

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 85.915 van 14 maart 2000
in de zaak A. 90.071/X-9419.**

In zake : Theo NIJS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. STIJNS,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 18

tegen :

de gemeente PUTTE.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Theo NIJS op 8 maart 2000 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen van een besluit van 18 januari 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte waarbij aan de b.v.b.a. SCHOOVAERTS een bouwvergunning wordt gegeven "tot aanbrengen van terras aan achtergevel 2de verdiep" met betrekking tot een appartementsgebouw aan de Mechelbaan 508 te Putte, kadastraal bekend sectie A, nr. 0794B 3;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 9 maart 2000 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 maart 2000, om 14.00 uur;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. LUST;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat T. D'HOOORE die, loco Advocaat J. STIJNS verschijnt voor verzoeker, en van Advocaat L. MEHEUS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, 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;

Overwegende, wat de eerste voorwaarde betreft, dat verzoeker eigenaar is van de woning links naast het appartementsgebouw waarvoor de bestreden vergunning is afgegeven, maar er niet zelf woont; dat hij geloofwaardig doet gelden pas "op 26 februari ll., via de huurder, kennis (te hebben genomen) van de werken"; dat hij op 28 februari 2000 een afschrift van de bestreden bouwvergunning heeft gekregen; dat hij voldoende diligent is opgetreden; dat uit de debatten ter terechtzitting blijkt dat de werken, ofschoon reeds vergevorderd, nog niet voltooid zijn; dat de uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is;

Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft, dat verzoeker in het tweede middel onder meer het motiveringsbeginsel geschonden noemt, "doordat de bouwvergunning dd. 18.01.2000, met verwijzing nochtans naar de eerste vergunning van 08.04.1997, de werken waarvoor een vergunning werd gevraagd, meer bepaald de bouw van de terrassen, heeft vergund, terwijl nu net in deze eerste vergunning als voorwaarde werd opgenomen dat deze werken niet konden worden vergund en geen draagkrachtige motivering geeft waarom de vergunning ditmaal wel kan worden toegestaan";

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte op 8 april 1997, onder verwijzing naar het advies van de gemachtigde ambtenaar, aan de b.v.b.a. SCHOOVAERTS een voorwaardelijke vergunning afgeeft tot het bouwen van acht appartementen aan de Mechelbaan 508 te Putte; dat als na te leven voorwaarden onder meer worden opgelegd :

"Het achterste terras van het linkse appartement op de tweede verdieping mag niet worden uitgevoerd;

Het achterste terras van het linkse appartement op de eerste verdieping mag niet worden uitgevoerd op minder dan 1.90 meter van de linker perceelgrens (verlengde scheigewel); hogergenoemde voorwaarden inzake afsluiting zijn ook hier van toepassing";

dat met de "hogergenoemde voorwaarden" op het eerste gezicht wordt bedoeld dat de afsluitingen dienen te "bestaan uit een eenvoudige leuning (+/- 90 hoog) en dus niet uit een muurtje of enig ander ondoorzichtig materiaal";

Overwegende dat met de bestreden beslissing het college van burgemeester en schepenen de aanvraag van de b.v.b.a. SCHOOVAERTS voor een vergunning "tot aanbrengen van terras aan achtergevel" inwilligt; dat de betreffende plannen voor het linker appartement op de eerste verdieping een terras laten zien tot op 60 cm van

de linker perceelgrens met een ondoorzichtige wand in glas van 1,90 m hoog op 60 cm van de perceelgrens; dat zij voor het linker appartement op de tweede verdieping een terras voorzien tot nagenoeg tegen de perceelgrens, met een ondoorzichtige wand in glas van 1,90 m hoog op 60 cm van de perceelgrens; dat de motivering van de vergunning luidt :

"Gelet dat het eigendom gelegen is in woongebied volgens het gewestplan Mechelen.

Gelet op de eerder afgeleverde vergunning 365.791 dd. 22/01/1997.

Gelet op de gering(e) omvang van de werken";

Overwegende dat in de huidige stand van de procedure met verzoeker wordt aangenomen dat de nieuw vergunde werken verregaand overeenstemmen met "deze die vroeger (...) werden geweigerd" en dat "wat vroeger nadrukkelijk verboden was, nu in exact dezelfde omstandigheden toch wordt toegestaan"; dat verzoeker eveneens op goede grond stelt dat de bouwvergunning "geen enkel ernstige draagkrachtige motivering" opgeeft die de ommezwaai rechtvaardigt; dat het tweede middel in zoverre ernstig is;

Overwegende, wat de derde voorwaarde betreft, dat verzoeker aanvoert :

"2.

De Gemachtigde Ambtenaar wees in zijn omstandig advies, dat opgenomen werd in de bouwvergunning van 18.01.2000 in het bijzonder op de burenhinder die uit het toenmalige ingediende bouwontwerp dreigde voort te vloeien en stelde derhalve als voorwaarde voor het afleveren van een bouwvergunning dat de terrassen niet mochten worden uitgevoerd op minder dan 1,90 meter van de linker perceelsgrens.

Men mag op het besloten of niet besloten erf van de nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van 19 decimeter (1 m 90) is tussen de muur waar men die maakt en het erf (art. 678 Burg. W.). Hetzelfde geldt voor de kwetsieuze terrassen.

Ter informatie en voor de volledigheid, voegt verzoekende partij daaraan toe dat, in het onmogelijke geval dat uw Raad zou aannemen dat er geen sprake is van uitzicht doch van lichten -quod non-, deze lichten niet zijn aangebracht op 1,90 meter van de respectieve vloerniveaus van de dakterrassen (art. 677 Burg. W.).

