

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 184.240 van 16 juni 2008
in de zaak A. 186.970/X-13.655.**

In zake : 1. Jaak AERTS,
 2. Madeleine DEBODT,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat H.-K. CAREME,
 kantoor houdende te 3001 HEVERLEE,
 Industrieweg 4, bus 1

tegen :

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT,
die woonplaats kiest bij
advocaat T. DE KETELAERE,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Bondgenotenlaan 155 A.

tussenkommende partij :

Didier LOICQ,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. VERMER,
kantoor houdende te 1160 BRUSSEL,
Tedescolaan 7.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Jaak AERTS en Madeleine DEBODT op 8 februari 2008 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 6 december 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij het beroep ingesteld door LOICQ-NOOTENS tegen het besluit van 8 mei 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppem waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het uitbreiden van een ééngezinswoning te Wezembeek-Oppem, Vosberg 87, kadastraal bekend sectie B, nr. 386/v2, wordt ingewilligd;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 18 april 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 mei 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat H.-K. CAREME, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat T. DE KETELAERE, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat D. VERMER, die verschijnt voor de tussenkommende partij;

Gehoord het eensluidend 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. Rechtspleging.

Met een verzoekschrift van 3 maart 2008 heeft Didier LOICQ gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. De tussenkommende partij is eigenaar en bewoner van een woning, op een perceel met een breedte van 9 meter, gelegen aan de Vosberg 87 te Wezembeek-Oppem. Achter de woning bevindt zich in de tuin een duiventil.

2.2. Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gesitueerd in een woongebied.

2.3. De verzoekende partijen wonen aan de Vosberg 85. Zij zijn rechtstreekse burenen van de tussenkommende partij.

2.4. Op 6 maart 2007 (datum van het bewijs van ontvangst van de aanvraag) dient de tussenkomende partij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in om de woning achteraan uit te breiden.

De aanvraag strekt ertoe om de woning uit te breiden tot 15 meter diepte op het gelijkvloers. Die uitbreiding komt in de plaats van het duivenhok. Het dakvolume wordt doorgetrokken, onder dit dak is er ruimte voor twee slaapkamers, en er zijn een dakuitbouw en twee dakvlakvensters voorzien.

2.5. Tijdens het openbaar onderzoek worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekster. De bezwaren van de verzoekster worden als volgt samengevat door het college van burgemeester en schepenen :

“a) Het voorgestelde gabarit betekent minder daglicht en zonnewarmte, wat impliceert in hogere verwarmings- en elektriciteitskosten;

b) Waarom de reglementaire afstand van 3,00 m tot de zijdelingse perceelsgrens niet toepassen?

Dit zou eveneens hogere energiekosten vermijden;

c) Tevens zou de voorziene uitbreiding verder reiken dan haar veranda, zodat de resterende tuindiepte (zonder muur) nog maar 3,00 m zou bedragen. Deze situatie zou stresserend werken;

d) In de noordwest gevel zijn ramen voorzien met rechtstreeks zicht op haar eigendom en verwijst naar art. 678 BW. Deze zichten bedreigen haar privacy;

e) Daarenboven zou zij bij een eventuele vergunning art. 1382 BW kunnen invoeren om reden van drastische minwaarde van haar woning. Tevens zou zij dan art. 544 BW voor overlast (hinder die de maat van de gewone ongemakken overschrijdt) invoeren;

f) Bezwaarindiener heeft vroeger wel rekening gehouden met de reglementen en bepalingen inzake bouwdiepte. Nu wordt een breuk gepland door een uitbreiding die verder zou reiken.

g) Betreffende uitbreiding zou als een moeilijk te herstellen nadeel en als abnormale hinder kunnen beschouwd worden en zou art. 544 BW van toepassing zijn;

h) Gelet op de belangrijke uitbreiding verwijst zij tenslotte een gebrek aan een minimum van respect voor de rechtstreekse burens”.

2.6. Met een besluit van 8 mei 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppeem de gevraagde vergunning op volgende gronden :

“Bespreking van de aangehaalde argumenten

Eerst dient opgemerkt dat het voorstel werd besproken met de deskundige van het Agentschap RO-Vlaanderen in vergadering van 5 december 2006.

