

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 175.122 van 27 september 2007
in de zaak A. 182.433/X-13.246.**

In zake : Tony VANSTRAELEN,
die woonplaats kiest bij
advocaten K. GEELEN en K. WAUTERS,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131

tegen :

1. de gemeente WELLEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. SOCQUET,
kantoor houdende te 3080 TERVUREN,
Merenstraat 28
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat C. LEMACHE,
kantoor houdende te 3800 SINT-TRUIDEN,
Tongersesteenweg 60.

tussenkommende partijen :

1. Johannes KOEVOETS,
2. Nadia CLERX,
die woonplaats kiezen bij
advocaat B. STEEGEN,
kantoor houdende te 3740 BILZEN,
Demerlaan 21, bus 1.

DE WND. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Tony VANSTRAELEN op 13 april 2007 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van:

1. het besluit van 19 februari 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen houdende afgifte van de vergunning, tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 17 mei 1985, aan KOEVOETS-CLERX voor een terrein gelegen te Wellen, Langenakkerstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 47/b2 (lot 2), en
2. het besluit van 19 februari 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen houdende afgifte van de stedenbouwkundige

vergunning aan KOEVOETS-CLERX voor het bouwen van een woning op hetzelfde perceel;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 13 juni 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 september 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. GEELLEN, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat D. SOCQUET, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat W. GILLARD, die loco advocaat C. LEMACHE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat B. STEEGEN, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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;

1. Rechtspleging

Overwegende dat Johannes KOEVOETS en Nadia CLERX met een verzoekschrift van 9 mei 2007 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

2. Ontvankelijkheid

Overwegende dat de eerste verwerende partij de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering betwist;

Overwegende dat uit hetgeen hierna volgt zal blijken dat in elk geval niet is voldaan aan één van de grondvoorwaarden voor het inwilligen van de vordering tot schorsing; dat er in die omstandigheden geen reden is om de opgeworpen exceptie te onderzoeken;

3. Feiten

Overwegende dat de relevante feiten zich in de huidige stand van het geding als volgt aandienen:

3.1. Op 31 januari 2007 dienen KOEVOETS-CLERX bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen een aanvraag in om stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning op voornoemd perceel.

Het betrokken perceel is blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan Sint-Truiden - Tongeren gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het is tevens gelegen binnen een goedgekeurde niet vervallen verkaveling waarvoor op 17 mei 1985 vergunning werd afgegeven door het schepencollege op naam van BLEUS-VANSCHOENWINKEL en waarvan het lot 2 deel uitmaakt.

Op 17 juli 2006 dienden de aanvragers reeds een aanvraag in tot wijziging van voormelde verkavelingsvergunning van 17 mei 1985.

De verkavelingswijziging wordt gevraagd met betrekking tot de dakvorm (plat dak i.p.v. een hellend dak), hoogte dakrandprofiel (7,20m i.p.v. 6m), hoogte dakrand aanhorigheden (4,30m i.p.v. 3,50m), uitgraving naar deels ondergrondse garage (niveau 1,20m t.o.v. niveau van as van de weg) tot tegen de keermuur naast de scheidingslijn links, op minder dan 1m ervan.

De verzoeker is eigenaar en bewoner van de links aanpalende alleenstaande woning. Zijn perceel maakt lot 1 uit van een op 9 december 1996 door het schepencollege goedgekeurde verkaveling.

3.2. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 augustus 2006 tot en met 8 september 2006 worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoeker.

3.3. Op 5 januari 2007 adviseert de gemachtigde ambtenaar de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning voorwaardelijk gunstig.

3.4. Bij afzonderlijke beslissingen van 19 februari 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen wordt zowel de verkavelingswijziging als de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning toegekend, onder de voorwaarde dat het plat dak boven de eerste verdieping niet mag worden aangewend als dakterras en bijgevolg niet toegankelijk mag zijn via een deur of vensterdeur vanaf de eerste verdieping.

Dit zijn de bestreden besluiten;

4. Ten gronde

4.1. 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;

4.2. Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft, dat de verzoeker in essentie het volgende aanvoert:

“Verzoekende partij is eigenaar van een alleenstaande woning zich bevindend op een 5-tal meter van de rechter perceelsgrens, waarlangs de Heer en Mevrouw Koevoets-Clerx een aanvraag voor het bekomen van een wijziging aan een verkavelingsvergunning en voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning hebben ingediend. Deze goedgekeurde vergunningen laten toe dat een woning wordt ingeplant op de perceelsgrens langsheen de alleenstaande woning van verzoekende partij.

Dat deze woning over een lengte van 13 meter op de perceelsgrens een hoogte zal bereiken van 7.20 meter (...).

Verzoekende partij zal als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen en in het bijzonder van de stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondervinden. De geplande constructie zal direct hinder veroorzaken voor verzoekende partij. Verzoekende

partij voegt bij zijn bundel een aantal foto's, die de hiernavolgende argumentatie inzake de hinder ondersteunen (stuk 2).

Door het inplanten van de woning op de perceelsgrens op een 5-tal meter van de huidige woning van verzoekende partij en op enkele luttele meters van de veranda, die op 20 oktober 2006 werd goedgekeurd door (de eerste) verwerende partij, zal verzoekende partij vanuit de woning en zijn veranda uitkijken op een blinde gevel van 7.20 meter hoog en 13 meter lang. Immers, in de zijgevel van de woning van verzoekende partij bevinden zich vensters van waaruit deze blinde gevel zichtbaar zal zijn. Hetzelfde geldt voor de geplande veranda. Dit alles bezorgt verzoekende partij een lelijk uitzicht. Het huidige zicht op groen wordt verzoekende partij volledig ontnomen langs deze zijde van de eigendom.

