

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE

A R R E S T

Nr. 99.212 van 27 september 2001

A. 61.746/XIII-2034

In zake : **CLAEYS Jean,**

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Renaud de BRIEY, advocaat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Waver,

tegen :

de gemeente Watermaal-Bosvoorde,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Alain VERRIEST, advocaat,
Louizalaan 390/12
1050 Brussel,

Tussenkommende partijen :

1. **WORONOFF Bernard,**
2. **RENNOTTE Claire,**
3. **de naamloze vennootschap ARTWALL,**

die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. Dirk LINDEMANS, advocaat,
Keizerslaan 3
1000 Brussel.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 6 januari 1995 ingediende verzoekschrift, waarbij Jean CLAEYS de nietigverklaring vordert van de stedenbouwkundige vergunning die op 9 november 1994 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Watermaal-Bosvoorde aan Bernard WORONOFF is afgegeven voor de wijziging van de bestaande dakkapel en de plaatsing van drie dakramen in een in opbouw zijnde woning in Watermaal-Bosvoorde, Vogelvangstlaan 22;

Gezien het op 4 september 1995 ingediende verzoekschrift, waarbij Bernard WORONOFF, Claire RENNOTTE en de naamloze vennootschap ARTWALL vragen als tussenkomende partij te mogen optreden;

Gelet op de beschikking van 18 september 1995, waarbij die tussenkomst wordt toegestaan;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van tussenkomst;

Gezien het verslag van mevrouw VOGEL, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 6 februari 2001, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien het door verzoeker ingediende verzoek tot voorzetting van de procedure en de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 25 juli 2001, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 20 september 2001;

Gehoord het verslag van de heer HANOTIAU, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. Fr. GAUCHE, loco Mr. R. de BRIEY, advocaat, die voor verzoeker verschijnt, van Mr. M. VASTMANS, loco Mr. A. VERRIEST, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt, en van Mr. B. VERHOEVEN, loco Mr. D. LINDEMANS, advocaat, die voor de tussenkomende partijen verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van mevrouw VOGEL, auditeur;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de volgende feiten aan het geding ten grondslag liggen:

1. Bernard WORONOFF, zijn echtgenote, Claire RENNOTTE, en de naamloze vennootschap ARTWALL, waarvan Bernard WORONOFF de gedelegeerd bestuurder is, hebben bij een akte van 22 april 1992 een stuk grond verworven gelegen te Watermaal-Bosvoorde, Vogelvangstlaan 22, kadastraal bekend sectie E, nr. 61/F/3. Volgens het bijzonder plan van aanleg (BPA) van Watermaal-Bosvoorde, zone 6, dat bij een koninklijk besluit van 8 februari 1989 is goedgekeurd, is dat stuk grond gelegen in een woongebied, een gebied voor binnenplaatsen en tuinen en een achteruitbouwstrook.

2. Op 24 mei 1993 heeft Bernard WORONOFF een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het bouwen van een eengezinswoning op dat stuk grond. Die aanvraag hield een toestemming in om af te wijken van het voor bebouwing bestemde gebied van het BPA, aangezien de diepte van het geplande gebouw 12 meter bedroeg in plaats van de 10 meter die krachtens het BPA was toegestaan.

Van 17 tot 30 juni 1993 heeft een openbaar onderzoek plaatsgevonden, dat aanleiding heeft gegeven tot twee bezwaren. Een eerste reclamant, wiens eigendom grenst aan het achterste gedeelte van het eigendom van de tussenkomende partijen, verzette zich ertegen dat de toegestane diepte van het gebouw van 10 meter op 12 meter werd gebracht. Het tweede bezwaar ging uit van Jean CLAEYS, verzoeker in het onderhavige beroep.

Jean CLAEYS is eigenaar van het gebouw Vogelvangstlaan 24. Zijn eigendom paalt aan het voorste gedeelte van het eigendom van de tussenkomende partijen. Het huis van de tussenkomende partijen staat iets verder, meer naar het achterste gedeelte van het terrein ten opzichte van het huis van verzoeker.

