

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0261 van 10 december 2013
in de zaak 1112/0691/SA/3/0612

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Erik-J. VERGAUWEN
kantoor houdende te 3001 Heverlee, Koning Leopold III-Laan 9
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen VAN WYNSBERGE
kantoor houdende te 9080 Lochristi, Denen 157
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 mei 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 15 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 8 november 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarde voor het verbouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 oktober 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien VERGAUWEN die loco advocaat Erik-J. VERGAUWEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Koen VAN WYNSBERGE die verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 24 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 22 augustus 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 8 februari 2000 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie woningen. Het pand betrokken in het huidige dossier is één van deze woningen.

Op 27 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning”*.

Volgens de beschrijvende nota is het de bedoeling om op het gelijkvloers het pand uit te breiden met 3m totdat er een diepte van 15m wordt bereikt. Voor wat de verdieping betreft, is het de bedoeling om het dak te vervangen door een plat dak zodat deze kamers gebruiksvriendelijker worden. Verder is het de bedoeling om een zoldertrap te voorzien en de zolder deels in te richten als polyvalente ruimte en deels er een doucheruimte in te voorzien.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven' gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 augustus 2011 tot en met 21 september 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partij.

Er worden geen adviezen gevraagd en het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is niet verplicht.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee weigert op 8 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

1. JURIDISCHE BEPALINGEN

1.1. Beknopte beschrijving van de aanvraag

De stedenbouwkundige aanvraag werd ontvangen op 27 juni 2011. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd niet verzonden.

Het project beoogt het verbouwen van een woning.

1.2. Stedenbouwkundige basisgegevens

1) Gewestplan

Het perceel ligt volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, in woonuitbreidingsgebied.

...

2) BPA

///

3) Verkaveling

///

4) Verordeningen

...

5) Andere zoneringsgegevens van het goed

///

6) Besluit

De aanvraag is in overeenstemming met de bovenbetreffende bepalingen.

...

1.4 Openbaar onderzoek

De aanvraag valt onder de aanvragen die moeten worden openbaar gemaakt: omdat de aanvraag wijzigingen in de perceelsgrens omvat, werd een beperkt openbaar onderzoek gehouden van 22/08/2011 tot 21/09/2011.

Er werd één bezwaar ingediend dat luidt als volgt:

...

Het college heeft in zitting van 8 november 2011 over deze bezwaren beraadslaagd en behandeld deze als volgt:

1. Het college neemt er nota van dat de muur gemeenschappelijk is. Omdat de wijzigingen in de perceelsgrens plaatsvinden, werd ook een (beperkt) openbaar onderzoek gehouden door het college. Deze materie omtrent gemene muren betreft een burgerlijke aangelegenheid.
2. Het concept van de drie woningen is dermate (inplanting schuin en niet haaks op de voorliggende straat) dat steeds een blinde gevel zichtbaar zal blijven. De aanvrager heeft eenzelfde blinde muur langsheen de voorzijde. Door de inplanting van de woningen is de impact van deze hoge gemeenschappelijke muur veel groter langs de achterzijde het heeft direct impact op de leefruimten en lichtinval in de naastliggende woning.
3. Achteraan de woning zal de muur in de perceelsgrens 3,40m t.o.v. de bestaande buitenmuur van 2,00m bedragen. Het betreft een ophoging van een bestaande muur, die geenszins de natuur en rust zal verstoren. De vermindering van zonlicht zal beperkt zijn. Een uitbouw tot op 15m is vandaag zeer gangbaar en ook de bezwaarindiener ontving een vergunning voor het gelijkvloers uitbouwen tot op 15m (plaatselijk 16m) en met een hoogte van 3,75m.
4. zie behandeling punt 2
5. het betreft geen stedenbouwkundige bezwaar dat extra licht noodzakelijk zal zijn. Wel wordt er rekening gehouden met het punt dat de uitbouw op de eerste verdieping zonlicht en lichtinval beperkt.
6. dit betreft geen stedenbouwkundige bezwaar.
7. op de verdieping bevinden zich ramen die voldoende licht in de nieuwe slaapkamers moeten voorzien. Het betreft niet echt grote ramen (1m hoog), en ze zijn op een voldoende afstand ingeplant van de zijdelingse perceelsgrens.
8. de waardevermindering betreft geen punt van stedenbouwkundige aard. Het nieuwe ontwerp, uitgevoerd in platte daken, grote raamvlakken (achteraan en links) op het gelijkvloers en de keuze voor pleister, heeft een modern strakker karakter. Dit staat in contract met de kleinere woningen met licht hellend dak en uitgevoerd in gevelsteen.

