

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 87.259 van 15 mei 2000
in de zaak A. 85.325/X-9047.**

In zake : Antonia RODRIGUEZ GONZALEZ,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33

tegen :

de stad ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. POCKELE-DILLES,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 166/3.

tussenkomen de partij :

Thibaut COMTE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. VANDE CASTEELE,
kantoor houdende te 1180 BRUSSEL,
Vossendreef 6, bus 8.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Antonia RODRIGUEZ GONZALES op 9 juli 1999 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 6 mei 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarbij aan Thibaut COMTE de bouwvergunning wordt verleend voor "het renoveren en uitbreiden van een woning" gelegen te Antwerpen, Oudekerkstraat 44, kadastraal bekend sectie K, nr. 1762/A/3;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
L. VERMEIRE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 21 januari 2000 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 16 februari 2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. VANDENHENDE die, loco Advocaat H. SEBREGHTS verschijnt voor verzoekster, van Advocaat L. ANTHONIS die, loco Advocaat R. POCKELE-DILLES verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat T. VERMEIRE die, loco Advocaat P. VANDE CASTEELE verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur L. VERMEIRE;

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 Thibaut COMTE met een verzoekschrift van 2 augustus 1999 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan 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;

Overwegende dat, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekster in een eerste middel de schending aanvoert van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van artikel 3, 4°, a) van het koninklijk besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar,

"doordat, de werken in casu betrekking hebben op het volledig afbreken en herbouwen over een belangrijke diepte (van ongeveer 7 meter op een totale diepte van 17 meter) van de gehele achterbouw/uitbouw van het oorspronkelijke gebouw achter het hoofdgebouw met een belangrijke uitbreiding ervan, enerzijds, in de diepte, en anderzijds, in de hoogte, zodat het niet gaat over een verbouwing 'binnen het gebouw' zoals de Stad voorhoudt in haar vergunning, doch wel er buiten, met wijziging van het volume en door creatie van een gescheiden woongelegenheid voor een au pair,

terwijl dergelijke verbouwing/herbouw dusdanig ingrijpend is dat die niet valt onder de toepassing van artikel 3, 4°, a) van het K.B. van 16 december 1971, er dienvolgens een verplicht eensluidend advies noodzakelijk is van de gemachtigde ambtenaar voor de stedenbouw en dat advies in casu eensluidend negatief bindend was, zodat er daardoor schending is van artikel 43, § 1 van het stedenbouwdecreet.";

Overwegende dat verzoekster in de toelichting bij het middel verwijst naar het advies van de gemachtigde ambtenaar van 12 januari 1999, luidend als volgt :

"het betreft een verbouwing binnen een vergund gebouw met een uitbreiding van minder dan 20% van het oorspronkelijk volume, zonder wijziging van gebruik en bestemming, zonder wijziging van een aantal woongelegenheden, zonder wijziging van het architectonisch karakter (art. 2.4.a van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996 tot bepaling van werken en handelingen die vrijgesteld zijn van een architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van een eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar);

de bouwaanvraag moet dus niet aan het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar onderworpen worden;

het bezwaarschrift Rodriguez lijkt gegrond vermits de Raad van State in zijn arrest bevestigt dat er een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is, nl. verlies aan zonlicht en de wegname van uitzicht;"

dat zij voorts betoogt dat, na de lezing van dit advies, vaststaat dat de gemachtigde ambtenaar blijkbaar geen volledig dossier werd voorgelegd met betrekking tot de juiste inhoud, omvang en draagwijdte van de aanvraag, aangezien de gemachtigde ambtenaar melding maakt van een "verbouwing binnen een vergund gebouw", terwijl de achterbouw, bestaande uit een uitbouw achter het hoofdgebouw van ongeveer 7 meter en omvattende een gelijkvloers en een entresolverdieping, wordt afgebroken tot op nulniveau en heropgebouwd op een wijze waarbij in de eerste plaats de niveau's opgetrokken worden tot de niveau's van het hoofdgebouw, en er ook op de tweede verdieping een volwaardige uitbouw is van een vijftal meter met daarachter nog een "brandmuur" met een lengte van 2 meter en een geschatte hoogte van 1,6 meter, en het volume dat afgebroken wordt na de heropbouw toeneemt met minstens 40%, en dat bovendien op de tweede verdieping een afzonderlijke woonruimte, met inbegrip van badkamer en toilet, wordt voorzien voor een au pair, hetgeen in feite een bijkomende woongelegenheden betreft, wat uitdrukkelijk is uitgesloten door voornoemd artikel, zodat de bouwaanvraag niet valt onder de toepassing van artikel 3, 4°, a) van het koninklijk besluit van 16 december 1971, en het bindend ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar diende te worden gevolgd;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat de woorden "verbouwing binnen een vergund gebouw" in het bestreden besluit enkel worden gebruikt als een misschien wat cryptische samenvatting van het standpunt van de gemachtigde ambtenaar die in zijn brief deze woorden niet gebruikt, maar verwijst naar artikel 2