Deze blinde muur zal echter bovenal een enorme schaduw werpen op de tuin en de woning van verzoekende partij. Aldus wordt verzoekende partij levensnoodzakelijk licht en warmte ontnomen. Verzoekende partij had juist de bouw van een veranda aangevraagd om van nog meer licht te kunnen genieten. Verwerende partij ontnemt verzoekende partij, door het goedkeuren van de bestreden beslissing, al dit licht, hoewel (de eerste) verwerende partij juist zelf deze veranda heeft goedgekeurd.

De besteden beslissingen ontnemen verzoekende partij een deel leefbaarheid en een heel stuk privacy.

Het herstel van deze hinder is praktisch onmogelijk of toch extreem moeilijk na een eventuele nietigverklaring. Financieel kan verzoekende partij hiervoor geen compensatie krijgen en een mogelijke herstellvordering is zuiver aleatoir.

De Raad van State heeft reeds in meerdere arresten aanvaard dat het ontnemen van lichtinval en van uitzicht door het plaatsen van een gevel tegen of op de perceelsgrens een moeilijk te herstellen ernstig nadeel veroorzaakt.

Aldus heeft verzoekende partij op afdoende wijze zijn moeilijk te herstellen ernstig nadeel aangetoond”;

4.3. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota in essentie antwoordt dat de verzoeker geen ernstig nadeel lijdt door de tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten; dat zij daaraan toevoegt dat het nadeel dat de verzoeker aanvoert, hoe dan ook voortvloeit uit “de stedenbouwkundige voorschriften die ter plaatse reeds meer dan twintig jaar toepasselijk zijn” en niet voortvloeit uit de thans bestreden wijziging van de verkavelingsvoorschriften, omdat het eerste bestreden besluit geen wijzigingen aanbrengt aan de voorschriften betreffende de bouwdiepte of betreffende de inplanting van de te bouwen woning;

4.4. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota in essentie stelt dat de uiteenzetting van de verzoeker “onvoldoende overtuigende en concrete gegevens (bevat) waaruit zou moeten blijken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van (de) aangevochten besluit(en) een moeilijk te herstellen nadeel kan berokkenen (...)”;

4.5.1. Overwegende dat de verzoeker in essentie betoogt dat het vergunde bouwwerk, een aantasting uitmaakt van lucht, licht, bezonning en privacy

waarvan hij geniet, vanaf het ogenblik dat het vergunde bouwwerk zal zijn opgetrokken; dat hij daaraan toevoegt dat voornoemde nadelen in essentie zullen te wijten zijn aan de inplanting van het vergunde gebouw op de linkerperceelgrens, met de eigendom van de verzoeker;

4.5.2. Overwegende dat de verzoeker het nadeel dat hij aanvoert niet concretiseert en evenmin onderbouwt met bewijskrachtige gegevens; dat bovendien met de eerste verwerende partij wordt aangenomen dat de aangevoerde nadelen in verband met de concrete leefbaarheid en betreffende het gebrek aan privacy hun oorzaak vinden in de definitieve verkavelingsvergunning van 17 mei 1985 en niet in de thans bestreden besluiten; dat immers volgens de voorschriften van voornoemde verkavelingsvergunning, de vergunde woning dient te worden gebouwd op de linkerperceelgrens en dat de thans bestreden besluiten de voorschriften betreffende de inplanting en de toegestane bouwdiepte niet wijzigen; dat bovendien de verkavelingswijziging die de tussenkomende partijen hebben bekomen enkel betrekking heeft op de dakvorm (er zou worden gebouwd met een plat dak in plaats van met een hellend dak), de hoogte van het dakrandprofiel die 7,20 meter bedraagt in plaats van 6 meter en de hoogte van de dakrand van de aanhorigheden die 4,30 meter bedraagt in plaats van 3,50 meter;

Overwegende dat de keuze voor een plat dak op het eerste gezicht gunstig uitvalt voor de verzoeker, wat lucht, licht en uitzicht betreft en dat de verzoeker niet concreet aannemelijk maakt dat de overschrijding van het dakrandprofiel met 1,20 meter hem hindert, te meer daar de thans toegestane hoogte 7,20 meter bedraagt voor de hele woning, waarbij de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 17 mei 1985 een nokhoogte mogelijk maakte van meer dan 11 meter, met twee volwaardige bouwlagen, met een hellend dak van 45°; dat ten overvloede blijkt dat het nadeel dat de verzoeker aanvoert niet ernstig is, vermits de foto's die hij bij zijn verzoekschrift voegt, aantonen dat de verzoeker zal uitzien op een blinde muur vanuit een relatief klein vensterraam op de begane grond en vanuit twee relatief kleine vensterramen op de eerste verdieping; dat voornoemde twee vensterramen met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid betrekking hebben op slaapkamers; dat met de tweede verwerende partij wordt aangenomen dat het belemmerde uitzicht van de verzoeker op de te bouwen woning beperkt is, vermits het gaat om vensterramen aan de zijkant van zijn woning; dat niet wordt betwist dat de leefruimte van de verzoeker, het terras en de tuin zich achteraan

bevinden, zodat de verzoeker niet aantoonst dat hij een ernstig nadeel ondergaat, of kan ondergaan, door de tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten;

4.6. Overwegende dat, uit wat voorafgaat volgt dat niet is voldaan aan de tweede voorwaarde van voornoemd artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten te verwerpen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Johannes KOEVOETS en Nadia CLERX in het administratief kort geding 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 250 euro, komen ten laste van de tussenkommende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zevenentwintig september 2007, door :

de H.	D. MOONS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

D. MOONS.