

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 199.536 van 15 januari 2010
in de zaak A. 193.579/X-14.300.**

In zake: Hilde CUPPENS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Inke Dedecker
kantoor houdend te 3600 GENK
Stoffelsbergstraat 4
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de stad HASSELT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hugo Lamon
kantoor houdend te 3500 HASELT
de Schiervellaan 23
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 3 augustus 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 11 december 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt waarbij aan Martens-Leysens de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een ééngezinswoning (gesloten bebouwing), gelegen te Hasselt, Breestraat 44, kadastraal bekend sectie G, nr. 629/r8.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 197.707 van 12 november 2009 worden de debatten in de vordering tot schorsing en in het annulatieberoep heropend en worden de debatten volgens de gewone procedure voortgezet.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 december 2009.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inke Dedecker, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Hugo Lamon, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoekster is eigenares van een pand gelegen te 3500 Hasselt, Breestraat 42.

4. Op 24 september 2008 (datum van het ontvangstbewijs) vragen John en Joke Martens-Leysens aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt de stedenbouwkundige vergunning voor de “verbouwing en uitbreiding van een eengezinswoning”, gelegen aan de Breestraat 44 te Hasselt, en kadastraal bekend sectie G, nr. 629/r8.

5. In de bij de voormelde aanvraag horende nota, wordt onder meer het volgende gesteld :

“1 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Deze aanvraag betreft de verbouwing en uitbreiding van een stadswoning:

- ligging: Breestraat 44 3500 Hasselt ()
- kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nr 629R8
- eigenaar perceel: bouwheer

De volgende werken zijn voorzien:

- Hoofdgebouw:
 - Dak: verhoging / wijziging dakbedekking naar vlakke keramische pan (rood) / wijziging dakkapellen naar dakvlakraam
 - Voorgevel: aanpassing inkomportaal (uitvoering in latere fase)

- Achtergevel: integrale vervanging / wijziging raamopeningen / wijziging gevelmateriaal naar hout.
- Achteruitbouw:
 - afbraak van de bestaande achteruitbouw
 - bouw nieuwe achteruitbouw
- Tuinmuur: bijkomende tuinmuur met rechterbuur

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Feitelijke toestand

Omgeving:

Het pand is een rijwoning en maakt deel uit van een reeks aaneengesloten bebouwing. Het staat ingeplant op de rooilijn tegen het openbaar domein. Het hoofdvolume van de aanpalende woningen is gelijk qua typologie en afmetingen, doch de woningen zijn verschillend in bouwstijl, materialisering, kroonlijsthoogte en dak (vorm en helling).

De achteruitbouwen zijn sterk verschillend. De woning links (nr. 42) is gedeeltelijk uitgevoerd met verdieping, op een kleine afstand van de perceelgrens. De achterbouw is recent gerenoveerd en opgewaardeerd. De gevels zijn uitgevoerd in een nieuwe gevelsteen.

De woning rechts (nr. 46) telt enkel een gelijkvloers.

Perceel & woning:

Het perceel is smal en diep (ca. 5m x 53m) en is zuid-west geïoriënteerd. Het terrein is ongeveer vlak, licht ophellend naar achter. Het grondplan van het hoofdvolume heeft een hal met trappenhuis aan de linkerzijde en telkens 2 kamers aan de rechterzijde. Dit volume telt twee bouwlagen en een dakverdieping. Door het assymetrische dakprofiel is op zolder enkel de kamer aan de straatzijde bruikbaar.

De achteruitbouw is enkel gelijkvloers en is in meerdere fasen opgetrokken. Het resultaat is een rommelig plan van achterkamertjes, die een barrière vormen tussen woning en tuin. Ook technisch, zowel constructief als bouwfysisch, is deze achteruitbouw niet interessant”.