Er werd duidelijk gesteld dat op het gelijkvloers nooit een verdieping kan geconstrueerd worden, grote dakuitbouwen niet mogelijk zijn en het akkoord van beide burens dient te worden gevraagd.

Bespreking van het bezwaarschrift van mevrouw DEBODT:

Het is merkwaardig te moeten vaststellen dat voor verschillende punten verwezen wordt naar artikelen uit het burgerlijk wetboek.

Stedenbouwkundige vergunningen worden evenwel afgegeven onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten.

De opmerking van minder daglicht en zonnewarmte relateren met hogere verwarmings- en elektriciteitskosten, alsook de afstand van 3,00 m aanhalen om hogere energiekosten te besparen, is duidelijk geen vergelijking van stedenbouwkundige noch planologische aard.

Een subjectieve benadering is dan weer het invoeren van een drastische minwaarde en als zou door de uitbreiding op 2,00 m van de perceelsgrens er zelfs een stressende invloed ontstaan door de beperkte en resterende tuinzone.

Deze resterende tuinzone vindt zijn oorsprong eerder in de beperkte perceelsdiepte, zonder dat er evenwel afbreuk wordt gedaan aan de achterliggende en open (onbebouwde) vlakte.

De verwijzing naar art. 678 van het burgerlijk wetboek betreffende de rechtstreekse zichten en het feit dat haar privacy wordt bedreigd, vindt geen grond om reden dat de minimale afstand 1,90 m dient te bedragen en de inplanting voorzien is op 2,00 m.

Wat de bepalingen en reglementen betreffen inzake bouwdiepte, bestaat er in dit geval een stedenbouwkundige gedragscode die in tijd wel kan evolueren en derhalve geen constante is.

Natuurlijk heeft bezwaarindiener gelijk dat de inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens niet in overeenstemming is met de normale, gehanteerde afstand van 3,00 m en derhalve door de voorgestelde bouwdiepte en gabarit, grotere lasten zouden kunnen ontstaan dan de normaal te verwachten lasten.

Daarom werd ook in de voorafgaandelijke bespreking van het project, duidelijk gesteld dat het schriftelijk akkoord van de aanpalenden diende bekomen te worden.

(...)

Conclusie:

Gelet op wat voorafgaat, kan gesteld worden dat de ingediende bezwaarschriften voor een deel kunnen aangenomen worden.

Zoals reeds meegedeeld in de 'Bespreking van de aangehaalde argumenten', werd er duidelijk gesteld dat op het gelijkvloers nooit een verdieping kan geconstrueerd worden, grote dakuitbouwen niet mogelijk zijn en het akkoord van beide burens dient te worden gevraagd.

Uit de ingediende plannen wordt een belangrijke dakuitbouw voorzien langs de noordwest gevel.

Tevens werd het akkoord van beide aanpalenden niet bekomen, maar hebben integendeel hun bezwaren hieromtrent laten kennen.

Zoals gesteld tijdens de bespreking met de deskundige van het Agentschap RO-Vlaanderen, werd duidelijk verwezen naar de mogelijkheid van uitbreiding ten uitzonderlijke titel mits het naleven van vernoemde voorwaarden.

In finaliteit dient dan ook een ongunstig gevolg voorbehouden te worden, gelet op enerzijds de gedeeltelijke gegrondheid van de bezwaarschriften die toch wel opwegen tegen het ingediende voorstel en anderzijds het ingediende project, omwille van de inplanting en gabarit, de goede aanleg van de plaats in het gedrang kan brengen.

Teneinde toch naar een positieve benadering te kunnen evolueren, is het zoeken naar andere stedenbouwkundige oplossingen met vooral betrekking op het gabarit en inplanting, de enige optie.

Het ingediende voorstel brengt de ruimtelijke kwaliteit en de goede aanleg van de plaats in het gedrang".

2.7. De deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant willicht het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen deze weigeringsbeslissing in bij het bestreden besluit van 6 december 2007 op volgende gronden:

“• Verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een oudere wijk met woningen in open verband, op de rand van het aaneengesloten woongebied van Wezembeek-Oppem.