Het bezwaar wordt deels weerhouden.

...

1.7 Watertoets

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, m.a.w. heeft geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. De oppervlakte van de dakuitbreiding is kleiner dan de oppervlakte waarvoor medewerking van een architect vereist is, zodat aan de provinciale verordening is voldaan. De bestaande woning beschikt over een hemelwaterput. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

...

2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een woning.

De aanvraag bevat een grondige verbouwing van de achtergevel zodat op het

gelijkvloers de bestaande keuken kan worden vergroot. Er wordt een bijkomend volume van 3m voorzien zodat de totale bouwdiepte 15m bedraagt.

Op de verdieping worden de achterste kamers, nu onder een hellend dak, vergroot en zodanig verbouwd dat ze een plat dak krijgen. Het luik naar de zolder wordt vervangen door een vaste trap. De zolder wordt ingericht als polyvalente ruimte en er wordt een extra doucheruimte en technisch lokaal voorzien.

2.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Er werd een deels gegrond bezwaar ingediend door de aanpalende buur. De voorziene uitbreiding op het gelijkvloers zorgt voor meer leefruimte, past binnen de 15m en geeft geen grotere hinder naar de buur. Op voorwaarde dat de uitbreiding op het gelijkvloers wordt uitgevoerd in esthetisch en duurzaam materiaal dat aansluit bij het gebruikte materiaal van het hoofdvolume, is dit aanvaardbaar.

De geplande uitbreiding op de eerste verdieping geeft de mogelijkheid de slaapkamers te verruimen. Ook deze verbouwing blijft binnen de gangbare toegelaten bouwdiepte van 12m. De impact naar de burens, voor wat betreft zon- en lichtinval is echter groot en de uitstraling van de nieuwe delen doet afbreuk aan het oorspronkelijk opzet van de drie gekoppelde woningen. Deze uitbouw is met andere woorden in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Plannen van de "rechterzijgevel" of een doorsnede in de perceelsgrens, waarbij ook het bestaande gabariet van de aanpalende buur is weergegeven, ontbreken. Het voorgestelde gabariet is te dominant tov de bestaande volumes en is niet inpasbaar in het geheel van de drie gekoppelde woningen. Het voorgestelde gabariet is een vreemde een in de bijt. Een suggestie zou kunnen zijn om de linkergevel niet te laten doorlopen in hetzelfde vlak van het hoofdgebouw, en eventueel met inspringende volumes te werken, teneinde minder dominante over te komen.

In de woning zijn rookmelders voorzien.

De woning beschikt over een hemelwaterput. Volgens de plannen is er niet voorzien in hergebruik van hemelwater.

Het dossier is vrijgesteld van advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar aangezien de voorziene werken zijn opgenomen in de lijst van vrijgestelde werken en handelingen. Het betreft een beperkte verbouwing.

Het voorgestelde project is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en brengt de goede ordening van het gebied en zijn omgeving in gedrang.

...

De tussenkomen partijen tekenen tegen deze beslissing op 13 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 maart 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" ...

5. Bespreking

...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de verbouwing en uitbreiding van de woning met een gelijkvloerse aanbouw en een uitbouw van het dakvolume, aan de achterzijde van de woning. Na de uitbreiding zal de gelijkvloerse bouwdiepte 15.00m bedragen en deze op de verdieping 12.00m.

Op de begane grond worden de woonkamer met open keuken over de volledige breedte van de woning 3.00m vergroot. In de nieuwe achtergevel komt een groot raam van 6.80m breed. De aanbouw heeft een hoogte van 3.50m en wordt afgewerkt met een plat dak. Op de verdieping wordt de bestaande achtergevel verhoogd tot een volwaardige verdiepingshoogte van 6.20m, waardoor de bruikbare oppervlakte van de 2 slaapkamers onder het achterste dakvlak vergroot wordt over hun volledige diepte. De uitbreiding sluit met een plat dak aan op het bestaande zadeldak. In de achtergevel komen 2 brede ramen vanaf borstweringshoogte. Het plat dak boven de gelijkvloerse uitbouw is niet toegankelijk. De achter- en zijgevel van de uitbreiding worden afgewerkt met zandkleurige sierpleister.