6. Tijdens het openbaar onderzoek worden twee bezwaren ingediend, waaronder door de verzoekster. Daarin stelt zij het volgende :

“Als aanpalende eigenaar van bovenvernoemd pand wens ik, Hilde Cuppens, Breestraat 42, 3500 Hasselt, naar aanleiding van de indiening voor bovenvernoemde stedenbouwkundige aanvraag voor verbouwing en uitbreiding van de woning te Breestraat 44, bezwaar aan te tekenen op de geplande werken.

De voorgestelde wijziging op het gelijkvloers, zoals weergegeven op het plan, heeft een diepte van 20 meter. De hoogte van de benedenverdieping is zo’n 3m50.

Een dergelijke hoogte en diepte maakt dat de achtergevel van deze woning heel wat verder reikt dan deze van de omliggende woningen. Dit heeft tot gevolg dat er een kokereffect ontstaat aan de achterzijde van de aanpalende woning (nr. 42), waardoor de lichtinval bij deze woning zeer sterk gereduceerd wordt. De woning op nr. 42, eveneens een rijwoning (zonder ramen in de zijgevels), werd een vijftal jaar geleden immers zodanig verbouwd (tot de oorspronkelijke en maximale diepte van 17 meter), teneinde een voldoende lichtinval te bekomen in de centrale woonruimte. De verdere uitbouw van de aanpalende woning tot een diepte van 20 meter, zorgt ervoor dat deze opzet tenietgedaan wordt, en er een probleem van te weinig lichtinval in de centrale woonruimte ontstaat. Bij deze wens ik dan ook bezwaar aan te tekenen voor de uitbouw van de woning te nr. 44 tot 20 meter diep.

Tevens wordt in de woning in de trappenhal een lang smal vensterraam over twee verdiepingen voorzien aan de achterzijde. Vanuit dit raam is er een rechtstreekse inkijk via de lichtkoepel in de woning nr 42 mogelijk, met als gevolg dat mijn privacy verdwijnt. Deze koepel werd bij de verbouwing van mijn woning zodanig geplaatst dat inkijk via het huidige raam in de trappenhal (vanuit nr. 44) door de lichtkoepel van (nr. 42) onmogelijk is. Het voorzien van een raam dat over twee verdiepingen reikt, zoals voorgesteld op het voorliggend plan, echter, doet deze opzet teniet.
(...)”.

7. Omtrent de ingediende bezwaren, stelt het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt op 11 december 2008 het volgende:

“Het bezwaar handelt over de volgende punten:

Bezwaar 1

- Ik kan niet akkoord gaan met de hoogte en de lengte van de tuinmuur gezien dit mijn licht en zon op mijn terras en tuin gelegen Breestraat 46 wegneemt.

Bezwaar 2

- Ik heb bezwaar tegen de bouwdiepte van 20.00 m waarbij de hoogte van de benedenverdieping 3.50 m bedraagt. De tuinen van de aanpalende panden wordt hierdoor licht en lucht ontnomen.
- Bijkomend geeft het verticale raam in de achtergevel ter hoogte van de trappenhal privacyhinder doordat er nu inkijk mogelijk is via de dakkoepel.

BESLUIT:

De bezwaren en opmerkingen worden weerlegd om volgende redenen :

1. Overwegende dat de woning slechts een diepte heeft van 1.30 m ten opzichte van de woning rechts, dat een bouwdiepte van 20.00 m in het stedelijk gebied aanvaardbaar is, overwegende dat de tuinen voldoende diep zijn, dat de er geen abnormale hinder ontstaat qua schaduwvorming of lichtontname.
2. Overwegende dat een bouwdiepte van 20.00 m in het stedelijk gebied aanvaardbaar is, overwegende dat gezien de oriëntatie slechts een beetje avondzon ontnomen wordt. Overwegende dat er geen abnormale hinder ontstaat qua schaduwvorming of lichtontname.
Overwegende dat de achtergevel op een normale diepte staat ingeplant, overwegende dat raamopeningen mogen geplaatst worden in deze gevel. De inkijk in de dakkoepel kan vermeden te worden door gebruik te maken van ondoorzichtige beglazing”.