(lees: 3), 4°, a) van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996 (lees: koninklijk besluit van 16 december 1971), aan de voorwaarden waarvan de bouw-aanvraag wel degelijk voldoet vermits de volumeuitbrei-ding volgens de aanvraag 135m³ bedraagt of minder dan 13% (1070 m³ wordt 1205 m³), en ook uit de plannen blijkt dat het op te bouwen gedeelte (gearceerd) veel minder bedraagt dan 20% van het oorspronkelijk volume;

Overwegende dat de tussenkomenende partij antwoordt dat nergens is gesteld dat het om twee woon-gelegenheden gaat, dat de theorie van de au pair zinloos is, en dat alle andere woningen in de Oudekerkstraat qua volume en diepte alleszins verder reiken dan de liti-gieuze woningen, met name een voorbouw van 9 à 10 m diep en een achtergelegen bijgebouw tot op 17 m diepte over een halve breedte; dat voorts heropbouwen zich juri-disch van verbouwen en instandhoudings- en onderhouds-werken onderscheidt waarbij verbouwen binnen een gebouw kan plaats vinden maar ook kan bestaan in een aanbouw, zodat de gemachtigde ambtenaar terecht concludeerde dat geen eensluidend advies vereist was, nu ook het verbouw-de volume minder dan 50% bedraagt vermits dit dient te worden berekend ten opzichte van het oorspronkelijke volume;

Overwegende dat artikel 3, 4°, a) van het koninklijk besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergun-ning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtig-de ambtenaar, zoals vervangen door het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996, luidt als volgt :

"Art. 3. Voor zover ze in overeenstemming zijn met de voor de plaats geldende bestemmingsvoorschriften is het advies van de gemachtigde ambtenaar niet vereist voor de volgende werken en handelingen :
(...)"

4° de volgende bouwwerken, gelegen in een woongebied vermeld in de gewestplannen, aangebouwd aan of, in geval van de punten b tot en met e, in de onmiddellijke omgeving van een vergund woongebouw :

a) verbouwingswerkzaamheden aan het woongebouw, voor zover ze noch de wijziging van het gebruik of van de bestemming, noch de wijziging van het aantal woongelegenheden, noch de wijziging van het architectonisch karakter van het gebouw met zich meebrengen. Een eventuele uitbreiding van het bouwvolume mag maximaal 20% van het oorspronkelijke volume bedragen. Wonen, kantoorfunctie, landbouw, handel en horeca, industrie en ambacht worden als van elkaar onderscheiden wijzen van gebruik of bestemming aanzien";

Overwegende dat, gelet op de toegelaten uitbreiding van het bouwvolume met 20%, de verbouwing van de achterbouw van een woning, ook al gaat deze gepaard met de afbraak van bestaande muren en een volumeuitbreiding, op het eerste gezicht valt onder de toepassing van "verbouwingswerkzaamheden aan het woongebouw" in de zin van voormelde bepaling van artikel 3, 4°, a) van het koninklijk besluit van 16 december 1971, zoals gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996; dat blijkens de door verzoekster niet betwiste gegevens van de bouwaanvraag het bouwvolume wordt uitgebreid van 1070 m³ tot 1205 m³, dit is minder dan 20% van het oorspronkelijke bouwvolume; dat uit het enkele feit dat ook op de tweede verdieping, naast de twee bestaande slaapkamers, een badkamer met toilet wordt voorzien niet lijkt te kunnen worden afgeleid dat een bijkomende woongelegenheid wordt gecreëerd; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoekster in een tweede middel de schending aanvoert van "het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsverplichting als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en van het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel en van de gecreëerde erfdienstbaarheden van licht en lucht", en van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996,