Het perceel is slechts 9m breed. De bestaande woning is 6m breed en is ingeplant op 1m van de linker perceelsgrens en 2m van de rechter perceelsgrens. De woning is ongeveer 9m diep en omvat een gelijkvloerse verdieping en een verdieping in het dak. Achter de woning staan kleine bijgebouwen die in het verlengde van de linker zijgevel ingeplant zijn.

De woning rechts van de aanvraag is een gelijkaardige woning, ingeplant op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Achteraan is een veranda bijgebouwd. De totale diepte van deze woning bedraagt ongeveer 12m en de breedte 7m.

De woning links van de aanvraag is in de langsrichting ingeplant. Zij is ongeveer 7m diep plus een bijgebouw van 4m.

De beide burens hebben bezwaar ingediend tegen de gevraagde uitbreiding. Zij verzetten zich tegen de overdreven bouwdiepte en gabariet te kort tegen de perceelsgrenzen. Dit zal een beperking van hun uitzicht en bezonning inhouden.

Het ontwerp voorziet de afbraak van de bestaande bijgebouwen en de uitbreiding van de woning achteraan tot de bestaande bouwdiepte van het bijgebouw (plus 6m) over de breedte van de bestaande woning. Het dak wordt verlengd op de aanbouw. De architectuur van de bestaande woning wordt behouden.

De totale diepte van de woning zal 15m bedragen. De afstand van de uitbreiding tot de linker perceelsgrens blijkt gelijk aan de bestaande (1m). Ook de kroonlijsthoogte (3.15m) van de uitbreiding blijft dezelfde als deze van het bestaande bijgebouw. De nokhoogte wordt verhoogd van 4.00m tot 7.60m. In het dak wordt een dakuitbouw (1.35m) voorzien in de rechter zijgevel. Links worden twee dakvlakvensters aangebracht.

Algemeen wordt als gangbare regel aangenomen dat de bouwdiepte beperkt wordt tot 15m op de gelijkvloerse verdieping en tot 12m op de verdieping. In voorliggende aanvraag is de bovenverdieping in het dakvolume ondergebracht en is de voorgestelde bouwdiepte aanvaardbaar.

Bij het concept van open bebouwing is het essentieel dat de zijdelingse stroken vrij blijven van bebouwing. De inplanting van de bestaande woning, op 1m en 2m van de zijdelingse perceelsgrenzen stemt niet overeen met de algemeen gehanteerde hedendaagse stedenbouwkundige normen waarbij voor de zijdelingse bouwvrije stroken 3m als minimum wordt beschouwd.

De aanvrager argumenteert dat de bestaande woning te klein is voor het gezin en en verticale uitbreiding onmogelijk is. De voorgestelde uitbreiding achteraan is de enige haalbare. Gelet op de specifieke situatie van het zeer smalle perceel en de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen, is het in dit geval aanvaardbaar de bestaande zijdelingse bouwvrije stroken aan te houden ter hoogte van de uitbreiding.

De eigenaars van de aangrenzende woningen, die een weerslag van de beoogde constructie kunnen ondervinden, hebben hun bezwaar te kennen gegeven. Deze bezwaren zijn ongegrond gelet op de bestaande bijgebouwen op hun perceel en op de beperkte hoogte van de uitbreiding. Door de afbraak van het bestaande vervallen bijgebouw en de inplanting van de uitbreiding op dezelfde afstand tot de perceelsgrens, zal de geplande uitbreiding een verbetering van de bestaande situatie inhouden. De hinder op de aanpalende percelen zal minimaal zijn.

In voorliggende aanvraag kan een bouwdiepte van 15m met bouwvrije zijdelingse stroken van 1m en 2m verantwoord worden.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening”.

3. Beoordeling

3.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

3.2. Wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft wordt 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.

