

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 187.182 van 20 oktober 2008
in de zaak A. 188.638/X-13.813.**

In zake : Olivier DE SMEDT,
die woonplaats kiest bij
advocaat E. EMPEREUR,
kantoor houdende te 2600 BERCHEM,
Uitbreidingstraat 2

tegen :

de gemeente SCHILDE,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. MEEUSEN,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Stoopstraat 1.

tussenkommende partijen :

1. Geert FABRI,
2. Ingeborg NELEN,
die woonplaats kiezen bij
advocaat R. TIJS,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Graaf Van Hoornestraat 34.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Olivier DE SMEDT op 16 juni 2008 heeft ingediend, en waarin hij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 13 augustus 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde waarbij aan FABRI-NELEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te Schilde, Gersblok 19, kadastraal bekend sectie D, nrs. 404/b en 403/e2;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 25 augustus 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 september 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat I. VAN GIEL, die loco advocaat E. EMPEREUR verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat A. MEEUSEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat R. TIJS, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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 juli 2008 hebben Geert FABRI en Ingeborg NELEN gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. De verzoeker is eigenaar van een woning, gelegen Gersblok 17 te Schilde, zijnde lot 13 van een door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde op 19 november 2002 verleende, niet vervallen, verkavelingsvergunning. De rechtergrens van voornoemd lot 13 paalt aan lot 12, het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft.

2.2. In de stedenbouwkundige voorschriften van voormelde verkavelingsvergunning wordt voor de genoemde loten het volgende bepaald:

“01. Strook voor de Hoofdgebouwen
(...)
1/ Bestemming: Eengezinswoningen

- 2/ Bebouwingswijze: vrijstaand
en met gekoppelde garages (uitgenomen kavel 7)
conform de aanduidingen op het plan
- 3/ Plaatsing van de gebouwen:
 - 1) voorgevel
Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet:
ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn
ofwel zich bevinden in een strook van 3 m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn
Gekoppelde garage-berging op 6m uit de voorgevelbouw(l)ijn
 - 2) Achtergevel
op minimum 8 m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook
 - 3) Zijgevels
Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel
* en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan
* Gekoppelde garage-berging op de perceelsgrens
- 4/ Afmetingen van de gebouwen:
 - a) Voorgevelbreedte
Minimum 7 m * en maximum zoals aangeduid op het plan
 - b) Bouwhoogte
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: Maximum 6 m
Gekoppelde garage: maximum 3,5m
- 5/ Welstand van de gebouwen
 - a) Dakvorm
Schuin dak met helling van minimum 35/ en maximum 55/
Plat dak is toegelaten op uitbouwen
 - b) Materialen
 - 1) Voor gevels:
Alle gevels in gevelbaksteen, natuursteen, baksteen geleverd in lichte kleur
 - 2) Voor bedekking van de schuine daken:
pannen of leien
 - c) Vormgeving
Het bouwproject mag geen streekvreemde elementen bevatten.
(...)"

2.3. Op 19 maart 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning, gelegen Gersblok 19, kadastraal bekend sectie D, nrs. 404/b en 403/e2, zijnde lot 12 van voormelde verkaveling. Daartegen stelt de verzoeker op 16 juni 2008 een schorsingsvordering alsmede een annulatieberoep bij de Raad van State in (zaak A. 188.636/X- 13.812).

2.4. Op 16 april 2007 wordt voornoemde vergunning door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geschorst omdat "het ontwerp (...) twee volkomen afzonderlijk functionerende woonentiteiten (toont), zodat het gevraagde moet aanzien worden als een meergezinswoning en bijgevolg in strijd is met de

voorschriften van de verkaveling” en omdat “in de stedenbouwkundige vergunning (...) evenmin een afdwingende voorwaarde opgenomen (is) dat de woning enkel kan dienen als verblijf voor een gezin met (tijdelijk) inwonende ouders en dat de omvorming tot meergezinswoning is uitgesloten”.