"doordat het bestreden besluit stelt dat de door verzoekende partij in het kader van het openbaar onderzoek ingediende bezwaren niet te verzoenen zijn met de algemeen geldende restricties die aan het wonen in stedelijke context opgelegd zijn en dat met deze adaptaties veel aan nieuwe lichtscheppingen en luchtigheid kan gewonnen worden,

terwijl het bestreden besluit volledig de rechten miskent die verzoekende partij put uit de haar regelmatig verleende en uitgevoerde bouwvergunning waarbij lichtscheppingen en luchtigheid in haar woning gecreëerd werden zonder dat hierdoor aan enige gebuur hinder of nadeel berokkend werd,

En terwijl in het bestreden besluit enkel rekening gehouden wordt met de nieuwe lichtscheppingen en luchtigheid die gecreëerd worden ten gunste van de heer Comté en er niet wordt nagegaan in welk opzicht en in welke mate door de aan de heer Comté verleende bouwvergunning de verzoekende partij aan lichtscheppingen en luchtigheid moet inboeten, zodat hierdoor impliciet geen afweging gebeurt van de weerslag van de aanvraag op de goede ruimtelijke ordening in de omgeving, en de strijdigheid van de aanvraag daarmee.";

Overwegende dat verzoekster in de toelichting bij het middel aanvoert dat het bestreden besluit volkomen voorbijgaat aan de specifieke feitelijke situatie tussen de woningen nr. 42 en nr. 44, waarbij elke woning oorspronkelijk een achterbouw had, in spiegelbeeld, tot de eerste verdieping, achterbouw die zij in 1991 heeft weggenomen en vervangen door een uitbouw over de gehele breedte van de gelijkvloerse verdieping met een lichtkoepel met bijkomende "lichtscheppingen" en "luchtigheid", rechten waarmee het bestuur thans rekening dient te houden, en dat door dit niet te doen en zonder meer aan de aanvrager de mogelijkheid te bieden bijkomende "lichtscheppingen" en "luchtigheid" te creëren, zonder deze te vergelijken met de eruit resulterende aantasting van haar rechten, de in het middel geciteerde rechtsregels en beginselen worden geschonden, en de restricties van het leven in een stedelijke context onevenredig aan verzoekster worden opgelegd, temeer daar de uitbouw op de tweede verdieping zou bedoeld zijn voor een au pair en bijgevolg na een

zekere tijd zonder nut wordt, terwijl het nadeel voor haar definitief is, en dat het bestuur aldus zonder motief de wensen van de aanvrager, die redelijk worden geacht, zwaarder laat doorwegen dan haar bezwaren en rechten, zonder aan te tonen hoe deze onredelijk zouden zijn in verhouding tot de door de aanvrager beoogde uitbouw;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat de bestaanbaarheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wel degelijk zeer uitgebreid werd onderzocht en gemotiveerd, dat de vergunde werken onbetwistbaar verenigbaar zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften voor "woongebied" en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, dat het de Raad van State overigens niet toekomt de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te toetsen in de plaats van het bestuur, maar enkel kan oordelen of de beslissing van het bestuur op een wettelijke en concrete wijze is gemotiveerd en steunt op correcte feitelijke en juridische standpunten, dat zij hiertoe verwijst naar de motivering van het bestreden besluit, die zij citeert, om te concluderen dat deze motivering alle juridische en feitelijke overwegingen vermeldt waarop de beslissing steunt en specifiek ingaat op het bezwaarschrift en rekening houdt met de belangen van alle omwonenden, dat in de mate dat wordt verwezen naar de schending van de collegebeslissing van 6 mei 1999 het middel onduidelijk is, dat om de redenen uiteengezet in de beantwoording van het eerste middel er geen sprake is van een schending van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, en dat de beoordeling van een eventuele schending van gecreëerde erfdienstbaarheden van licht en lucht niet tot de bevoegdheid van de Raad van State behoren;

