

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 184.241 van 16 juni 2008
in de zaak A. 186.977/X-13.654.**

In zake : 1. Constantino KANTARIDIS,
 2. Annick DE SUTTER,
 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 Constantino KANTARIDIS en Annick DE SUTTER op 6 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 89. 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. De 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 verzoekende partijen. De bezwaren van de verzoekende partijen worden als volgt samengevat door het college van burgemeester en schepenen :

- “a) Gelet op het doortrekken van het dak en hun lager gelegen eigendom (min. 40 cm), betekent dit een zeer nadelige invloed qua bezonning voor tuin en terras, voor de natuurlijke belichting van de 2 kinderkamers op de eerste verdieping en de beperking van het algemeen ruimtelijk zicht;
- b) Langs de oostkant zijn 2 ‘dakvensters’ voorzien die hun privacy sterk verstoren;
- c) Er is ook een schouw voorzien in het dak langs de oostkant, waardoor zij last zullen krijgen van de rook in de kinderkamers op de eerste verdieping. Tevens maken zij melding van de uitlaat van een dampkap (keuken) waarvan zij alle keukengeuren binnen krijgen. Tenslotte maken zij melding van een minwaarde van hun woning en geven in bijlagen de verschillende toestanden weer”.

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 de heer en mevrouw KANTARADIS-DE SUTTER:

Ook hier kunnen bezwaarindieners een punt hebben door te wijzen naar de nadelige invloed op hun woongenot, omwille van het voorgestelde gabarit en inplanting, op 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Inderdaad, geen enkel element in het ingediende dossier verwijst naar het tegendeel of geeft op zijn minst aanvaardbare elementen, die dergelijke aanvraag zouden kunnen verantwoorden.

Wat de beperking van het algemeen zicht betreft, dient een zekere relativisering weerhouden te worden en moet toch opgemerkt dat dit geen absoluut recht inhoudt.

In een woongebied zijn er nu eenmaal zekere planologische en stedenbouwkundige marges, die een verscheidenheid van mogelijkheden niet uitsluiten en een zekere verdraagzaamheid inhouden.

De dakvlakvensters zijn voorzien op 1,90 m van de perceelsgrens en derhalve in overeenstemming met de bepalingen van het burgerlijk wetboek, inzake uitzichten op het eigendom van de nabuur. Dit punt kan dan ook niet weerhouden worden.

Wat de schouw betreft lijkt deze, op basis van foto 4 van hun bezwaarschrift, hoger dan hun nokhoogte.

In ieder geval behoren dergelijke zaken (alsook de vermelding van de dampkap), bij eventuele betwisting, tot de bevoegdheid van de vrederechter.

De melding van minwaarde is ook hier een subjectief gegeven die niet van planologische, noch van stedenbouwkundige aard is.

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 een 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 links aanpalende perceel een diepte heeft “van ongeveer 7,00 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 woning, terras en tuin”, 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” zodat zij “dreigen te worden geconfronteerd met een hoog bouwvolume naast hun woning, terras en achtertuin, daar waar vandaag een open ruimte gaapt”, door “de geringe bouwvrije strook (m.n. 2 + 1 m) (...) een zeer ernstig schachteffect (dreigt) te worden gecreëerd”, zij “vanuit hun slaapkamers op de eerste verdieping een uitgestrekt uitzicht in oostelijke richting op hun eigen tuin en het achterliggende agrarische landschap” hebben dat “ernstig (zal) worden gereduceerd” door “op amper 3 m van hun eigen woning” uitzicht te krijgen “op de Zuidoost-gevel van de litigieuze woning”, de tussenkomende partij “rechtstreekse inkijk in hun tuin en woning via de achtergevel en Noordwestgevel van hun woning” hebben “vanuit de dakvlakramen in de Zuidoostgevel (m.n. 2 raamopeningen in het dakvolume)” en zelfs “op een afstand van ong. 3 m in de waskamer en toilet” van de verzoekende partijen “vanuit de nieuw op te richten dakvlakramen”, “de beperkte perceelsgrootte en de uiterst gereduceerde bouwvrije stroken de privacy van de verzoekende partijen veel zwaarder dan normaal

bezwaren”, “de bezonning en natuurlijke belichting van de gehele woning, het terras en de tuin van de verzoekende partijen zéér ernstig en nadelig worden beïnvloed” omdat het “bouwvolume van de litigieuze woning - gelegen op amper 3 m van de woning van de verzoekende partijen en 7,60 m hoog - (...) precies ten Noordwesten van hun woning, terras en tuin (ligt)”, “de woning, het terras en de tuin vanaf omstreeks 16u00 van alle daglicht (zullen) worden beroofd”, 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”, “het verlies van een uitzicht uit een veranda, een slaapkamerraam e.d. meer (...) ten stelligste (dient) te worden gerelativeerd vermits het 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”, “enige inkijk (...) in een woonzone aanvaard (dient) te worden en (...) gangbaar (is)” en “een terras (...) moeilijk (kan) aanzien worden als een leefruimte”, “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 tussenkommende partij argumenteert dat “het ontwerp volledig in overeenstemming is met de bestemming van een woongebied”, “de uitbreiding bijna dezelfde diepte zal hebben als de duiventil (40 cm minder)”, de verzoekende partijen “beslist hebben de gangbare bouwdiepte niet te gebruiken voor hun hoofdvolume, doch enkel voor hun bijgebouwen (tot meer dan 15 m)” waardoor “het nadeel (...) in een belangrijke mate het gevolg van de eigen keuze van de verzoekende partijen” is, “op het terras en in de tuin (...) er geen sprake (is) van een beduidend schachteffect” omdat zij “in de richting van de woning van verzoeker in tussenkomst (...) geen beduidende hinder van op hun terras en tuin (ondervinden) gelet op de bijgebouwen die zij opgericht hebben”, “de stelling (van) de verzoekende partijen (dat zij) vanuit hun slaapkamers op de eerste verdieping een

uitzicht zullen hebben op de zuidoost-gevel van de litigieuze woning ‘op amper 3 m’ (...) niet juist (is)”, er geen sprake is van “een rechtstreekse inkijk in de tuin en woning van de verzoekende partijen” omdat het project “in geen enkel deur of raam in de zuidoostgevel van de litigieuze woning (voorziet), met uitzondering van de twee kleine dakvlakramen”, 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 vanaf 16u00 ‘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 zeer 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 dat reeds onderbroken wordt door de eigen bijgebouwen. 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 inkijkmogelijkheid 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.