2.5. Daarop trekt het college van burgemeester en schepenen op 23 april 2007 zijn geschorst besluit in.

Nadat klaarblijkelijk een aangepaste verklarende nota, gedateerd 22 juni 2007, wordt ingediend, verleent het college de bestreden stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning, met als voorwaarde dat “de woning (...) enkel (mag) aangewend worden voor het gezin met inwonende ouders. omvorming tot meergezinswoning is uitgesloten. Er kan geen afzonderlijk huisnummer toegekend worden”. Uit het goedgekeurde bouwplan blijkt dat de woning en de garage worden ingeplant op de in de verkavelingsvoorschriften voorziene plaats.

3. De ontvankelijkheid

Zowel de verwerende partij als de tussenkomen de partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over deze excepties dringt zich slechts op indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

4. De grondvoorwaarden tot schorsing

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.

5. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

5.1. Standpunt van de partijen

5.1.1. In zijn verzoekschrift voert de verzoeker het volgende moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan:

“De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning, waarin niet enkel een gezin zal wonen, maar bovendien ook nog bijkomende personen, waarbij in de woning diverse wooneenheden worden gecreëerd die (zij het ‘semi’) dan nog autonoom zijn. Tevens wordt een garage voorzien met een muur van 9m te paard aan de zijde van de ernaast gelegen woning van verzoeker.

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing heeft voor verzoeker moeilijk te herstellen ernstige nadelen tot gevolg.

Uw Raad heeft reeds eerder geoordeeld dat het risico op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel van een vergunningsbesluit in verband met de uitbreiding of bouw van een inrichting vaststaat, wanneer het betwiste bouwwerk van aard is de kwaliteit van het leven van de verzoekende partij ernstig te verstoren.

5.1 Visuele verstoring - ontneming van licht

Op 13 juni 2005 werd door verwerende partij aan de rechtsvoorganger van verzoeker een stedenbouwkundige vergunning verleend met betrekking tot voormeld onroerend goed voor het bouwen van een halfopen bebouwing (...). De bouwplannen voorzien een halfopen woning met inpandige garage (...). De garage werd voorzien aan de zuid-westzijde, aan de kant waar de woning deel grenst aan het andere deel van de halfopen bebouwing. Hierdoor blijft de noord-oostzijde open, waardoor een mooi uitzicht wordt gecreëerd vanuit de living en van op het terras van verzoeker op het gelijkvloers, alsook vanuit de twee slaapkamers aan die zijde op de verdieping.

De verkaveling werd op die locatie aldus gerealiseerd in de zin dat de garages inpandig dienen te worden voorzien. Er bevindt zich immers geen garage op het eigendom van verzoeker aan de kant van de woning van de houders van de bestreden beslissing.

Door de bestreden beslissing wordt thans een niet-gekoppelde garage vergund op lot 12 aan de zijde met de woning van verzoeker, met een muur van 9m (6m achter de bouwlaan) te paard aan de zijde van de woning van verzoeker. Hierdoor wordt het open uitzicht dat verzoeker geniet vanuit de ramen van zijn living en van op het terras van verzoeker op het gelijkvloers, alsook vanuit de ramen van de twee slaapkamers aan die zijde op de verdieping vervangen door een zich(t) op de blinde muur van de garage. Bovendien wordt hierdoor op ernstige wijze het licht ontnomen aan de lichten en zichten in de woning van verzoeker, in het bijzonder aan de kant van de living op het gelijkvloers, alwaar haast geen licht meer in de ramen zal invallen.

5.2 Verstoring van de leefkwaliteit - verkeersimpact

De verkaveling bevat uitsluitend ééngezinswoningen. Middels de bestreden beslissing wordt niet enkel vergunning verleend om de woning te bestemmen voor een gezin, maar ook voor andere inwonenden.

