zie algemene bepalingen 0.03. punt 3.

Voor woningen die gelegen zijn op hoekpercelen kan het college van burgemeester en schepenen van deze regel gemotiveerd afwijken.

Op 20 november 2000 (datum ontvangstbewijs) dient de b.v.b.a. PROMOCON een aanvraag in bij het gemeentebestuur van Edegem voor het slopen van een bestaande loods en het bouwen van 14 appartementen op voormeld perceel.

In de beschrijvende nota die bij de aanvraag was gevoegd wordt er onder meer op gewezen dat het project beantwoordt aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, in het bijzonder profiel 2E.

Het project betreft een gelijkvloerse verdieping, twee volwaardige verdiepingen en een dakverdieping evenals een ondergrondse parking.

De inkom is voorzien langs de Oude Godstraat; de voorgevelbreedte is 30 m met links daarnaast de inrit naar de parkeergarage; de bouwdiepte is 17,60 m meer gedeeltelijk een terras ad 3 m.

Op het gelijkvloers zijn er vier appartementen; op de eerste en tweede verdieping zijn er telkens vier appartementen; in de dakverdieping zijn er twee appartementen en twee slaapkamers van een appartement van de tweede verdieping; in duplex bevinden zich nog twee slaapkamers van een appartement in de dakverdieping.

Op 3 april 2000 beslist het college van Edegem tot de afgifte van de vergunning.

Er wordt verwezen naar het voormelde bijzonder plan van aanleg.

De vergunning is als volgt gemotiveerd :

- gezien de aanvraag conform is met hogervernoemde geldende stedenbouwkundige voorschriften;
- gelet op het principieel akkoord van het college in zitting van 13 maart 2001 met het voorzien van ondergrondse garages over de gehele perceelsoppervlakte wanneer deze op het bijzonder plan van aanleg volledig als bouwstrook is ingekleurd;
- overwegende dat volgens artikel 4.1.6. van het voornoemd bijzonder plan van aanleg elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, een terras van minimum 1 m² per 10 m² bruto-oppervlakte moet hebben en dat elke woning, gelegen op een benedenverdieping, een tuin of terras van minimum 30 m² moet hebben;
- overwegende dat het voorliggend ontwerp geen terras voorziet voor het gelijkvloers hoekappartement nr. 2 en tevens terrassen voorziet voor de appartementen nrs. 1-3-4-5-6-7-10-11 die niet aan de vereiste terrasoppervlakte voldoen;

- overwegende dat het college van deze voornoemde regel gemotiveerd kan afwijken voor woningen die gelegen zijn op hoekpercelen, wat hier het geval is;
- overwegende dat de terrassen een redelijke oppervlakte kennen;
- overwegende dat het in casu gaat om een zeer geringe afwijking;
- gelet op de brief van 25 mei 1982 waarin de beplanting op het eerste verzoek van de aanvrager dient verwijderd te worden;

Overwegende dat de verwerende en de tussenkomende partij stellen dat verzoeker geen belang heeft bij de vordering tot schorsing;

Overwegende dat verzoeker eigenaar is van het perceel en bewoner van het daarop gebouwde huis die palen aan het terrein waarop het project vergund is; dat verzoeker uitdrukkelijk afstand doet van zijn eerder ingesteld annulatieberoep tegen het bijzonder plan van aanleg; dat dergelijke afstand niet inhoudt dat verzoeker -zoals hij dit doet in het kader van het huidig beroep- bij toepassing van art. 159 van de Grondwet, de onwettigheid van het bijzonder plan van aanleg niet meer zou kunnen aanvoeren; dat in het derde middel de schending wordt ingeroepen van de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg zelf; dat moet worden aangenomen dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang bij huidige vordering tot schorsing;

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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de tweede voorwaarde betreft, verzoeker doet gelden wat volgt :

“Zoals reeds geciteerd, beschouwt de technische dienst van de gemeente Edegem de woonst van verzoeker, Oude Godstraat nr. 1 aangrenzend aan het bestreden vergunde bouwproject.

De woning van verzoeker is zoals gezegd bestempeld als cultureel waardevol. Inderdaad dateert het pand van (begin de 20^{ste} eeuw ?).

Het pand vormt een eenheid met de schuin ertegenover gelegen cultureel waardevolle panden op de hoek van de Doelveldstraat.

Het hoekperceel waar het vergunde project gepland is, werd in het tweede bezwaarschrift van verzoeker, naar aanleiding van de vierde herziening van het BPA nr. 1 Mussenburg als volgt omschreven :

‘De sierden, samen met overige bomen, is aan het uitgroeien als een klein park’.

Wat betreft het pleintje dat moet worden heraangelegd, stelt het bezwaarschrift :

‘De beplanting, die de gemeente zelf met veel zorg heeft aangelegd en onderhoudt op het sympathieke pleintje, zal gekapt worden voor de nieuwbouw (het pleintje heeft maar liefst 18 bomen)’.

Deze mooie groene overgang tussen het pand van verzoeker enerzijds en de bovenvermelde andere twee panden aan de hoek van de Doelveldstraat wordt als dusdanig definitief verbroken door een 15 m hoog complex met 14 appartementen en een ondergrondse garage.

(...)

De geplande constructie zal een ook enorm nadeel meebrengen voor de levenskwaliteit van verzoeker.

Vooreerst zal de bouwhoogte van 15 m zorgen voor een ernstige beschaduwning van zijn woning en er het licht wegnemen.

Bovendien schendt het ontwerp de privacy van verzoeker, daar ramen voorzien zijn in de zijkanten van het project, zodat men bijna tot op een hoogte van 15 meter zal kunnen binnenkijken in diens huis.

