RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 180.228 van 28 februari 2008
in de zaak A. 184.217/X-13.350.

In zake : 1. Roger VANDENDOORENT,
2. Sandra GREGOIR,
die woonplaats kiezen bij
advocaat L. GILLIS,
kantoor houdende te 9320 AALST,
Ninovesteenweg 118

tegen :

1. de gemeente GOOIK,
die woonplaats kiest bij
advocaat T. TAFFIJN,
kantoor houdende te 1700 DILBEEK,
Ninoofsesteenweg 244,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14, bus 3.

tussenkomende partij :

Sophie VANSLAMBROUCK,
die woonplaats kiest bij
advocaat T. GEVERS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Loksumstraat 25.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Roger VANDENDOORENT en Sandra GREGOIR op 2 juli 2007 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 26 maart 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik waarbij aan Sophie VANSLAMBROUCK de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor een perceel gelegen te 1755 Gooik, Ninoofsesteenweg 107, kadastraal bekend sectie A, nr. 187/v, en van het besluit van 16 april 2007 van hetzelfde college van burgemeester en schepenen waarbij aan Sophie VANSLAMBROUCK de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een garage op hetzelfde perceel;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 27 september 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 oktober 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat W. CHEYNS, die loco advocaat L. GILLIS verschijnt voor de verzoekers, van advocaat J. VAN OVERSTRAETEN, die loco advocaat T. TAFFIJN verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat J. BOUCKAERT, die loco advocaat T. GEVERS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het éénsluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>Rechtspleging</u>

Sophie VANSLAMBROUCK heeft met een verzoekschrift van 23 juli 2007 gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. <u>Over de thans voorliggende gegevens van de zaak</u>

2.1. Op 5 januari 2007 (datum ontvangstbewijs) dient Sophie VANSLAMBROUCK bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik een aanvraag in tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor

een perceel gelegen te 1755 Gooik, Ninoofsesteenweg 107, kadastraal bekend sectie A, nr. 187/v.

2.2. Overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter.

2.3. Tevens zijn de voorschriften van kracht van een verkavelingsvergunning die oorspronkelijk op 14 oktober 1968 werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van de toenmalige gemeente Leerbeek, later gewijzigd bij besluit van 24 oktober 1972.

2.4. De woning van de verzoekers is gelegen aan de Ninoofsesteenweg. De oprit naar de woning van de tussenkomende partij ligt onmiddellijk naast de blinde zijgevel van de woning van de verzoekers.

2.5. De aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning beoogt het oprichten van een garage mogelijk te maken op het betreffende perceel.

2.6. Een eerste aanvraag daartoe wordt door de tussenkomende partij ingetrokken, nadat de verzoekers tijdens het openbaar onderzoek bezwaar hadden ingediend.

2.7. Een nieuwe aanvraag met aangepaste plannen wordt door de tussenkomende partij ingediend. Concreet wordt voor de aansluiting tegen de zijgevel van de achteruitbouw van de woning van de verzoekers geopteerd voor een overgangsvolume onder een stuk plat dak, in plaats van een zadeldak over de volledige breedte van de garage zoals in de eerste aanvraag was voorzien. Tevens wordt in de garage tegen de perceelsgrens een akoestische isolatie en een bijkomend gedeelte muur van 14 cm dik voorzien.

2.8. Bij het thans eerste bestreden besluit van 26 maart 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning.

2.9. Op 29 maart 2007 (datum ontvangstbewijs) dient Sophie VANSLAMBROUCK bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige

vergunning voor het bouwen van een garage op het hiervoor vermelde perceel gelegen te 1755 Gooik, Ninoofsesteenweg 107, kadastraal bekend sectie A, nr. 187/v.

2.10. Bij het thans tweede bestreden besluit van 16 april 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3. <u>De ontvankelijkheid</u>

De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij werpen elk een exceptie van niet-ontvankelijkheid op.

Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die excepties dringt zich immers slechts op indien zou blijken dat aan de grondvoorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen, is voldaan, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

4. <u>Over de grondvoorwaarden voor de schorsing</u>

4.1. Krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging 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.

Wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft dient vastgesteld dat luidens artikel 8, eerste lid, 3/, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, het enig verzoekschrift “een uiteenzetting (bevat) van de feiten die van aard zijn aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, waarbij alle stukken worden gevoegd die het risico op dergelijk nadeel aantonen”.

Bij het beoordelen van deze schorsingsvoorwaarde kan dan ook alleen rekening worden gehouden met wat ter zake in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

4.2. Over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

4.2.1. Standpunt van de partijen

4.2.1.1. De verzoekers zetten het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen kan berokkenen in het verzoekschrift uiteen als volgt :

> "De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen veroorzaken in hoofde van verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Het nadeel dat verzoekende partij van de bestreden beslissingen ondervindt, situeert zich op verschillende vlakken.
>
> Het nadeel heeft in hoofdorde betrekking op het verlies aan lichten, uitzichten en privacy.
>
> Het uitzicht vanuit de woning van verzoekende partij op de omgeving wordt door de bestreden beslissingen drastisch aangetast.
>
> Op heden kijkt verzoekende partij immers vanuit de achtergevel rechtstreeks en zijdelings uit op een niet bebouwd perceel. Verzoekende partij geniet thans aldus van een onbelemmerd uitzicht en privacy.
>
> 'Wonen met uitzicht op niet bebouwde percelen en kunnen genieten van privacy zijn onschatbare voordelen. Het teloorgaan ervan is een MTHEN, dat men slechts moet ondergaan indien de vergunning die er een einde aan maakt, wettig is.'
>
> Uw Raad heeft inderdaad reeds meermaals bevestigd dat rekening dient te worden gehouden met de opmerkingen van naburen omtrent het zonlicht, de lucht, het uitzicht en de privacy bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.
>
> Verzoekende partij heeft naar aanleiding van het openbaar onderzoek telkenmale in casu op gemotiveerde wijze kenbaar gemaakt waarin dit nadeel voor haar concreet bestaat. (...)
>
> Het miskennen van deze principes levert een voldoende belang én een moeilijk te herstellen ernstig nadeel op:
>
> 'Het feit dat de tuin van verzoekers minder lucht en zon zal hebben en dat hij zal worden ingesloten door een hoge muur die het zicht op (...) ontneemt, is in volle stad, een ernstig nadeel, en is ook moeilijk te herstellen.'
>
> Eens het uitzicht vanuit de woning door de bestreden vergunningen zal zijn ontnomen, zal slechts moeilijk, en na verloop van veel tijd, een eventuele terugkeer naar de huidige wettige situatie mogelijk zijn, waarbij die terugkeer in casu zelfs quasi onbestaande is. Deze vaststelling toont de zeer moeilijke herstelbaarheid van het aanwezige nadeel aan.
>
> 'Aan de desbetreffende schorsingsvoorwaarde is voldaan, wanneer het kwestieus gebouw omvangrijk is en paalt aan verzoekers woning, met visuele hinder en verlies aan privacy tot gevolg.'
>
> De bestreden beslissingen laten de oprichting toe van een dubbele garage op de linker zijdelingse bouwvrije strook van het bouwperceel die onmiddellijk paalt aan de rechterzijgevel van de woning van verzoekende partij.

Op grond van het ingediende aanvraagdossier en de bijhorende plannen dient te worden vastgesteld dat de dubbele garage wordt opgericht tot een hoogte die 70 cm bovenuit de rechterzijgevel van de achterbouw van de woning van verzoekende partij zal uitsteken.

De oprichting van de dubbele garage tot tegenaan de rechterzijgevel en -achterbouw van verzoekende partij betekent een onaanvaardbare, drastische vermindering van het uitzicht en lichtinval in hoofde van verzoekende partij, nu er geen énkele bouwvrije zijdelingse strook langsheen de perceelsgrens meer voorhanden is en het gabarit van de op te richten garage 70 cm bovenuit de achterbouw van verzoekende partij uitsteekt.

