

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 147.539 van 8 juli 2005
in de zaak A. 160.427/X-12.222.**

In zake : Nelly VAN DER PLAETSEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat G. DE LANGE,
9550 HERZELE,
Evendael 16

tegen :

de gemeente SINT-MARTENS-LATEM.

tussenkommende partij :

Hans VAN DEN HEEDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. DEPLA,
kantoor houdende te 8310 SINT-KRUIS-BRUGGE,
Karel van Manderstraat 123.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Nelly VAN DER PLAETSEN op 1 maart 2005 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 31 december 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem waarbij aan Hans VAN DEN HEEDE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een woning op een perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Wijngaard 21, kadastraal bekend Sectie A, nr. 370g;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 9 mei 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 mei 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat G. DE LANGE, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat J. HOSTE, die loco Advocaat R. DEPLA verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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 Hans VAN DEN HEEDE met een verzoekschrift van 18 maart 2005 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de tussenkomende partij op 25 mei 2005 een "aanvullende nota" heeft ingediend met vijf bijkomende stukken; dat de verzoekende partij ter terechtzitting een "antwoordnota" met een bijkomend stuk heeft neergelegd;

Overwegende dat het indienen van dergelijke nota's met aanvullende stukken niet is voorzien in het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State; dat enkel de akte houdende de vordering tot schorsing, de nota met opmerkingen van de verwerende partij en het verzoekschrift in vrijwillige tussenkomst, processtukken zijn, die in voormeld procedurereglement zijn opgenomen; dat bijgevolg voornoemde nota's met de bijkomende stukken ambtshalve uit de debatten worden geweerd;

Overwegende dat de tussenkomende partij op 25 oktober 2004 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning gelegen te Sint-Martens-Latem, Wijngaard 21, op een perceel kadastraal gekend Sectie A, nr. 370g; dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse Kanaalzone is gelegen in woonuitbreidingsgebied; dat het perceel eveneens is gelegen binnen de grenzen van de verkaveling "De Oude Vierschaar", waarvoor het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Deurle op 24 juni 1974 de vergunning heeft verleend; dat

de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 28 oktober 2004 gunstig advies heeft uitgebracht; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem op 29 oktober 2004 de vergunning heeft verleend; dat de gemachtigde ambtenaar deze vergunning op 8 december 2004 heeft geschorst; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem op 10 december 2004 de stedenbouwkundige vergunning verleend op 29 oktober 2004 heeft ingetrokken; dat de tussenkomen partij op 23 december 2004 een nieuwe aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning gelegen op hetzelfde perceel; dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 28 december 2004 een gunstig advies heeft uitgebracht; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem op 31 december 2004 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat dit de bestreden beslissing is;

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, wat de eerste door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, de verzoekende partij in een tweede middel de schending aanvoert van artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, doordat de bestreden beslissing een bouwdiepte toelaat van twintig meter, terwijl de verkavelingsvoorschriften deze beperken tot twintig meter bij laagbouw of half-verdiepingsbouw en vijftien meter bij verdiepingsbouw; dat zij toelicht dat het reeds bestaande gebouw een verdieping bevat, zodat het een verdiepingsgebouw is en dat de toegelaten bouwdiepte slechts vijftien meter bedraagt terwijl de verleende vergunning een diepte van twintig meter toelaat;

Overwegende dat de verwerende partij in haar nota met opmerkingen repliceert dat een eenvormig standpunt inzake bouwdiepte werd ingenomen door het college van burgemeester en schepenen en door de gemachtigde ambtenaar volgens een algemene appreciatie van de stedenbouwkundige voorschriften (en dat) in de gevallen waarbij de bouwdiepte op het gelijkvloers anders

is vastgelegd dan deze op de verdieping, tot op heden steeds een combinatie van beide bouwdieptes wordt toegelaten;

Overwegende dat de tussenkommende partij in haar verzoekschrift tot tussenkomst antwoordt wat volgt :

"Verkeerdelijk meent verzoekster dat de bouwdiepte zou beperkt zijn tot 15 meter omdat het bestaand gebouw reeds verdiepingsbouw is.

Verzoekster verliest uit het oog dat de uitbreiding volledige laagbouw is zonder verdieping en de toegelaten bouwdiepte voor laagbouw 20 meter is.

Niets belet dat er een combinatie van beiden gebeurt, doch alsdan uiteraard met de restrictie dat de verdiepingsbouw niet verder dan 15 meter mag komen en de laagbouw of halfverdiepingsbouw tot maximaal 20 meter.

(Dit) was initieel zelfs het concept van de verkaveling zoals blijkt uit de plannen van Lucas Van den Heede.

(...)