3.3. De verzoekende partijen voeren aan dat hun woning op het rechts aanpalende perceel een diepte heeft “van ongeveer 12,00 m - mits een achteruitbouwstrook van ongeveer 6,00 m”, dat de deputatie “toe(geeft) dat de algemeen gangbare regels bouwvrije stroken van 3 m inhouden”, “dat de uitbreiding van de woning (...) een ernstig nadeel oplevert op het vlak van uitzicht, privacy en lichtinval in hun veranda”, dat de verzoeker als gepensioneerde “meer dan de actieve bevolking of ‘uithuizigen’ op zijn wooncomfort (is) aangewezen”, dat in tegenstelling tot de huidige situatie “de bouwlijn van de achtergevel van de litigieuze woning” na de uitbreiding “kennelijk achter de bouwlijn van de veranda van de verzoekende partijen (zal) komen te liggen”, dat “een bouwvolume van 139 m³ (...) aan de achterzijde en in het verlengde van de bestaande woning” een nokhoogte heeft van 7,60 m “terwijl de nokhoogte van de af te breken bijgebouwen hoogstens 4 m bedraagt”, “in de zijgevel ‘noord-west’ (...) een bijkomende

deuropening en 3 nieuwe raamopeningen op het gelijkvloers en de dakverdieping (o.v.v. een dakkapel en een dakvlakvenster) worden voorzien”, zij “worden geconfronteerd met een hoog bouwvolume naast hun veranda en achtertuin, daar waar vandaag een open ruimte gaapt”, door “de geringe bouwvrije strook (m.n. 2 + 3 m) (...) een schachteffect (dreigt) te worden gecreëerd”, zij “vanuit hun veranda weliswaar een beperkt uitzicht in zuidelijke richting op de duivenhokken” van de tussenkomende partij hebben “doch (...) vooral een (weids) uitzicht op hun eigen tuin, het achterliggende agrarische landschap, en de tuin van hun burens” dat “voor meer dan de helft (zal) worden verhinderd” door “de Noordwest-gevel van de litigieuze woning”, de tussenkomende partij “rechtstreekse inkijk in de veranda” van de verzoekende partijen zal hebben “vanuit de raampartijen in de Noordwest-gevel (één groot raam op de gelijkvloerse verdieping; één groot raam op de dakverdieping en bijkomend één dakvlakraam)” en zelfs “op een afstand van 5 m in de slaapkamer” van de verzoekende partijen “vanuit de nieuw op te richten dakkapel en het dakvlakraam”, “de beperkte perceelsgrootte en de uiterst gereduceerde bouwvrije stroken (2 m) de privacy van de verzoekende partijen veel zwaarder dan normaal bezwaren”, “de bezonning en natuurlijke belichting van de veranda en slaapkamer van de verzoekende partijen zéér ernstig en nadelig worden beïnvloed” omdat het “bouwvolume van de litigieuze woning - gelegen op amper 5 m van de veranda en 7,60 m hoog - (...) precies ten zuiden van de veranda en de slaapkamer (ligt)”, “de veranda ’s ochtends en ’s voormiddags van alle daglicht (zal) worden beroofd” evenals “de slaapkamers (...) de ganse winter en ook voor een belangrijk deel in de tussenseizoenen”, en “het nadeel moeilijk herstelbaar (zal) zijn”.

3.4. De verwerende partij repliceert dat “de aanvraag (...) volledig in overeenstemming (is) met de planologische voorschriften, alsook met de bepalingen van het BW (lichten en zichten)”, er “geen sprake (kan) zijn van enig ‘schachteffect’ vanuit de veranda en de achterzijde van het perceel van de verzoekende partijen aangezien ze blijven genieten van een onbelemmerd uitzicht over hun eigen perceel”, “de uitbreiding (...) in de plaats (komt) van een reeds bestaand bijgebouw dat in het verleden zelfs 40 cm dieper gelegen was op het perceel van de aanvragers”, “de verzoekende partijen zelf hun bouwdiepte hebben beperkt tot 12,00 m (veranda inbegrepen) op de gelijkvloerse verdieping” waardoor “het ingeroepen nadeel (...) in belangrijke mate het gevolg (is) van de eigen keuze van de verzoekende partijen”, “het verlies van een uitzicht uit een veranda, een slaapkamerraam e.d. (...) zich in de regel maar kan voordoen wanneer het in het ene geval voldoende warm weer is en in het andere geval wanneer men opstaat of gaat