Naast de uitbreiding wordt de woning ook intern verbouwd. In de nok wordt de bestaande zolderverdieping omgevormd tot een polyvalente ruimte, een technische ruimte en een bijkomende douchecel. De 2de verdieping wordt toegankelijk gemaakt door de plaatsing van een volwaardige trap in de bestaande 5de slaapkamer. De resterende ruimte van deze voormalige slaapkamer wordt een dressingruimte, die in verbinding staat met de grootste slaapkamer (na uitbreiding).

5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen in Blanden. De omgeving wordt in hoofdzaak gekenmerkt door eengezinswoningen in open en halfopen bouworde. De woning in kwestie maakt deel uit van een rij van 3 aaneengesloten woningen. Als gevolg van de schuine ligging van de voorliggende straat ten opzichte van de percelen, staan de woningen in de onmiddellijke omgeving van het goed ingeplant met getrapte voorgevels. De woningen staan evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

Het perceel is +/- 12m breed en gemiddeld 55m diep. Op minimum 10m uit de as van de straat staat een eengezinswoning in halfopen bouworde met een bouwvrije strook aan de linker zijde (zuiden). De woning is afgewerkt met een asymetrisch zadeldak, op 2 bouwlagen aan de voorzijde en 1 bouwlaag aan de achterzijde van de woning. De woning omvat leefruimten en een garage op de begane grond en slaapkamers op de eerste verdieping. In de nok bevindt zich nog een bruikbare zolderverdieping.

De woning vormt een architecturaal geheel met de 2 rechter naburige woningen. De 3 woningen in de rij werden gebouwd met dezelfde gevel- en dakmaterialen, eenzelfde kroonlijsthoogte en dakhelling, en volgens een gelijkmatig getrapte inplanting van de voorgevel. De gevelopbouw vertoont wel een aantal kleine verschillen. De voorgevel van de rechter aanpalende woning staat 4.00m meer naar voor ingeplant en deze woning heeft geen gelijkvloerse bouwdiepte van 16.00m (t.o.v. 15m voor de woning in kwestie). Door de uitbouw aan de achterzijde met een veranda (met invallend licht via een lichtstraat), hebben de woning in kwestie en de aanpalende woning, eenzelfde achtergevelbouwlijn. Achter de bestaande achtergevel bevindt zich nog een 2.00m hoge tuinmuur van 3.00m diep.

Op het linker aanpalende perceel staat een grote en hoge woning (2 volwaardige bouwlagen en een zwevend plat dak boven de open 3de verdieping. Opnieuw als gevolg van de schuine perceelsinplantingen staat de woning verder naar achter ingeplant. Gezien de woning een grote bouwdiepte heeft van +/- 16m over alle bouwlagen, staat ze ingeplant ter hoogte van de tuinzone van de te verbouwen woning.

...

6. Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen en overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een verbouwing met een kleine toename van de bebouwde oppervlakte. De uitbreiding valt onder de ondergrens van de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater. De aanvraag houdt dus geen wezenlijke vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzonder maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in woonuitbreidingsgebied.

...

Voor het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied waar het betrokken perceel toe behoort, is de ordening bepaald. Het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning is niet in strijd met de geldende planologische bestemmingsvoorschriften.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

c) Buiten verkavelingen of plannen van aanleg, vormen bouwdiepten geen vast beoordelingsgegeven. Waar de maximale bouwdiepte niet vastligt bij middel van de stedenbouwkundige voorschriften dient een objectieve analyse van de plaatselijke stedenbouwkundige gegevens en kenmerken de basis te vormen voor de bepaling van de, voor iedere specifieke situatie, toelaatbare bouwdiepte. In het algemeen wordt aangenomen dat, op de benedenverdieping bij gesloten- en halfopen bebouwing, een bouwdiepte tot 15m gebruikelijk is. Hetzelfde principe geldt voor de bouwdiepte op de verdieping, zij het dat daar een bouwdiepte tot 12m gebruikelijk is.