Dat blijkt ook uit de schorsingsbeslissing van de gemachtigde ambtenaar die enkel opmerkingen maakte over het feit dat de bouwdiepte 21,11 meter was door gebruik te maken van een overdekt terras en na het weglaten van dit overdekte terras in de tweede bouwaanvraag, geen bezwaren meer formuleerde.";

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van voornoemde verkavelingsvergunning onder meer bepalen wat volgt :

"2. GEBOUWEN

De gronden zijn voorzien voor het inplanten van ééngezinswoningen. De pas van de gelijkvloerse verdieping mag niet meer bedragen dan 0.70 m boven de peilhoogte van de aanliggende straat.

a. Hoofdgebouwen.

De hoofdgebouwen worden ingeplant binnen de op het plan aangegeven zone onder volgende voorwaarden.

- de maximumbouwdiepte is beperkt tot 20 m bij laagbouw of halfverdiepingsbouw en 15m bij verdiepingsbouw.
- de hoogte der gebouwen is voorzien tussen 3.00 en 6.00 m (pas van ingangsdorpel en bovenzijde kroonlijst)
- De dakhelling is begrepen tussen 0° en 30° - Alle dakvormen zijn toegelaten, uitgezonderd vlinderdaken.
In de zone voor gesloten bebouwing is eenzelfde dakvorm voor alle kavels verplicht.
- De dakbedekking dient te bestaan uit bitumineuze materialen voor de platte en lichthellende daken (0° tot 20°) en natuur- of kunstleien of pannen in een kleurschakering tussen grijs en zwart.

Als gevelmaterialen mogen uitsluitend natuurlijke materialen worden gebruikt. Wedersamengestelde materialen of er(s)zatz produkten zijn verboden, evenals het gebruik van felle of schreeuwende kleuren.

Alle gevels moeten in dezelfde materialen worden opgetrokken.

(...)"

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de vergunde werken deel uitmaken van een hoofdgebouw dat een verdieping telt en dat aldus als een verdiepingsbouw in de zin van voormeld verkavelingsvoorschrift dient te worden aangemerkt; dat deze voorschriften geen onderscheid maken tussen bouwdiepte op het gelijkvloers en bouwdiepte op de verdieping; dat de door de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling toegelaten bouwdiepte bijgevolg op het eerste gezicht 15 m lijkt te bedragen; dat de door de bestreden vergunning toegelaten bouwdiepte in strijd lijkt met de geldende verkavelingsvoorschriften; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, de verzoekende partij onder meer aanvoert dat de aanvrager ingevolge de vergunde uitbreiding een uitzicht verwerft op haar tuin en terras waardoor haar privacy wordt geschonden en voorts dat de linkergevel van haar woning zal worden afgebroken door de voorgenomen verbouwings- en uitbreidingswerken en dat dit nadeel niet enkel moeilijk maar ook onmogelijk te herstellen is aangezien achteraf geen gevelsteen van dezelfde kleur en hetzelfde uitzicht meer te verkrijgen zal zijn;

Overwegende dat de tussenkomende partij enkel poneert dat "noch het uitzicht, noch de privacy worden aangetast" en verder uiteenzet dat de gevelstenen zullen worden gerecupereerd om het uitzicht van de wijk te bewaren;

Overwegende dat de verzoekende partij woont op lot 14 van kwestieuze verkaveling; dat haar woning over een lengte van bijna 12 m op de noordoostelijke perceelsgrens met de eigendom van de tussenkomende partij is gebouwd; dat de bestreden beslissing het bouwen van een 20 m lange muur vergunt op dezelfde perceelsgrens, waarbij de 12 m lange muur van de woning van de verzoekende partij volledig gemeen zou worden; dat voorts dient te worden vastgesteld dat volgens de goedgekeurde plannen in de achtergevel een raam wordt voorzien op 1,13 m van de grens met verzoeksters eigendom; dat in de gegeven omstandigheden de aangevoerde schending van de privacy aannemelijk is, mede gelet op het feit dat de tussenkomende partij zich beperkt tot de loutere bewering dat de privacy niet wordt aangetast, zonder die bewering in concreto toe te lichten; dat voorts de bewering van de tussenkomende partij dat de gevelstenen gerecupereerd worden, geen enkele waarborg inhoudt dat het door de verzoekende partij als ernstig beschouwd nadeel, niet moeilijk te herstellen is; dat de uiteenzetting van de

verzoekende partij voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Hans VAN DEN HEEDE in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 31 december 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem waarbij aan Hans VAN DEN HEEDE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een woning op een perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Wijngaard 21, kadastraal bekend Sectie A, nr. 370g.

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 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op acht
juli 2005, door :

de HH. J. BOVIN,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

J. BOVIN.