slapen”, de verzoekende partijen “het uitzicht op hun eigen tuin en het achterliggende landschap” behouden, “thans (...) zowel de aanvragers als de verzoekende partijen reeds zicht (hebben) op elkaars perceel en woonvertrekken”, “de nieuw op te richten dakkapel (...) een twee(de) inkijk mogelijk (maakt) doch enige inkijk dient in een woonzone aanvaard te worden en is gangbaar”, “volgens de (zonne)studie van de aanvragers (...) slechts ’s avonds, rond de zomerzonnewende, een (zeker) schaduweffect (wordt) vastgesteld op een beperkt gedeelte van de woning van de linkerbuur” en dat “zelfs dan geen schaduw wordt veroorzaakt t.a.v. het terras en de tuin”.

3.5. De tussenkomende partij argumenteert dat “het ontwerp volledig in overeenstemming is met de bestemming van een woongebied”, “de uitbreiding dezelfde diepte zal hebben als de duiventil (40 cm minder)”, de verzoekende partijen “beslist hebben slechts tot een bouwdiepte van 12,00 m (veranda inbegrepen) te bouwen” waardoor “het nadeel (...) in een belangrijke mate het gevolg van de eigen keuze van de verzoekende partijen” is, het beweerde “schachteffect (...) sterk (dient) gerelativeerd te worden” omdat “de veranda aan de zijde van het perceel” van de tussenkomende partij “geen uitzicht verschaft op de litigieuze woning” en de verzoekende partijen “over een onbelemmerd uitzicht (beschikken) op de open ruimtes die zich achter hun tuin bevinden”, de verzoekende partijen niet worden getroffen in hun uitzicht “op hun eigen tuin en het achterliggende agrarische landschap”, thans “reeds (mogelijks) sprake (is) van enige inkijk in de veranda”, “de nieuw op te richten dakkapel (...) een twee(de) inkijk-mogelijkheid (...) in de veranda” meebrengt maar “in een woonzone aanvaard dient te worden”, er geen sprake is van “een rechtstreekse inkijk in de slaapkamer van de verzoekende partij”, de bezonningsstudie van de verzoekende partijen misleidend is, en dat de verzoekende partijen niet ernstig kunnen beweren “dat een op het zuiden georiënteerde woning met tuin en terras door een verhoging van een naastgelegen constructie met 3 meter ‘van alle daglicht’ beroofd wordt”.

3.6. Wat het ingeroepen verlies van lichtinval betreft, dient de impact van de vergunde uitbreiding terzake te worden gerelativeerd. Uit de weergave van de verschillende zonnestanden in de studie van de tussenkomende partij -en de verzoekende partijen tonen niet aan dat deze onjuist zouden zijn- kan worden afgeleid dat het verlies aan lichtinval eerder beperkt is hetgeen aannemelijk is gelet op de zuidelijke oriëntatie van de achtergevel van de woningen van de partijen. De

verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat dit verlies een ernstig nadeel dreigt te veroorzaken.

3.7. Met betrekking tot het ingeroepen verlies van zicht moet worden vastgesteld dat het bouwperceel en dat van de verzoekende partijen gelegen zijn in een woonomgeving met een open, zeer dichte en in de diepte variërende bebouwing. De aanspraken op uitzichten en privacy moeten in functie hiervan worden beoordeeld. Het zicht waarop de verzoekende partijen zich beroepen moet derhalve worden gerelativeerd. Het betreft bovendien een zijdelings zicht vanuit de veranda. Het zicht op de eigen tuin en de achtergelegen percelen blijft onaangeroerd. Ook de privacy waarop de verzoekende partijen zich beroepen moet om dezelfde reden worden gerelativeerd temeer omdat uit de gegevens van het dossier blijkt dat de inrijmogelijkheid thans reeds bestaat. Gelet op deze elementen maken de verzoekende partijen niet concreet aannemelijk dat hun uitzicht en/of hun privacy dermate zal worden aangetast dat dit een nadeel vormt dat ernstig is.

3.8. Er is niet voldaan aan één van de bij 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 Didier LOICQ 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 zestien juni 2008, door :

de H.	P. LEFRANC,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

P. LEFRANC.