Bij gesloten- of halfopen bebouwing is het niet wenselijk dat er tussen de opeenvolgende gebouwen al te grote verschillen in bouwdiepte voorkomen. Een bouwdiepte van één van de rijhuizen, die aanmerkelijk groter is dan deze van de naburige gebouwen, kan een hinderende weerslag hebben ten aanzien van de omgeving. Bij de afweging van de toelaatbare bouwdiepte, dient, naast de vergelijking met de bouwdiepte van de naburige gebouwen, ook aandacht besteed te worden aan de weerslag van de beoogde bouwdiepte op de bezonning en belichting van het aanpalend goed, de ruimtelijke kwaliteit van de terrassen en tuinen, de begroeiing, de woonkwaliteit en de privacy van de omwonenden.

Het voorliggende ontwerp overschrijdt de gebruikelijk toegelaten bouwdiepte van 15m op de begane grond en 12m op de verdieping niet, maar door de getrapte inplanting van de woningen, heeft de bouwdiepte een grotere ruimtelijke impact op de aanpalende woning dan wanneer ze op één lijn gebouwd zijn. Bij volledig aansluitende woningen kan een bouwdiepte tot 15m/12m veelal verantwoord worden vanuit de mogelijkheid van de aanpalende woning om in de toekomst uit te breiden tot dezelfde bouwdiepte als deze van de burens. Dit is in voorliggende aanvraag niet het geval. De rechts aanpalende woning zou met een gelijke achtergevel als de voorliggende woning, een ruimtelijk ongepaste bouwdiepte krijgen van 19m en 16m, respectievelijk op de begane grond en verdieping. Naast het doorschuiven van de hinder door verminderde lichtinval op de noordelijk aanpalende woning, zou een dergelijke bouwdiepte ook een nefaste invloed

hebben op de leefkwaliteit binnen de eigen woning.

Gezien de ongunstige gevolgen met betrekking tot het invallend zonlicht op het aanpalende perceel en woning, is het niet wenselijk om de bouwdiepte op de verdieping uit te breiden tot op de perceelsgrens. De nieuwe gemene muur zou een niet af te werken hoogte hebben van 6.15m, wat een verhoging van de bestaande muur betekent met 2.90m. Onmiddellijk naast de gewenste uitbreiding op de verdieping bevindt zich een veranda van +/- 2.80 meter hoog, die van bovenaf verlicht wordt via een lichtstraat. Naast de niet af te werken scheidingsmuur zou de aanbouw ook het invallend zonlicht in de aanpalende woning drastisch verminderen. De impact van de gelijkvloerse uitbreiding is veel kleiner, daar ze kan gerealiseerd worden na een ruimtelijk aanvaardbare verhoging van de bestaande tuinmuur met 1.50m. De gelijkvloerse uitbreiding tot een bouwdiepte van 15.00m is dan ook ruimtelijk verantwoord.

d) Het is wenselijk om de uitbreiding van de verdieping te realiseren door gebruik te maken van één of twee dakuitbouwen die zeker terugspringen ten opzichte van de rechter perceelsgrens. Met een dakuitbouw waarvan het verticale raamdeel min of meer gelijk valt met de knik in het bestaande dak, is het mogelijk om de achterliggende slaapkamers te verruimen zonder de inval van zonlicht in de aanpalende woning drastisch te verminderen. Een dakuitbouw die geïntegreerd is in het bestaande dakvlak, zonder dit vlak onver zijn volledige breedte te doorbreken, zal zich gemakkelijker in het bestaande harmonische geheel van 3 geschakelde woningen integreren.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de scheidingsmuur, die op de verdieping met maximaal 2.90m wordt verhoogd tot 6.20m hoogte, kan als gevolg van de getrapte inplanting, niet afgewerkt worden;
 - een uitbreiding van de bouwdiepte op de verdieping heeft ongunstige gevolgen voor het invallend zonlicht op de aanpalende woning.
- ...

Na de hoorzitting van 15 maart 2012 beslist de verwerende partij diezelfde dag om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar van 2 maart 2012 met kenmerk ...