Het is net karakteristiek aan de verkaveling dat ze rustig gelegen is. De eigenaars van de kavels en de ééngezinswoningen binnen de verkaveling, waaronder verzoeker, hebben deze net gekocht omwille van de rust (m.i.v. het verkeersluw karakter). Indien heden ten dage ook meerdere gezinnen kunnen

worden gehuisvest in de woningen, zoals voortvloeit uit de bestreden beslissing, waarbij tevens nog 'semi'-autonome wooneenheden worden gecreëerd, wordt het karakter van de wijk aangetast en de draagkracht overschreden. De leefomstandigheden van verzoeker en de andere buurtbewoners zullen fundamenteel worden gewijzigd door deze ingrijpende aantasting van de eigenheid van de gerealiseerde verkaveling.

Het is bovendien onmiskenbaar dat door de bestreden beslissing de verkeersimpact minstens verdubbelt. Doordat de woning zal worden bewoond door meer personen dan één gezin, zal dit meer autoverkeer en dergelijke tot gevolg hebben. De andere personen zullen immers ook een eigen auto hebben en ook bezoekers ontvangen in deze woningen (en in hun (zij het 'semi-') autonome wooneenheden).

5.3 Negatieve precedentswaarde

Bovendien gaat er een bijzonder nadelige precedentswaarde uit van de bestreden beslissing. Door inwonende ouders toe te laten om samen met een gezin in een ééngezinswoning te wonen, heeft dit tot gevolg dat (...) verwerende partij dit ook zal moeten toelaten indien de andere eigenaars van loten binnen de verkaveling dit zullen aanvragen. Uiteraard zal dit een degradatie van het wooncomfort tot gevolg hebben waardoor tal van buurtbewoners, die hun woning aldaar net hebben gekocht omwille(...) van het ééngezins- en bijgevolg rustgevend karakter, hun eigendom zouden verkopen om elders rust te vinden.

De bestreden beslissing is dus een gevaarlijk precedent voor een evolutie die manifest ongewenst is in deze prachtige verkaveling.

Nochtans draagt de overheid, waaronder verwerende partij als vergunningverlenende overheid, als vertegenwoordiger van de gemeenschap de belangrijke verantwoordelijkheid om de verschillende aanspraken op de ruimte en de ontwikkeling van een kwaliteitsvolle leefomgeving in goede banen te leiden.

5.4 Esthetische aantasting

Zoals gezegd, is de garage in de reeds gerealiseerde woning van verzoeker inpandig voorzien. Door thans voor de naburige woning op lot 12 een garage te voorzien aan de zijde van de woning van verzoeker, die niet gekoppeld is, wordt thans een situatie gecreëerd die esthetisch onverantwoord is, nu nergens in de verkaveling een woning is voorzien waarbij een niet-gekoppelde uitpandige garage aanwezig is. Integendeel zal een blinde muur blijven bestaan. Hiermee wordt een breuk gerealiseerd met de gerealiseerde verkaveling, waardoor het geheel een esthetisch negatieve en dominante indruk geeft. Deze esthetische aantasting is in het bijzonder ten aanzien van verzoeker relevant, nu deze als directe nabuur een uitzicht op deze esthetische aantasting heeft.

Aldus heeft de onmiddellijke uitvoering van de bestreden beslissing moeilijk te herstellen ernstige nadelen in hoofde van verzoekende partij tot gevolg".

5.1.2. Met betrekking tot het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel stelt de verwerende partij in haar nota hetgeen volgt:

“(…)

4.2. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt niet gestaafd aan de hand van duidelijke en concrete gegevens

8.- Verzoekende partij staft haar ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet aan de hand van concrete gegevens.

- Zo heeft verzoeker het over de verkeersimpact die minstens zal verdubbelen zonder de impact voor hem effectief aan te tonen.

9.- In casu, gaat het om bij het gezin van de bouwheren, inwonende ouders met één gemeenschappelijke keuken en één gemeenschappelijke eetplaats.

Hoe kan in de wijk verkeersoverlast, laat staan minstens een verdubbeling van de huidige verkeersstoestand, ontstaan nu de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling en het BPA worden gerespecteerd ?