8. Op 11 december 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid van de vordering

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

V. Onderzoek van de vordering

10. Overeenkomstig 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 vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Uiteenzetting

11. De verzoekster voert het volgende moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan :

“(…)

- De verzoekende partij lijdt een ernstig nadeel dat zich situeert op verschillende vlakken.

De privacy van de verzoekende partij zal zeer sterk geschonden worden.

Het op te richten gebouw zal een zeer sterke visuele hinder veroorzaken, en veroorzaakt een ontoelaatbaar beschaduwings-effect en een ontoelaatbare beperking van zonlicht ingevolge de diepte.

- Het ernstig nadeel is ook moeilijk te herstellen.

Om het geschetste nadeel op een efficiënte wijze te bestrijden, dient de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te worden geschorst. Zoniet blijft de beslissing immers uitvoerbaar en zal de vergunninghouder de verbouwingswerken kunnen afwerken en zal het nadeel ten volle intreden.

De verbouwingen zullen immers uitgevoerd zijn vooraleer een uitspraak mag worden verwacht van uw Raad in de vernietigingsprocedure.

Bovendien leert de ervaring dat wanneer een gebouw -zelfs illegaal- verbouwd en afgewerkt is, het bijzonder moeilijk wordt om het nadeel dat dergelijke verbouwingen meebrengen -door de afbraak ervan- terug ongedaan te maken. Dit lukt slechts na het voeren van lange en kostelijke procedures en zal in elk geval veel tijd in beslag nemen. De enige

effectieve mogelijkheid om dit te beletten is te vermijden dat verbouwingen worden uitgevoerd, hetgeen veronderstelt dat de ten uitvoerlegging van de vergunning wordt geschorst”.

Beoordeling

12. Overeenkomstig artikel 8, 1^e lid, 3/ van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State dient het enig verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten te bevatten 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.

Die bepaling dient zo te worden opgevat dat de verzoekende partij zich niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar integendeel zeer concrete gegevens moet aanvoeren die erop wijzen dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan ondergaan. Het moet voor de Raad van State immers mogelijk zijn met voldoende precisie in te schatten of er al dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is, en het moet voor de verwerende partij mogelijk zijn zich tegen de door de verzoekende partij aangevoerde feiten en argumenten te verdedigen.

De verzoekende partij dient gegevens aan te voeren die enerzijds wijzen op de ernst van het nadeel dat zij ondergaat of kan ondergaan, hetgeen betekent dat zij aanduidingen zal moeten geven omtrent de aard en de omvang van het te verwachten nadeel, en anderzijds wijzen op de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel.

13. Het betoog van de verzoekster met betrekking tot de ernst van het door haar geleden nadeel, te weten dat “(d)e privacy van de verzoekende partij (..) zeer sterk (zal) geschonden worden” en dat “(h)et op te richten gebouw (...) een zeer sterke visuele hinder (zal) veroorzaken, en (...) een ontoelaatbaar beschaduwings-effect en een ontoelaatbare beperking van zonlicht ingevolge de meerdiepte (veroorzaakt)”, toont niet op afdoende concrete wijze de ernst van het nadeel aan. De door de verzoekster ter terechtzitting bijgebrachte foto’s betreffende de stand van uitvoering van de kwestieuze werken, doet aan het voormelde geen afbreuk.

Het staat voorts niet aan de Raad van State, zoals de verzoekster ter terechtzitting lijkt voor te houden, om het moeilijk te herstellen ernstig nadeel,

aan de hand van de uiteenzetting van de middelen in het verzoekschrift, in verzoeksters plaats te adstrueren.

Hieruit volgt dat niet voldaan is 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 de bestreden beslissing te kunnen bevelen.

Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftien januari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Stephan De Taeye,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
met bijstand van	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Stephan De Taeye