

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 93.780 van 7 maart 2001
in de zaak A. 92.016/X-9551.**

In zake : Carole DE GROEF,
die woonplaats kiest bij
Advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY en Partners,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Aarlenstraat 25

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad
van VLAAMS-BRABANT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat K. VAN ALSENOY,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
A. Dansaertstraat 92.

tussenkomen partij :

Veerle DE BAERDEMAEKER,
wonende te 1785 MERCHTEM,
Peisegemstraat 164.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Carole DE GROEF op 22 mei 2000 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 16 maart 2000 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende inwilliging van het beroep ingesteld door Albert VAN GESTEL en Veerle DE BAERDEMAEKER tegen het besluit van 26 juli 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem waarbij hen de vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen en uitbreiden van een woning gelegen in de Peisegemstraat, op een perceel kadastraal bekend Sectie A, nr. 50 t 2;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 27 oktober 2000
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 december
2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
J. GHYSELS, die verschijnt voor verzoekster, en van
Advocaat K. VAN ALSENOY, die verschijnt voor de verwe-
rende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur
Ch. BAMPS;

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 Veerle DE BAERDEMAEKER met
een verzoekschrift van 8 juni 2000 heeft gevraagd om in
het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat
er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat Albert VAN GESTEL -
DE BAERDEMAEKER op 22 april 1999 bij het college van
burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem een
bouwaanvraag heeft ingediend voor het verbouwen en
uitbreiden van een woning gelegen in de Peisegemstraat,
op een perceel kadastraal bekend Sectie A, nr. 50 t 2,
palende aan de voorzijde aan verzoeksters eigendom; dat

het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is gelegen in agrarisch gebied; dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift werd ingediend, met name door verzoeker; dat de gemachtigde ambtenaar op 16 juni 1999 een ongunstig advies heeft uitgebracht; dat dit advies overweegt wat volgt :

"Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De bouwplaats situeert zich op een achterliggend lot en neemt toegang naar de Peisegemstraat via een erfdienstbaarheid over het voorliggend perceel. Deze straat bevindt zich in het gehucht Peisegem, meer bepaald de noord-oostzijde van het gehucht. Het agrarisch gebied is sterk bebouwd. Het project voorziet de verbouwing en uitbreiding van een bestaande woning en het plaatsen van twee bijgebouwen in de tuinzone.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Residentiële bebouwing is niet aanvaardbaar in het agrarisch gebied volgens het gewestplan. Evenwel kunnen afwijkingen worden toegestaan op de planologische voorschriften. Deze afwijkingsbepalingen zijn neergelegd in artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (BS 08/06/99). De afwijkingsbepalingen zijn evenwel slechts van toepassing voor woningen die palen aan een openbare weg. In casu paalt de woning niet aan een openbare weg of een weg die het karakter heeft van een openbare weg, maar wordt de toegang naar de openbare weg genomen via een erfdienstbaarheid over het voorliggend (bebouwd) perceel. De voorwaarde voor toepassing van de afwijkingsbepalingen is niet voldaan en bijgevolg zijn enkel gewone onderhoudswerken toegelaten.

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project NIET verantwoord";

dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 26 juli 1999 de bouwvergunning heeft geweigerd op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar; dat de aanvragers op 3 september 1999 beroep hebben ingesteld tegen dit weigeringsbesluit bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant; dat de bestendige deputatie bij het bestreden besluit van 16 maart 2000 het beroep heeft ingewilligd

"voor wat de uitbreiding van de woning betreft" en niet heeft ingewilligd "voor wat de oprichting van een tuinhuis en een schuthok betreft"; dat dit besluit is gemotiveerd als volgt :

"Overwegende dat, krachtens artikel 48 van het decreet op de ruimtelijke ordening, de overheid een vergunning kan weigeren indien het goed gelegen is aan een weg die onvoldoende is uitgerust; dat het hier een mogelijkheid betreft en geen verplichting; dat in een arrest van de Raad van State (nr. 75.734 van 11/09/1998) onder meer wordt gesteld dat de voormelde bepaling van artikel 48 niet lijkt te vereisen dat het bouwperceel zelf onmiddellijk moet palen aan een voldoende uitgeruste weg;

Overwegende dat bijgevolg ook een bouwvergunning kan worden verleend voor het bouwen of verbouwen van een woning op een perceel grond dat slechts toegang heeft vanaf de openbare weg via een erfdiensbaarheid van doorgang over een aangrenzend perceel;

Overwegende dat bij toepassing van de voorwaarde, gesteld in artikel 43, § 2, met betrekking tot het 'palen aan een openbare weg', rekening kan worden gehouden met de stelling van de Raad van State; dat met de gestelde vereiste, in artikel 43, § 2, beoogd wordt enkel nog verbouwingen toe te laten aan gebouwen en woningen die nabij een openbare weg gelegen zijn of een weg met openbaar karakter; dat het immers niet redelijk zou zijn aan een gebouw, gesitueerd op een grootschalig perceel, maar solitair ingeplant op grote afstand van de openbare weg, waaraan het perceel paalt, meer verbouwingskansen te bieden dan aan een woning, gesitueerd in de directe nabijheid van dezelfde weg, maar er op uitgevend via een recht van doorgang;