Het is dit vroegere verbod dat omzeild wordt via een nieuwe vergunningsaanvraag die exact hetzelfde beoogt als de vorige vergunningsaanvraag. Het onderdeel van de aanvraag, dat toen werd geweigerd om hoger beschreven gronden, wordt nu wel volledig toegestaan met schending van het beginsel non bis in idem, meer bepaald via het achterpoortje van de art. 3, 4°, a) van het K.B. van 16.12.1971, zoals gewijzigd bij Besl. Vl. Reg. dd. 16.7.1996.

Het is belangrijk te weten dat wat vroeger nadrukkelijk verboden was, nu in exact dezelfde omstandigheden toch wordt toegestaan.

3.

Hierdoor wordt de privacy van de bewoner van het aanpalende huis, eigendom van verzoekende partij ernstig en definitief geschaad. De lichtkoepel is essentieel om de ruimte eronder te voorzien van daglicht.

Er wordt eveneens veel daglicht weggenomen in de woning, met eveneens problemen van vochtigheid en andere gevolgen van dien. Deze nadelen hebben geen louter hypothetisch karakter, doch doen zich reeds gedeeltelijk voor en zullen zich met een heel grote zekerheid nog verder realiseren, van zodra de bouwwerken rond zijn en de terrassen in gebruik zullen worden genomen.

Door deze belangrijke ruimtelijke weerslag zullen de bouwwerken de normale lasten overtreffen, die uit de nabuurschap kunnen voortvloeien.

De huidige huurder heeft de situatie aangeklaagd -waardoor verzoekende partij trouwens in kennis werd gesteld van de aanbouw van de terrassen en de litigieuze beslissing- en dreigt de huur op te zeggen.

Zelfs in de onmogelijke hypothese dat het goed nog zou kunnen worden verhuurd, dreigen er problemen op te duiken van burenhinder, vooral gelet op het gegeven dat er twee gesuperponeerde terrassen worden gebouwd, waardoor er ook meer mensen betrokken zullen raken bij de burenhinder, de relaties tussen nog meer mensen vertroebelt, er procedures worden gevoerd waarbij niet enkel een aantal burens doch eveneens verwerende partij dreigt te worden betrokken.

Het nakende rechtstreekse gevolg hiervan is dat verzoekende partij het goed nog zeer moeilijk dan wel niet zal kunnen verhuren, met problemen van leegstand, gebrek aan bewoning, verwarming en onderhoud en van verwaarlozing.

3.

Ook dreigt de situatie de woning onverkoopbaar te maken.

4.

De vaststelling dat verwerende partij, gelet op het eensluidend advies van de Gemachtigde Ambtenaar, in 1997 de vergunning diende te weigeren voor wat betreft de dakterrassen, verwekte in hoofde van verzoekende partij de gerechtigde verwachting dat hij veilig was gesteld tegen schendingen van de privacy.

Door het omzeilen van de principiële adviesaanvraag via het achterpoortje van art. 3, 4°, a) van het K.B. van 16.12.1971, zoals gewijzigd bij Besl. Vl. Reg. dd. 16.7.1996, krijgt dit vertrouwen een zeer zware deuk en lijdt verzoekende partij een zeer ernstig moreel nadeel.

Dit moreel nadeel wordt niet zomaar goedge maakt met een annulatieprocedure. Al te veel gemeentes, en voor onderhavige problematiek eveneens verwerende partij, speculeren immers op de annulatieprocedure die derden, en in casu verzoekende partij, maar moeten inzetten tegen een betwiste beslissing, doch vooral op de duur van dergelijke procedures en de gevolgen daarvan op deze derden.

Veel gemeenten weten dan ook dat de kosten, de duur, ... van een procedure, de sfeer die er in de gemeente wordt rond verspreid - dat is iemand die procesziek is, ... - de doodsteek is voor de motivatie waarmee de derden een procedure hebben aangevat, zodat deze laatsten het dan ook dikwijls opgeven.

Het moreel nadeel is dus niet enkel ernstig doch eveneens moeilijk herstelbaar";

Overwegende dat verwerende partij tevergeefs tegenwerpt dat "een onderscheid dient gemaakt tussen de thans afgeleverde bouwvergunning en hetgeen vroeger is aangevraagd" derwijze dat het "advies verleend in het kader van een vroegere aanvraag" irrelevant is; dat verwerende partij evenmin wordt bijgetreden waar zij laat verstaan dat het niet verzoeker is maar de begunstigde van de bouwvergunning die moreel wordt benadeeld, doordat "een rechtmatig afgeleverde bouwvergunning" wordt betwist met mogelijk de stopzetting van de werken tot gevolg; dat gelet op het ernstig bevonden middel de aangevochten bouwvergunning juist niét rechtmatig lijkt verleend; dat het aangevoerde nadeel, in verhouding tot de inhoud van de bestreden beslissing en gelet op haar

voorgeschiedenis, in zijn totaliteit ernstig genoeg is;
dat het tevens moeilijk te herstellen is;

Overwegende dat aan de voorwaarden voor een
schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid voldaan
is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuit-
voerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van
een besluit van 18 januari 2000 van het college van
burgemeester en schepenen van de gemeente Putte waarbij
aan de b.v.b.a. SCHOOVAERTS een bouwvergunning wordt
gegeven "tot aanbrengen van terras aan achtergevel 2de
verdiep" met betrekking tot een appartementsgebouw aan
de Mechelbaan 508 te Putte, kadastraal bekend sectie A,
nr. 0794B 3.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling
van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst
dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzitting, op veertien maart tweeduizend, door :

de H. J. LUST, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. G. DE KEYSER, toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. DE KEYSER.

J. LUST.