Overwegende dat de tussenkomenende partij antwoordt dat verzoekster geen enkel belang heeft bij het betwisten van de verbouwing als zodanig, zeker in zoverre zij betreurt dat zij daardoor in een "kloof" wordt geplaatst, of dat zij in 1991 verworven rechten zou kunnen laten gelden, aangezien zij zelf de bouwdiepte van in beginsel 17 m op de eerste en de tweede verdieping heeft beperkt tot 12 m, dat voorts de Raad van State niet bevoegd is om uitspraak te doen over burgerlijke rechten, zodat het middel niet ontvankelijk is nu verzoekster zich kennelijk beroept op "rechten, geput uit een bestaande en regelmatig vergunde toestand" en de "gecreëerde rechten van lichtscheppingen en luchtigheid", en het middel minstens niet ontvankelijk is obsecuri libelli vermits niet wordt aangegeven waarop die rechten steunen, dat daarenboven verzoekster ten onrechte meent aanspraak te kunnen maken op het behoud van een in 1991 zelf gecreëerde toestand, en de Raad van State zich bij de beoordeeling van de bestreden beslissing niet in de plaats van het bestuur kan stellen, maar deze beslissing enkel marginaal kan toetsen, d.w.z. enkel een volkomen in wanverhouding tot de feiten staande beslissing onwettig kan bevinden, maar dat in casu geen dergelijke wanverhouding blijkt, en tenslotte dat het middel ook in feite faalt aangezien een wetenschappelijke studie "schaduwval veroorzaakt door gebouwen" op haar verzoek opgesteld door de Leerstoel Sterrenkunde, Geodesie en Topografie van de Koninklijke Militaire School aantoot dat enkel rond 12 u en dit slechts gedurende een korte periode in het voorjaar en in het najaar het op te bouwen gedeelte een beperkte aangroei van schaduw veroorzaakt in de achtertuin;

Overwegende dat verzoekster de schending aanvoert van burgerlijke rechten in zoverre zij de schending aanvoert van "de gecreëerde erfdienstbaarheden van licht en lucht", en in het middel betoogt dat het bestreden besluit "op flagrante wijze de rechten (mis-

kent) die in hoofde van verzoekende partij gecreëerd werden, op grond van haar regelmatig verleende bouwvergunning en waarbij ook zij voor zichzelf lichtschepingen en luchtigheid heeft kunnen creëren", en de gevraagde bouwvergunning verleent "niettegenstaande het feit dat hierdoor onmiskenbaar hinder en nadeel aan verzoekende partij wordt toegebracht", waardoor haar "de restricties van het leven in een stedelijke context in onevenredige mate (worden) opgelegd"; dat de Raad van State niet bevoegd is om uitspraak te doen over een middel ontleend aan de schending van een burgerlijk recht; dat het middel in zoverre niet ontvankelijk is;

Overwegende dat, in zoverre verzoekster aanvoert dat, bij gebrek aan bijzonder plan van aanleg de vergunningverlenende overheid tot taak heeft geval per geval te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, waarbij zij dient uit te gaan van de bestaande toestand, maar hierin is "tekort geschoten" door de bouwvergunning te verlenen met miskennen van de plaatselijke toestand, en aldus artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het gelijkheidsbeginsel zijn geschonden, dat het middel op het eerste gezicht faalt, aangezien uit de bestreden beslissing uitdrukkelijk blijkt dat het bezwaarschrift ter zake is onderzocht, maar verworpen op grond van volgende overwegingen :

"19 de afdeling stedenbouwkundige vergunningen van het stedelijk ontwikkelingsbedrijf, volgende adviezen uitbrengt :

19.1 inzake de ingediende bezwaarschriften :

19.1.1. in het bezwaarschrift Slegers, Oudekerkstraat 40, wordt geklaagd dat de nieuwe constructie, een hoger opgetrokken brandmuur en een aantal schouwen en verluchtingen op de hoek van de nieuwe uitbouw een nadelig effect zouden hebben op de lichtinval;