Overwegende dat, in casu, het bouwperceel zich op amper 20 meter van de openbare weg bevindt; dat de doorgang op het voorliggend perceel naar de straat, waarop het recht van doorgang rust, een breedte heeft van ± 3.00 meter; dat deze doorgang als voldoende kan worden beschouwd; dat de te verbouwen woning ruimtelijk deel uitmaakt van een gebouwengroep;

Overwegende dat het ontwerp voor het overige voldoet aan de voorwaarden tot toepassing van artikel 43, § 2; dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal; dat de architecturale eigenheid van het bestaande vergunde gebouw behouden blijft; dat de gebouwen niet verkrot zijn; dat uit de voorliggende plannen blijkt dat het behoud verzekerd is van minstens 60 % van de buitenmuren, van de dakvorm en van het aantal bouwlagen; dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad; dat de verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke

omgeving niet in het gedrang brengt, gezien de omgeving gekenmerkt wordt door een reeds grote aanwezigheid van de residentiële functie, en de woning ruimtelijk deel uitmaakt van een grotere gebouwengroep; dat een gunstig advies werd uitgebracht door de bevoegde administratie van Land;

Overwegende dat een openbaar onderzoek heeft plaatsgehad, waarbij één bezwaar werd ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen over dit bezwaarschrift heeft beraadslaagd en beslist; dat in de klacht hoofdzakelijk gewezen wordt op een foutieve volumeberekening; dat controle van de volumeberekening geleid heeft tot de hierboven vermelde cijfers, waarvan blijkt dat zij beantwoorden aan de in het decreet opgelegde beperkingen; dat voorts ook gewezen wordt op het feit dat het bouwperceel niet paalt aan de openbare weg; dat dit bezwaar met de stelling, zoals uiteengezet in voorgaande alinea's, wordt weerlegd;

Overwegende dat de aanvraag voorts de oprichting van twee tuinhuisen inhoudt; dat in feite de verplaatsing van bestaande constructies beoogd wordt; dat niet wordt aangetoond dat de constructies volgens hun bestaande vorm en inplanting vergund zijn; dat, zoniet, met de plaatsing van de tuinconstructies de volumebeperkingen van artikel 43, § 2, wel worden overschreden; dat de voorgestelde inplanting van het schuthok niet aanvaardbaar is, gelet op de grote afstand van de woning; dat het achterliggend open agrarisch gebied wordt aangetast; dat een groepering van de gebouwen wenselijk is";

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 akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekster laat gelden wat volgt :

"Uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt dat een inbreuk op de privacy een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan uitmaken op voorwaarde dat de

inbreuk op de privacy door de bouw van een woning voldoende ernstig is (...).

In casu dient te worden vastgesteld dat het vergunde voor verzoekster een dermate zware inbreuk op de privacy uitmaakt dat in casu aan de vereiste van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voldaan is.

Zo blijkt de zijgevel volgens het inplantingsplan op 2,60 m (volgens verzoekster op 2,40 m (zie bezwaarschrift bijlage 2)) van de perceelsgrens van verzoekster te liggen. In de zijgevel wordt volgens het plan een raam omgevormd tot voordeur en komen er twee nieuwe grote ramen, waardoor de functies van de woning worden omgedraaid. Dit betekent een rechtstreekse inbreuk op de privacy van verzoekster aangezien de inkom aldus naast het terras van verzoekster komt te liggen en de ramen een storende inkijk geven op het terras en de tuin van verzoekster";

Overwegende dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat ingevolge de vergunde verbouwing in de gevel langs de zijde van verzoeksters eigendom het bestaande raam wordt vervangen door een deur en er een bijkomend raam wordt voorzien van 204 cm breed en 70 cm hoog, evenals een bijkomend tweede raam op de eerste verdieping; dat de inplantingsplaats van deze gevel ongewijzigd blijft behouden; dat op het gelijkvloers aan de zijde van verzoeksters eigendom de inkomhall en daarnaast een bureau worden voorzien, terwijl de living en eethoek evenals het terras aan de andere zijde van de te verbouwen woning ten opzichte van verzoeksters eigendom worden ingeplant; dat op de eerste verdieping enkel slaapkamers worden voorzien; dat in de gegeven omstandigheden en bij gebreke aan precieze en concrete gegevens omtrent de toestand van verzoeksters eigendom, niet aannemelijk wordt gemaakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunde bouwwerken een ernstige inbreuk op verzoeksters privacy kunnen veroorzaken; dat het nadeel zoals door verzoekster uiteengezet niet als een ernstig nadeel kan worden beschouwd in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

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

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Veerle DE BAERDEMAEKER 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 zeven maart tweeduizendeen, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.