Bovendien voorziet de bestreden beslissing als uitdrukkelijke voorwaarde dat de woning enkel mag aangewend worden voor het gezin met inwonende ouders en omvorming tot meergezinswoning uitgesloten is. (...)

10.- Op geen enkele wijze kan verzoekende partij immers op rechtens aanvaardbare wijze de onaantastbaarheid van dit zicht opeisen, noch de aantasting ervan door bebouwing zoals thans vergund, als een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel opwerpen.

Noch kan verzoekende partij op rechtens aanvaardbare wijze de mogelijke aantasting ervan door toekomstige bebouwing, als een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel opwerpen.

Ter zake wegen aspecten van algemeen belang, waaronder de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

11.- Er kan dan ook geen sprake zijn van ernstig nadeel dat tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning aanleiding zou kunnen geven

In zoverre het bestuur hierin niet manifest onredelijk is geweest, zoals in casu, ontsnapt het beoordelen van de invulling van deze discretionaire bevoegdheid aan de rechterlijke controle.

12.- Verzoekende partij toont in geen enkel opzicht op afdoende concrete wijze aan dat verweerders terzake manifest onredelijk zou hebben geoordeeld, doch beperkt er zich toe te poneren, zonder meer, dat het voorziene concept de opvatting van verzoekende partij over wat 'esthetisch' hoort te zijn, in het gedrang brengt.

Dit nadeel voldoet niet aan de vereiste van de concrete duidelijkheid van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Het vergunde project wordt naar alle redelijkheid volkomen terecht als passend naar bestemming, bezetting, inplanting, materiaal en vormgeving in de omgeving en in het straatbeeld beschouwd.

4.3. Het aangevoerde nadeel is hypothetisch

13.- In de mate waarin verzoekende partij haar nadeel ent op mogelijke toekomstige nadelen voortvloeiend uit de mogelijke toekomstige bewoning en mobiliteit is er, naast het gebrek aan bewijs aangaande deze bewering, een evidente afwezigheid van het vereiste causaal verband.

In de eerste plaats is Gersblok, waar verzoekende partij woont geen doorgangsstraat. Hoe huidig project dan ook een weerslag kan hebben op de mobiliteit van verzoekende partij is verwerende partij een raadsel.

14.- Gersblok is een volwaardig uitgeruste woonstraat waarvan de capaciteit niet zal overschreden worden door de bouwheer en zijn ouders.

Verzoekende partij moet geen files vrezen.

Het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel moet voortvloeien uit de bestreden beslissing, als zodanig.

Wanneer het nadeel te wijten is aan andere beslissingen -, of aan andere factoren - is niet aan de tweede schorsingsvoorwaarde voldaan.

15.- Het door verzoekende partij ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel, verstoring van de leefkwaliteit en verhoging van de verkeersimpact, vloeit in casu niet specifiek en rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing maar wel -mogelijks- uit de toekomstige bewoning.

Indien er al een nadeel zou zijn verbonden aan de bestreden beslissing, quod certe non, staat vast dat de hinder waarop verzoeker zich beroep(t) de uit de nabuurschap voortvloeiende normale lasten niet overtreft.

Indien sprake van hinder kan verzoeker zich daarbij tot de burgerlijke rechter wenden.

Een nadeel dat verband houdt met veronderstellingen en gebeurtenissen die in die mate onzeker zijn dat zij niet voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden handeling maakt ook geen MTHEN uit.

4.4. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is niet ernstig

16.- In tegenstelling met de beweringen van verzoekende partij, is het door hem aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet ernstig.

Het nadeel wordt als ernstig gekwalificeerd door verzoekende partij omdat het een aantasting zou betekenen van zijn privacy en uitzicht.

17.- Verzoeker in tussenkomst wenst er de aandacht van uw Raad op te vestigen dat de bestreden beslissing betrekking heeft op het bouwen op een plaats bestemd als bouwzone op het gewestplan.

De gronden waarop de bestreden beslissingen betrekking hebben zijn wel degelijk bestemd voor bebouwing, zoals ook uitdrukkelijk blijkt uit de eerder afgeleverde en definitief geworden verkavelingsvergunning.