In zijn bezwaarschrift van 30 juni 1993 heeft Jean CLAEYS te kennen gegeven dat hij zich "hevig verzet tegen de gevraagde stilzwijgende afwijkingen van zowel de letter als de geest van het BBP", welke afwijkingen volgens hem verband houden met de omvang van het project, het gebrek aan privacy ten opzichte van de aanpalende eigendommen "gelet op de muuropeningen" en het bestaan van een verdieping bovenop hetgeen bij het BPA is toegestaan. De verzoeker in het onderhavige beroep heeft dan ook voorgesteld de achteruitbouwstrook breder

te maken en het volume van het geplande gebouw te verkleinen. Hij heeft daarentegen uitdrukkelijk ingestemd met de aangevraagde afwijking (diepte van het gebouw die 12 meter zou bedragen).

Na het gunstige advies van de overlegcommissie en op gemotiveerd voorstel van het college van burgemeester en schepenen, heeft de gemachtigde ambtenaar de gevraagde afwijking (diepte van het gebouw 12 meter in plaats van 10 meter) op 24 januari 1994 toegestaan om reden dat "de aanvraag de opties van het BBP niet op de helling zet en de wezenlijke kenmerken van het aangrenzende gebied voor binnenplaatsen en tuinen niet in gevaar brengt".

Op 3 februari 1994 heeft het college van burgemeester en schepenen van Watermaal-Bosvoorde de bouwvergunning voor het optrekken van de woning in kwestie afgegeven. Die vergunning is als volgt gemotiveerd :

" Gelet op het advies van de gemachtigde ambtenaar van 24 januari 1994;

Overwegende dat de aanvraag de opties van het BBP niet op de helling zet en de wezenlijke kenmerken van het aangrenzende gebied voor binnenplaatsen en tuinen niet in gevaar brengt.

Het project blijft in overeenstemming met het BBP (zone 6, K.B. van 8 februari 1989) en brengt geen verandering in de stedenbouwkundige kenmerken van de wijk".

Tegen die bouwvergunning is geen beroep tot nietigverklaring ingesteld.

3. Op 3 oktober 1994 heeft Bernard WORONOFF een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning ingediend met het oog op de wijziging van de vergunning die op 3 februari 1994 was afgegeven. Die nieuwe aanvraag had betrekking op "de toestemming tot wijziging van de afmetingen van de dakkapel (200 cm in plaats van de oorspronkelijk geplande 150 cm) en tot het aanbrengen van 3 extra veluxramen in het dak".

Die wijzigingen worden in het verslag aan het college van burgemeester en schepenen als volgt uiteengezet:

" Aan de zuidkant zou een dakvenster van 90 cm bij 1.10 m komen.

Aan de noordkant zouden twee dakvensters van 90 cm bij 1.10 m komen, terwijl de prismatische dakkapel boven het trappenhuis 50 cm zou worden verbreed, aangezien de breedte, die thans 1 m 50 is, op 2 m zou worden gebracht".

Op 9 november 1994 heeft het college van burgemeester en schepenen de gevraagde wijzigende vergunning afgegeven. Dat is de bestreden handeling. Die vergunning bevat onder meer de volgende vermeldingen :

" (...)

Aangezien de handelingen en werken waarop de aanvraag betrekking heeft van geringe omvang zijn en daarvoor geen voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar vereist is volgens de bepalingen van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve dat genomen is tot uitvoering van artikel 84, § 2, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

(...)

BESLUIT :

Artikel 1. De vergunning wordt verleend aan de heer Bernard WORONOFF (...) op grond van de functionele kwaliteiten van de voorgenomen verbouwingen, die ten goede zullen komen aan de woonkwaliteiten van de woning en aan de overeenstemming ervan met het BBP zone 6 (K.B. 08.02.89).