19.1.1.1. naast het feit dat de heer Slegers geen nabuur is en dus niet rechtstreeks in zijn gepre-

tendeerde maar geenszins rechtmatige erfdienstbaarheden geschonden wordt, zijn de door hem aangehaalde argumenten over de, om veiligheidsredenen opgetrokken scheids- en brandmuur en enkele schoorsteenpijpen en verluchtingen eerder een aanfluiting van burgerzin en het zoeken van spijkers op laag water, dan een ernstige bijdrage;

19.1.1.2. van de overheid wordt zelfs verwacht dat zij mee waakt over een correcte invulling van de hygiënische, veiligheids- en brandvoorschriften en waar nodig de bouwaanvragers zelf 'terugfluit';

19.1.1.3. op te merken valt dat de heer Slegers zelf tot op deze analoge en gebruikelijke diepte heeft uitgebouwd;

19.1.2. in het bezwaarschrift Rodriguez wordt gesteld dat door de nieuwe uitbouw haar aangrenzende woning aan lichtinval zou inboeten dat hierdoor meer schaduw ontstaat waardoor een aantal vensters in de achtergevel pas later op de dag met zonlicht zouden worden beschenen en er via een koepel minder licht zou binnenvallen in een keuken, ook in de tuin zou minder zoninval voorkomen;

19.1.2.1. indien de argumenten van Rodriguez in hun geheel waren doorgetrokken geweest over het gehele bouwblok dan had hierin allicht geen enkele woning tot op 17 m kunnen gebouwd zijn, terwijl dit daar eerder regel dan uitzondering is;

19.1.2.2. het doortrekken van de argumentatie Rodriguez zou tot logische consequentie hebben dat de overzijde van de Oudekerkstraat in haar geheel nooit zou kunnen bebouwd zijn geweest, aangezien de hoogte van de bebouwing aan de pare zijde van de straat, iedere bezonning van de onpare zijde onmogelijk zou maken; één en ander is uiteraard het logisch gevolg van de algemene terreinoriëntatie, waarvan de mogelijkheden, beperkingen en consequenties in het bouwblok bij voorbaat gekend zijn;

19.1.3. de normale bouwdiepte van alle overige kavels in het gebied toont aan dat hier geenszins in bouwdiepte wordt overdreven maar vrij consequent het modale van oudsher geldende redelijkheidsprincipe gevolgd wordt;

19.1.4. om de ruimtelijke ordening en het aanpassen van oude woningen binnen redelijke perken in een bestaand geheel niet onmogelijk te maken (daar waar juist met deze adaptaties enorm veel aan nieuwelichtscheppingen en luchtigheid kan worden gewonnen), zijn bovenstaande bezwaren niet te verzoenen met de algemeen geldende restricties die aan het wonen in stedelijke context nu eenmaal opgelegd zijn;

19.1.5. de ingediende bezwaarschriften zijn dus niet gegrond;

19.2. inzake de bouwaanvraag :

19.2.1. de voorgestelde werken hebben tot doel de bewoonbaarheid van een bestaande woning te vervolmaken en uit te breiden;

19.2.2. deze bouwwijze wordt voorgesteld in een strook van aaneengesloten bebouwing en dit binnen een maximale bouwdiepte van ca. 17,50 m en onder de aan de straatzijde reeds bestaande totale bouwhoogte van 13,50 m;

19.2.3. aldus wordt noch het normale maximum bouwhoogte, noch de in dit bouwblok vrij gebruikelijke bouwdiepte van 17,50 m overschreden;

19.2.4. de aanvraag kan gunstig geadviseerd worden mits naleving van de gestelde algemene voorwaarden;

20 het de adviezen van de afdeling stedenbouwkundige vergunningen bijtreedt en tot de zijne maakt";

dat verzoekster geen op het eerste gezicht overtuigende argumenten bijbrengt waaruit zou kunnen blijken dat voormelde motivering kennelijk onredelijk zou zijn of de schending van één van de ingeroepen rechtsregels of beginselen zou inhouden; dat het middel in zoverre niet ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan de eerste door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Thibaut COMTE in de vordering tot schorsing 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 kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vijftien mei tweeduizend, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter,
		staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.