18.- Minstens dient gesteld dat er geen sprake is van enige verstoring van het evenwicht tussen naburige erven.

Het zicht van verzoekende partij wordt geenszins verstoord.

19.- Verwerende partij stelt zich trouwens de vraag in welke mate verzoekende partij zelf belang hecht aan de lichtinval waar hij zijn woning volledig omplant heeft met een haag en bomen.

Wanneer een gepland bouwwerk weliswaar een bijkomend maar onbelangrijk schaduweffect voor het aanpalende eigendom zou creëren beantwoordt dit niet aan de notie moeilijk te herstellen en ernstig nadeel zoals door Uw Raad ook in andere zaken gehanteerd. In casu er van een dergelijk effect zelfs geen sprake.

4.5. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel vloeit niet rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing.

20.- Het door verzoekende partij ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel vloeit niet specifiek en rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing.

Verzoekende partij gaat er in casu volkomen ten onrechte vanuit dat de oorzaak van het door hen ingeroepen nadeel, ligt bij de soort constructie waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd

21.- De door verzoekende partij ingeroepen nadelen, het verlies aan uitzicht, licht, de 'esthetische aantasting', verkeersimpact (...) dienen te worden toegeschreven aan de voorschriften van het BPA en de verkavelingsvoorschriften.

Te benadrukken valt dat dit BPA alsook de verkavelingsvoorschriften, de bij de bestreden beslissing vergunde werken mogelijk maakt.

Indien de voorhanden zijnde stedenbouwkundige instrumenten de werken toelaten vloeit het nadeel niet voort uit de bestreden bouwvergunning (...).

Blijkbaar heeft verzoekende partij nooit enig bezwaar gehad tegen voormelde voorschriften.

Immers, kocht hij zelf binnen de verkaveling zijn woning op 20 september 2006.

22.- De eventuele -voor zover al bewezen- nadelen die hij thans opwerpt vloeien(...) dan ook enkel voort uit de voorschriften van dit BPA en de verkaveling.

De ingeroepen nadelen zijn dan ook niet het gevolg van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

23.- Wat deze ingeroepen nadelen van 'verdubbeling van de verkeersimpact', 'vermindering van zicht', 'negatieve precedentswaarde', 'esthetische aantasting' betreft, beperkt verzoekende partij zich blijkbaar tot loutere beweringen die niet worden gestaafd door enig concreet gegeven of overtuigend element.

De uiteenzetting van verzoekende partij bevat dan ook onvoldoende concrete en precieze gegevens (...) die aannemelijk maken dat de onmiddellijke

tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State”.

5.1.3. Met betrekking tot het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel stelt de tussenkommende partij in haar verzoekschrift tot tussenkomst hetgeen volgt:

“(…)

VIII.2 VISUELE VERSTORING — ONTNEMING VAN LICHT

52. Verzoekende partij houdt voor dat door de realis(atie) van de garage, met een muur van 9m (6m achter de bouwlaan) te paard aan de zijde van de woning van verzoeker, het open uitzicht dat verzoeker zou genieten vanuit de ramen van zijn living en van op het terras van verzoeker op het gelijkvloers, alsook vanuit de ramen van de twee slaapkamers aan die zijde op de verdieping vervangen zou worden door een zicht op de blinde muur van de garage. Bovendien zou hierdoor op ernstige wijze het licht ontnomen worden aan de lichten en zichten in de woning van verzoeker, in het bijzonder aan de kant van de living op het gelijkvloers, alwaar haast geen licht meer in de ramen zal invallen.