(...)" ;

Overwegende dat de tussenkomende partijen betwisten dat de bestreden vergunning ook maar enige wijziging veroorzaakt in het uitzicht dat zij op het eigendom van verzoeker hebben, ten opzichte van de werken die toegestaan zijn bij de vergunning van 3 februari 1994, die door verzoeker niet bestreden is; dat zij de volgende opmerkingen maken :

" De verbreding van de dakkapel met 50 cm brengt meer licht in het trappenhuis van de tussenkomende partijen, maar verandert hoegenaamd niets aan hun uitzicht op de villa van verzoeker : het uitzicht is hetzelfde uit een vensteropening van 2 meter als uit een vensteropening van 1,50 meter, zoals toegestaan bij de oorspronkelijke vergunning van 3 februari 1994 (zie foto's nr. 5 en 7).

Gesteld dat de gezinsleden van de tussenkomende partijen (ouders en vijf kinderen tussen 12 en één jaar) beslissen om op de wenteltrap te gaan staan - wat helemaal niet comfortabel is (foto nr. 6) - om naar het eigendom van verzoeker te kijken (!), is het zicht vanaf die plaats door de verbreding met 50 cm niet beter of ruimer.

Bij de bestreden vergunning wordt verzoekers privacy geenszins aangetast:

- het vermeende uitzicht op het zwembad is bijna verwaarloosbaar (zie foto nr. 7) : via een boogvenster op de benedenverdieping is een stukje van het zwembad te zien;
- er is niet het minste uitzicht op de slaapkamers;
- vanuit de omstreden veluxramen is alleen de hemel en het dak van verzoekers villa te zien (zie bijgaande foto's). Het laagste punt van de veluxramen bevindt zich op 165 cm van de grond (zie foto's nr. 8 en 9).

Met de bestreden vergunning wordt geen wijziging aangebracht in de situatie die reeds toegestaan was bij de vergunning van 3 februari 1994";

Overwegende dat bij het onderzoek van die opmerkingen ervan uit moet worden gegaan dat ze een exceptie van niet-ontvankelijkheid van het beroep vormen wegens ontstentenis van belang; dat het belang bij het beroep hoe dan ook ambtshalve behoort te worden nagegaan; dat verzoeker reeds in zijn verzoekschrift stelt dat de toename van het aantal muuropeningen dat bij de bestreden handeling wordt toegestaan "het uitzicht op zijn eigendom en inzonderheid op het zwembad, de slaapkamers, de terrassen, de tuin, enz. in aanzienlijke mate vergroot"; dat verzoeker in zijn laatste memorie het volgende schrijft :

" Bij de analyse van het belang van verzoeker dient eveneens rekening te worden gehouden met de specifieke ligging van het huis van WORONOFF;

Zoals reeds uiteengezet is, heeft men voor het bouwen ervan afgeweken van de voorschriften van het BBP zone 6 «plateau van Bosvoorde», zowel wat de plaatsing op het terrein als wat de omvang van het gebouw betreft.

Wat de plaatsing betreft, staat het huis 85 cm meer naar achteren en is het 2 meter dieper, zodat het ten dele in het aangrenzend gebied voor binnenplaatsen en tuinen staat.

Wat de omvang betreft, was de oorspronkelijke geplande bewoonbare oppervlakte 250 tot 260 m², terwijl krachtens het BBP slechts 200 m² kon worden toegestaan (zie de notulen van 20 september 1993 van de vergadering van de overlegcommissie).

Ter rechtvaardiging van die afwijkingen hebben de heer en mevrouw WORONOFF gewag gemaakt van niet alleen belastende bouwvoorschriften, aangezien inzonderheid zes kamers gepland waren maar ook van de wil tot inpassing in de wijk, door het zicht en het zonlicht van elkeen zo weinig mogelijk te benemen (verslag blz. 2).

In die geest hebben zij als belangrijk gegeven onderstreept dat er geen dakkapel zou komen (verslag ibidem, blz. 3).

Dat gegeven was een van de essentiële zaken op grond waarvan kon worden gesteld dat het project, ondanks de gevraagde afwijkingen, overeenstemde met de geest van het BBP, dat ertoe strekt de intimiteit van de eigen tuinen te behouden.