Vanuit het zuidgeoriënteerde venster van de traphal zal immers een uitzicht genomen worden op een praktisch volledig blinde muur. De hoogte van het platdak van de op te richten garage komt immers in hoogte tot ongeveer de helft van de hoogte van het venster. Bovendien zorgt het hellend dakgedeelte van het project ervoor dat het uitzicht van verzoekende partij zo goed als verloren gaat. (...)

Het is duidelijk dat de op te richten garage het uitzicht van verzoekende partij aanzienlijk zal beknotten en hem bovendien van veel zonlicht zal beroven, gelet op de zuidelijke oriëntatie van de vensters in de achtergevel die extra zonlicht naar de benedenruimtes leveren. (...)

Verzoekende partij wordt door de bestreden beslissingen bovendien beknot in haar mogelijkheden om in de toekomst een zonneterras aan te leggen op de plaats waar zich thans een betonnen garage bevindt. (...)

De hoogte en configuratie van het onmiddellijk aanpalende dak van de op te richten dubbele garage zorgt ervoor dat verzoekende partij in de namiddag en (voor)avond van veel minder zonlicht zal kunnen genieten.

Bovendien zal de bouwheer vanuit en vanop de op te richten garage een rechtstreeks zicht hebben op de achterbouw en de tuin van verzoekende partij, zodat de privacy in hoofde van verzoekende partij zal worden geschonden.

De beoogde garage zal zelfs leiden tot een rechtstreekse inkijk in de traphal en het slaapvertrek via de vensters in de achtergevel van verzoekende partij, vermits vanop ooghoogte onbelemmerd in beide vertrekken kan worden binnengekeken.

> ‘Ernstig en moeilijk te herstellen is het nadeel dat aan verzoeker wordt berokkend door een bouwvergunning waarvan de verwezenlijking niet alleen tot gevolg zou hebben dat de buur een gedeelte van het uitzicht vanuit zijn tuin wordt benomen, maar ook dat de bewoners van het geplande gebouw vanuit hun vensters een rechtstreeks uitzicht op zijn tuin hebben, waardoor hij zijn privacy en deels het genoegen dat hij aan zijn tuin beleeft, verliest.’

Verzoekende partij zal door de bestreden beslissingen eveneens geluids- en trillingshinder ondervinden: op aangeven van verzoekende partij in haar bezwaarschrift oordeelde de eerste verwerende partij dat, teneinde tegemoet te komen aan de bezwaren inzake te verwachten geluidshinder en trillingen, de bouwheer een akoestische isolatie en een muur van 0,14 meter zal voorzien, waardoor mogelijke hinder tot een minimum zal worden beperkt . (...)

Verzoekende partij stelt evenwel vast dat deze ‘oplossing’ zoals aangereikt door de eerste verwerende partij, niet als voorwaarde in het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar noch in het beschikkend gedeelte van de eerste bestreden beslissing werd opgenomen, zodat de bouwheer niet eens verplicht is deze geluidswerende maatregelen te nemen.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel blijkt aldus alleen al uit het feit dat de eerste verwerende partij, daarin gevolgd door de gemachtigde ambtenaar in zijn advies, zelf geluids- en trillingswerende maatregelen aanreikt, dit op aangeven van verzoekende partij, zodat het nadeel op het vlak van geluids- en trillingshinder alleen al op grond hiervan vaststaat.

Bovendien zal verzoekende partij door de bestreden beslissingen geurhinder ondervinden: de opening van de op te richten garage bevindt zich immers op een bouwdiepte van ongeveer 3 meter. Zodra de wind enigszins uit het overheersende (zuid)westen komt, kunnen de uitlaatgassen van de wagens en moto's in de slaapruimtes van verzoekende partij binnendringen".

4.2.1.2. De eerste verwerende partij repliceert in haar nota dat zich in de woning van de verzoekers langs de zijde van de vergunde garage geen vensters bevinden, dat de lichtinval niet wordt beïnvloed, dat er ook geen privacyproblemen te verwachten zijn nu de garage niet dient om te worden bewoond, en dat een akoestisch scherm en een binnenmuur zijn voorzien om geluid en trillingen te beperken.