53. Dit alles wordt tegengesproken door de feiten.

54. Vooreerst moet opgemerkt worden dat het nadeel dat verzoekende partij voorhoudt te lijden niet zozeer uit de thans bestreden vergunning voortvloeit, doch inherent verbonden is aan het BPA en aan de verleende verkavelingsvergunning. Daarin wordt immers voorzien in gekoppelde garages:

“(…)

55. Het kan tussenkommende partij moeilijk ten kwade worden geduid om overeenkomstig het verkavelingsplan en overeenkomstig de voorschriften ter zake te bouwen. Verzoekende partij kon zulks ook voorzien. Hij heeft gebouwd in dezelfde verkaveling. Het feit dat verzoekende partij zelf is afgeweken van de verkavelingsvoorschriften (en een inplandige garage heeft gerealiseerd in plaats van een gekoppelde) betekent uiteraard niet dat hij dan meteen ook kan verhinderen dat tussenkommende partij wél overeenkomstig de verkavelingsvergunning zou bouwen. Dit is maar al te gek. Het nadeel - voor zover daar al sprake van zou zijn - vloeit dus niet voort uit de thans verleende vergunning, maar uit het BPA en de verleende verkavelingsvergunning. Aangezien het nadeel zijn rechtstreekse oorzaak vindt in het (...) BPA en in de verkavelingsvergunning, welke niet werden bestreden en waarvan de onwettigheid ook in deze procedure niet wordt voorgehouden - kan het niet dienstig als moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden ingeroepen.

56. Uw Raad oordeelde eerder dat wanneer tegen het gewestplan voor het betrokken gebied geen beroep tot nietigverklaring wordt ingesteld, dit definitief wordt en dat nadelen die voortvloeien uit de in het gewestplan vastgestelde en definitief geworden bestemming niet meer dienstig kunnen worden ingeroepen. In casu kunnen eventuele nadelen die voortvloeien uit het BPA of de verkaveling ook niet meer dienstig worden ingeroepen nu het BPA en de verkavelingsvergunning definitief geworden zijn.

57. Ondergesch(i)kt kan nog opgemerkt worden dat het feit dat de garage het ‘open zicht’ zou wegnemen zowieso niet opgaat. De woning - conform de verkavelingsvoorschriften - staat immers in het zicht, zodat er met of zonder de garage hoe dan ook geen ‘open zicht’ zou zijn. De naast gelegen garage is bovendien slechts 3 meter breed en 9 meter lang. Daarnaast ligt op het perceel van verzoekende partij opnieuw een strook van 3 meter. Zodat er alleszins nog

voldoende ruimte is tussen de garage en de woning van verzoekende partij (aan de kant waar ook verzoekende partij een gekoppelde garage had moeten voorzien).

58. Verzoekende partij overroept ook alleszins de verminderde lichtinval. Het betreft vooreerst slechts een garage (dus beperkt van hoogte). Vervolgens zijn er aan de zijde van verzoekende partij geen grote lichten en zichten te bespeuren in de zijgevel. Er zijn slechts twee eerder kleine ramen, waarvan het meest vooraan gelegen raam zich zelfs voor de strook bevindt waarachter de garage moet opgericht worden. Op de verdieping is er langs die zijde al helemaal geen opening in de gevel te bespeuren (verzoekende partij houdt nochtans voor dat ook daarin het moeilijk te herstellen ernstig nadeel gelegen zou zijn). Het achterliggende terras heeft al helemaal geen hinder van de garage.

(...)

59. Het is eigenlijk al te pervers dat verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel tracht te puren uit het feit dat tussenkomende partij bouwt zoals het voorzien is in de verkaveling en dat terwijl zijzelf er voor gekozen heeft om af te wijken van de verkavelingsvergunning door inpandig een garage te voorzien. Bovendien maakt zij hiervan nog misbruik om de vrijgekomen ruimte niet groen in te kleden (zoals verplicht), maar een oprit en een poort te voorzien die achteraan, via de volledig beklinkerde oprit leidt naar een tuinhuis. Dit is niet ernstig.