Dat gegeven vormt het beste bewijs dat de aanwezigheid van dakkapellen de privacy van de burens kan verstoren, wat in casu ontegensprekelijk het geval is.

Verzoeker heeft er bijgevolg vanzelfsprekend belang bij dat een van de waarborgen in acht wordt genomen die de tussenkomende partijen zelf hadden gegeven met het oog op het behoud van de privacy van hun burens.

Het zou onbegrijpelijk zijn als in het kader van dit beroep zou worden geoordeeld dat verzoeker geen belang heeft bij het betwisten van die wijziging van de oorspronkelijke vergunning, terwijl de weerslag van inzonderheid de dakkapellen op de naaste omgeving erkend is in het kader van het overleg dat tot het toestaan van de gevraagde afwijkingen heeft geleid";

dat hij vervolgens stelt dat indien de wijzigingen die bij de bestreden vergunning zijn toegestaan, inzonderheid wat de dakkapel betreft, reeds in het oorspronkelijke project vervat waren, dat wil zeggen bij de eerste aanvraag om een vergunning betreffende het optrekken van het gebouw, het verzet tegen dat project feller zou zijn geweest;

Overwegende dat de bestreden vergunning toestaat de breedte van de dakkapel van 150 cm op 200 cm te brengen en in het dakvlak, aan de zijde van het eigendom van verzoeker, twee veluxramen aan te brengen aan weerszijden van de voormelde dakkapel, alsmede een veluxraam in het andere dakvlak, aan de zijde die niet langs het eigendom van verzoeker gelegen is;

Overwegende dat de vergunning die op 3 februari 1994 is afgegeven noch door verzoeker, noch door wie ook is bestreden; dat die vergunning dus definitief is geworden; dat ze betrekking heeft op een project dat een dakkapel met een breedte van 150 cm omvat aan de zijde van het eigendom van verzoeker, welke dakkapel bedoeld is om het trappenhuis van licht te voorzien;

Overwegende dat de omstandigheid dat die dakkapel 50 centimeter breder wordt gemaakt geen aanzienlijke wijziging van het uitzicht op het eigendom van verzoeker met zich brengt, aangezien dat uitzicht in de eerste plaats en vooral het gevolg is van het bestaan zelf van die dakkapel, wat bij de eerste vergunning is toegestaan;

Overwegende, in verband met de twee veluxramen die lager dan de dakkapel komen, de ene links ervan, de andere rechts ervan, dat zij alleen een minder rechtstreeks uitzicht op het eigendom van verzoeker mogelijk maken, gelet op de helling van het dak, en zij vooral een uitzicht bieden op de naburige daken; dat het derde veluxraam ligt in het dakvlak dat niet aan de zijde van het eigendom van verzoeker is gelegen; dat de foto's die verzoeker en de tussenkomende partijen hebben ingediend, bevestigen wat reeds uit de plannen bleek;

Overwegende dat de kritiek die verzoeker in zijn laatste memorie formuleert, in het kader van dit beroep veeleer betrekking heeft op de vergunning van 3 februari 1994 voorzover die is toegestaan op grond van afwijkingen van het bijzonder bestemmingsplan;

Overwegende, aldus, dat de wijzigingen die bij de bestreden handeling worden toegestaan geen aanzienlijke verergering meebrengen van het verlies aan privacy dat voortvloeit uit het optrekken van het gebouw dat bij de niet

bestreden vergunning van 3 februari 1994 is toegestaan; dat verzoeker niet voldoende doet blijken van een benadeling of een belang in de zin van artikel 19, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat het beroep bijgevolg niet-ontvankelijk is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 13.000 frank, komen ten laste van verzoeker ten belope van 4.000 frank, en ten laste van de tussenkommende partijen ten belope van elk 3.000 frank.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, op zevenentwintig september tweeduizend en één door :

de Hr.	HANOTIAU,	kamervoorzitter,
Mevr.	GUFFENS,	staatsraad,
de Hr.	DAOOUT,	staatsraad,
Mevr.	MALCORPS,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,
GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.