4.2.1.3. De tweede verwerende partij voegt daar in haar nota nog aan toe dat geen hinder te verwachten is die in een woongebied niet zou thuishoren, dat de verzoekers ook nu niet genieten van een onbelemmerd uitzicht naar achter, dat dit uitzicht trouwens slechts bestaat vanuit een traphal en een slaapkamer, en dat het verlies aan zonlicht niet wordt aangetoond.

4.2.1.4. De tussenkomende partij voegt aan de argumentatie van de verwerende partijen toe dat het zicht dat de verzoekers nu hebben niets uitzonderlijks heeft, dat het verlies aan licht zeer beperkt is en zich enkel situeert op het plat dak aan de achterbouw, en dat er vanuit de garage geen zicht kan genomen worden in de richting van de eigendom van de verzoekers.

4.2.2. Onderzoek van het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

4.2.2.1. Met betrekking tot het door de verzoekers ingeroepen verlies van een "onbelemmerd uitzicht" dient te worden vastgesteld dat de vergunde garage wordt aangebouwd tegen de rechterzijmuur van de achterbouw van de woning van de verzoekers, op 2,40 m achter het hoofdgebouw, waar de betrokken garage een plat dak heeft dat hier 70 cm boven uitsteekt en dat het voorziene zadeldak, dat dwars op de achteruitbouw van de woning van de verzoekers staat en een nokhoogte heeft van 5,90 m, zich op 2 m van de perceelgrens bevindt. Er blijkt aldus vanuit de ramen op de eerste verdieping van de woning van de verzoekende partijen slechts een beperkt zijdelings verlies van uitzicht te zijn over de eigendom van de tussenkomende partij dat, gelet op de inplanting, de hoogte en de omvang van de betrokken garage, niet als een ernstig nadeel in de zin van artikel 17 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan worden beschouwd. Om dezelfde

reden kan ook het door de verzoekers aangevoerde verlies aan licht niet als een ernstig nadeel worden aangenomen.

4.2.2.2. Uit de vergunde plannen blijkt voorts dat er geen ramen zijn voorzien van waaruit uitzicht zou kunnen worden genomen op de eigendom van de verzoekers. Er is ook geen trap voorzien om het gedeelte plat dak dat grenst aan de eigendom van de verzoekers te bereiken. Er kan dan ook geen nadeel uit een verlies aan privacy worden vastgesteld.

4.2.2.3. Uit de inplanting en de omvang van de ontworpen garage blijkt ook niet dat de beweerde beperking van de "mogelijkheden om in de toekomst een zonneterras aan te leggen op de plaats waar zich thans een betonnen garage bevindt", en die is gelegen naast en op enkele meters van de eigen achteruitbouw, zo dit al als een argument ter adstruering van het nadeel zou kunnen worden aangevoerd gelet op het hypothetisch karakter ervan, als een ernstig nadeel kan worden aangenomen.

4.2.2.4. Voorts blijkt dat de goedgekeurde plannen uitdrukkelijk voorzien in een "akoestische isolatie + muur 14cm" tegen de scheidingsmuur om eventuele geluids- en trillingshinder tegen te gaan. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekers voorhouden maken deze voorwaarden wel degelijk integraal deel uit van de betrokken stedenbouwkundige vergunning. De verzoekers beweren niet dat deze maatregelen niet zouden volstaan om eventuele hinder te vermijden.

4.2.2.5. Wat ten slotte de aangevoerde geurhinder betreft dient te worden vastgesteld dat de ramen in de achtergevel van de woning van de verzoekers zich op de eerste verdieping bevinden, en dat de garage wordt aangebouwd tegen de blinde zijgevel van de achteruitbouw van hun woning. In de gegeven omstandigheden is het niet aannemelijk dat het normale gebruik van de betrokken garage ernstige geurhinder kan veroorzaken.

4.2.2.6. Uit het vorenstaande blijkt dat niet is voldaan aan één van 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 kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Sophie VANSLAMBROUCK 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 uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achtentwintig februari 2008, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

T. TEMMERMAN. **J. BOVIN.**