60. Er is geen sprake van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

VIII.3 VERSTORING VAN DE LEEFKWALITEIT - VERKEERSIMPACT

61. Verzoekende partij houdt voor dat de leefomstandigheden van verzoeker en de andere buurtbewoners fundamenteel zullen worden gewijzigd door een ingrijpende aantasting van de eigenheid van de gerealiseerde verkaveling. De verkeersimpact zou minstens (verdubbelen). Doordat de woning zal worden bewoond door meer personen dan één gezin, zal dit meer autoverkeer en dergelijke tot gevolg hebben. De andere personen zullen immers ook een eigen auto hebben en ook bezoekers ontvangen in deze woningen

62. Deze argumentatie houdt geen steek. Het uitgangspunt is niet een meergezinswoning, maar een vergunde ééngezinswoning. Dat de verkeersimpact zou verdubbelen is ook niet aannemelijk. Het is niet alleen een hypothese, doch bovendien ook niet concreet. Over welke verdubbeling gaat het dan? Gaat verzoekende partij er dan van uit dat een gezin 1 wagen heeft en dat in casu er twee wagens zouden zijn? En is het niet zo dat vele gezinnen met opgroeiende of opgegroeide kinderen meer dan 1 wagen hebben? En waarin zit dan het verschil met de huidige situatie? Dit wordt niet duidelijk of aannemelijk gemaakt. De voorgehouden hinder is ook niet ernstig. Welke bijkomende overlast veronderstelt verzoekende partij dan dat er zou zijn? En hoe zou zij hinder kunnen hebben van een wagen meer of minder die vooraan in de straat toekomt of vertrekt? Bovendien, de zaken kunnen ook omgekeerd worden: doordat de ouders en kinderen samenwonen, moeten(...) ze elkaar niet komen opzoeken, waardoor het aan en afrijden van wagens net vermindert. Er is geen sprake van enige ernstige hinder.

63. Er is geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

VIII.4 NEGATIEVE PRECEDENTSWAARDE

64. Verzoekende partij stelt dat, door inwonende ouders toe te laten om samen met een gezin in een ééngezinswoning te wonen, dit tot gevolg zou hebben dat verwerende partij dit ook zal moeten toelaten indien de andere eigenaars van loten binnen de verkaveling dit zullen aanvragen. Dit zou volgens verzoekende partij een degradatie van het wooncomfort tot gevolg hebben waardoor tal van buurtbewoners, die hun woning aldaar net hebben gekocht omwille(...) van het ééngezins- en bijgevolg rustgevend karakter, hun eigendom zouden verkopen om elders rust te vinden.

65. Deze argumentatie kan niet gevolgd worden. Het feit dat andere eigenaars van loten binnen de verkaveling iets gelijkaardigs zouden aanvragen is niet meer dan een hypothese. Het eventuele nadeel volgt dan bovendien ook niet uit de thans verleende vergunning, maar uit eventueel toekomstige vergunningen. Er valt ook niet in te zien waarin de ‘degradatie van het woonco(m)fort’ betrekking heeft. Vager kan haast niet. Tussenkomen partij vindt het overigens erg denigrerend om in termen van degradatie te spreken over een situatie waarin kinderen en ouders samenleven en voor elkaar zorgen. Er is geen sprake van een precedentwaarde, laat staan van een ‘negatieve’ precedentswaarde.

VIII.5 ESTHETISCHE AANTASTING

66. Verzoekende partij houdt voor dat de te realiseren garage een situatie creëert die esthetisch onverantwoord is. Volgens verzoekende partij zal een blinde muur blijven bestaan welke een esthetisch negatieve en dominante indruk zou geven.

67. Eigenlijk is de redenering van verzoekende partij pervers. Verzoekende partij wijkt zelf af van het in de verkaveling voorziene concept van gekoppelde garages en schiet dan op degene die na hem komt en bouwt volgens het voorziene concept.

68. Ook hier kan verwezen worden naar het feit dat het nadeel niet zozeer uit de thans verkregen vergunning voortvloeit, maar het gevolg is van het BPA en de verkavelingsvergunning. Deze werden door verzoekende partij evenwel nooit bestreden en ook thans wordt de onwettigheid hiervan niet voorgehouden. Het kan aan tussenkomen partij niet verweten worden dat zij bouwt zoals in de verkavelingsvergunning voorzien is en zoals dus ook door verzoekende partij te voorzien was. Zo ook kan tussenkomen partij aan verzoekende partij of zijn rechtsopvolgers (wanneer hij bv. verkoopt o.w.v. de vermeende degradatie van de verkaveling) niet verhinderen dat een garage opgericht wordt die dan gekoppeld wordt aan de garage van tussenkomen partij (zoals overigens voorzien in het concept van de verkaveling).