Het verslag van Studiegroep Omgeving, na het openbaar onderzoek van de vierde herziening van het BPA nr. 1 Mussenburg, vat het bezwaar als volgt samen op blz. 39 :

‘Voor de realisatie van het project zullen enkele bomen, waaronder een sierden (...) moeten worden verwijderd. Het bestaande plein zal moeten aangepast en heraangelegd worden’.

Vervolgens wordt bij de weerlegging van de bezwaren dit geenszins ontkend, zelfs beaamd. Als enige repliek stelt men dat het college van burgemeester en schepenen, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, zal moeten waken over de privacy en de bezonning van de aanpalende woningen en tuinen, wat geenszins geschiedde.

Over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan derhalve moeilijk worden geredetwist.

(...)

Het verdwijnen van het mooie groen en de schending van de privacy wordt nog verergerd door de op- en inrit, vlak aan de perceelsgrens.

Het omschreven druk kruispunt zal thans nog verder worden gestoord door het op- en afrijden voor de 14 appartementen, eveneens rond het spitsuur ... zodat verzoeker de verkeerschaos vlak voor zijn deur erbij krijgt.

Tenslotte moet de vraag worden gesteld alwaar de bushalte zal worden verhuisd. Zoals weergegeven bij de bespreking van het vierde middel, werd er dienaangaande geen voorafgaand advies gevraagd aan de Vervoersmaatschappij DE LIJN.

Het zal hoe dan ook in de onmiddellijke nabijheid zijn, zodat de verkeersdrukte wordt verzaagd door bushalte en privatieve op- en afrit.

De afbraak van een dergelijk gebouw met veertien appartementen zal bovendien na een vernietigingsarrest quasi onmogelijk te verkrijgen zijn.

(...);

Overwegende dat verzoeker niet uitlegt welke de invloed kan zijn van het feit dat zijn woning "cultureel waardevol" is op het beweerd moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat voortvloeit uit de bestreden stedenbouwkundige vergunning, noch in welke mate “de eenheid die dit pand vormt met de schuin ertegenover liggende waardevolle panden” zou geschonden zijn door het ontwerp;

Overwegende dat het terrein waarop het project zal worden uitgevoerd een woongebied is volgens het gewestplan, waar, volgens het bijzonder plan van aanleg, aaneengesloten of gekoppelde bebouwing, (één- of meergezinswoningen) voorzien is; dat verzoeker er zich kon en moest aan verwachten dat er op dit perceel zou worden gebouwd; dat krachtens hetzelfde bijzonder plan van aanleg een maximale kroonlijsthoogte van 10 meter en een nokhoogte van 15 meter toegelaten is;

Overwegende dat verzoeker verder voorhoudt dat de constructie een enorm nadeel zal meebrengen voor zijn levenskwaliteit; dat de hoogte van 15 meter zal zorgen voor ernstige beschaduwing en aantasting van de privacy door inkijk;

Overwegende dat de verwerende partij daartegenover stelt dat die beschaduwing door geen concreet gegeven wordt gestaafd en dat die bewering bovendien niet correct is; dat er tussen de zijgevel van het pand van verzoeker en deze van het op te trekken gebouw een afstand van 10 meter is; dat de tussenkomende partij stelt dat de afstand tussen de gebouwen 8 meter is; dat de zijgevel van het pand van verzoeker slechts drie kleine raampjes heeft; dat verzoeker het gedeelte tussen zijn woning en de perceelsgrens heeft aangelegd als inrit voor garages;

Overwegende dat de bewering dat het project zal zorgen voor ernstige beschaduwing en aantasting van licht inderdaad door geen enkel concreet gegeven wordt gestaafd;

Overwegende dat verzoeker de door de verwerende en tussenkomende partij verstrekte gegevens noch betwist, noch weerlegt; dat die gegevens het nadeel dat zou gevormd worden door de beschaduwing en de aantasting van de privacy sterk nuanceren;

Overwegende dat de aangevoerde elementen inzake verkeersdrukte eveneens eveneens moeten worden genuanceerd, vermits verzoeker zelf beschikt over een inrit naar een garagecomplex dat achter zijn woning is gelegen;

Overwegende bovendien dat uit het niet-gedateerd bezwaarschrift van verzoeker, ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem blijkt dat verzoeker eigenlijk ook wel een appartementsgebouw op zijn eigendom zou willen optrekken :

“In het huidige BPA (derde herziening) heb ik de mogelijkheid om mijn perceel over de volledige breedte min de zijtuinstroken te bebouwen, twee verdiepingen plat dak, bouwdiepte van 15 m op de verdieping en 21 m gelijkvloers. Ik kan mijn huidige woning afbreken en een appartementsgebouw optrekken. Volgens de huidige plannen mag ik het volume van mijn woning niet meer wijzigen. Men heeft het nl. als een waardevol gebouw beschouwd. Ik procedeer tegen deze stiefmoederlijke behandeling (...)

Het is niet dat ik zit te popelen om een appartementsgebouw op te trekken, maar een bouwmogelijkheid, zoals in het vorige gedeelte van de straat, zou een flinke meerwaarde en dus een appel voor de dorst betekenen voor mijn kinderen. Het is mijn volste recht om daarvoor op te komen !”;

Overwegende dat deze uitgedrukte intenties het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel sterk relativeren;

Overwegende dat bijgevolg niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. PROMOCON 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 schorsingsprocedure, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
zestien oktober tweeduizendeen, door :

de H.	E. BREWAEYS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

E. BREWAEYS.