69. Wat tussenkomen partij ook bijzonder tegen de borst stuit is het feit dat thans een zogenaamde esthetische aantasting wordt aangevoerd terwijl tussenkomen partijen, hoewel zij hiertoe allerm minst verplicht zijn, uit goodwill nog hebben aangeboden dat verzoekende partij de afwerking zou kiezen aan zijn zijde op kosten van tussenkomen partij. Verzoekende partij is hierop niet willen ingaan aangezien het voor verzoekende partij blijkbaar een kwestie is van alles of niks. In dat spel wordt uw Raad dan ingeschakeld. In elk geval, zelfs indien er al sprake zou zijn van een nadeel, dan is het alleszins niet moeilijk te herstellen, aangezien het eenvoudig weg te nemen is door de plaatsing van de door verzoekende partij te kiezen afwerking, nu dan wel op kosten van verzoekende partij zelf. Het blijft dan een louter financiële kwestie. Tussenkomen partij heeft er het raden naar welke afwerking verzoekende partij esthetisch wel verantwoord vindt. Aan haar zijde doet verzoekende partij dan maar waar zij zin in heeft. En als zij dan geen garage wenst aan te koppelen zoals voorzien in het concept van de verkaveling, dan kan zij altijd nog in de gewenste afwerking voorzien. Tussenkomen partij zal en kan dit niet verhinderen.

70. Er is in elk geval geen sprake van een ernstig nadeel, laat staan dat het moeilijk te herstellen zou zijn”.

5.2. Beoordeling

5.2.1. De verzoeker ontleent aan de vergunde inplanting van de garage nadelen inzake visuele verstoring, ontneming van licht en esthetische aantasting. Uit de gegevens van de zaak blijkt evenwel dat de garage wordt ingeplant op de in de verkavelingsvoorschriften voorziene plaats. De aangevoerde nadelen volgen uit de verkavelingsvoorschriften en uit het feit dat de verzoeker zijn garage “inpandig” heeft gebouwd, en niet uit de bestreden vergunning.

Zelfs als wordt aangenomen dat de vergunde bebouwingswijze van de garage de genoemde nadelen zou verergeren wordt niet aangetoond dat de impact voldoende ernstig is in de zin van artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

5.2.2. De verzoeker ontleent verder nadelen inzake verstoring van de leefkwaliteit, verkeersimpact en negatieve precedentswaarde aan het gegeven dat de bestreden beslissing “niet enkel vergunning verleend om de woning te bestemmen voor een gezin, maar ook voor andere inwonenden”. Uit de gegevens blijkt evenwel dat de bestreden vergunning als voorwaarde oplegt dat “de woning (...) enkel (mag) aangewend worden voor het gezin met inwonende ouders. omvorming tot meergezinswoning is uitgesloten. Er kan geen afzonderlijk huisnummer toegekend worden”. De vermelding in de bestreden beslissing dat het gezin van de aanvragers ook inwonende ouders omvat betekent niet dat vergunning wordt verleend om de woning te bestemmen “voor andere inwonenden” die geen deel uitmaken van het gezin.

Zelfs als wordt aangenomen dat de omvang van het gezin van de tussenkomende partijen invloed heeft op het woonklimaat van de verzoeker wordt niet aangetoond dat dat een voldoende ernstig nadeel zou zijn dat voortvloeit uit de bestreden beslissing.

5.2.3. Uit hetgeen voorafgaat 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 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 Geert FABRI en Ingeborg NELEN 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 wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig oktober 2008, door :

de H.	J. CLEMENT,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

J. CLEMENT.