...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de verbouwing en uitbreiding van de woning met een gelijkvloerse aanbouw en een uitbouw van het dakvolume, aan de achterzijde van de woning. Na de uitbreiding zal de gelijkvloerse bouwdiepte 15.00m bedragen en deze op de verdieping 12.00m.

Op de begane grond worden de woonkamer met open keuken over de volledige breedte van de woning 3.00m vergroot. In de nieuwe achtergevel komt een groot raam van 6.80m breed. De aanbouw heeft een hoogte van 3.50m en wordt afgewerkt met een plat dak. Op de verdieping wordt de bestaande achtergevel verhoogd tot een volwaardige verdiepingshoogte van 6.20m, waardoor de bruikbare oppervlakte van de 2 slaapkamers

onder het achterste dakvlak vergroot wordt over hun volledige diepte. De uitbreiding sluit met een plat dak aan op het bestaande zadeldak. In de achtergevel komen 2 brede ramen vanaf borstweringshoogte. Het plat dak boven de gelijkvloerse uitbouw is niet toegankelijk. De achter- en zijgevel van de uitbreiding worden afgewerkt met zandkleurige sierpleister.

Naast de uitbreiding wordt de woning ook intern verbouwd. In de nok wordt de bestaande zolderverdieping omgevormd tot een polyvalente ruimte, een technische ruimte en een bijkomende douchecel. De 2de verdieping wordt toegankelijk gemaakt door de plaatsing van een volwaardige trap in de bestaande 5de slaapkamer. De resterende ruimte van deze voormalige slaapkamer wordt een dressingruimte, die in verbinding staat met de grootste slaapkamer (na uitbreiding).

5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen in Blanden. De omgeving wordt in hoofdzaak gekenmerkt door eengezinswoningen in open en halfopen bouwvorme. De woning in kwestie maakt deel uit van een rij van 3 aaneengesloten woningen. Als gevolg van de schuine ligging van de voorliggende straat ten opzichte van de percelen, staan de woningen in de onmiddellijke omgeving van het goed ingeplant met getrapte voorgevels. De woningen staan evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

Het perceel is +/- 12m breed en gemiddeld 55m diep. Op minimum 10m uit de as van de straat staat een eengezinswoning in halfopen bouwvorme met een bouwvrije strook aan de linker zijde (zuiden). De woning is afgewerkt met een asymmetrisch zadeldak, op 2 bouwlagen aan de voorzijde en 1 bouwlaag aan de achterzijde van de woning. De woning omvat leefruimten en een garage op de begane grond en slaapkamers op de eerste verdieping. In de nok bevindt zich nog een bruikbare zolderverdieping.

De woning vormt een architecturaal geheel met de 2 rechter naburige woningen. De 3 woningen in de rij werden gebouwd met dezelfde gevel- en dakmaterialen, eenzelfde kroonlijsthoogte en dakhelling, en volgens een gelijkmatig getrapte inplanting van de voorgevel. De gevelopbouw vertoont wel een aantal kleine verschillen. De voorgevel van de rechter aanpalende woning staat 4.00m meer naar voor ingeplant en deze woning heeft geen gelijkvloerse bouwdiepte van 16.00m (t.o.v. 15m voor de woning in kwestie). Door de uitbouw aan de achterzijde met een veranda (met invallend licht via een lichtstraat), hebben de woning in kwestie en de aanpalende woning, eenzelfde achtergevelbouwlijn. Achter de bestaande achtergevel bevindt zich nog een 2.00m hoge tuinmuur van 3.00m diep.

Op het linker aanpalende perceel staat een grote en hoge woning (2 volwaardige bouwlagen en een zwevend plat dak boven de open 3de verdieping. Opnieuw als gevolg van de schuine perceelsinplantingen staat de woning verder naar achter ingeplant. Gezien de woning een grote bouwdiepte heeft van +/- 16m over alle bouwlagen, staat ze ingeplant ter hoogte van de tuinzone van de te verbouwen woning.

...

6. Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen en overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een verbouwing met een kleine toename van de bebouwde oppervlakte. De uitbreiding valt onder de ondergrens van de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater. De aanvraag houdt dus geen wezenlijke vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzonder

maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in woonuitbreidingsgebied.

...

Voor het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied waar het betrokken perceel toe behoort, is de ordening bepaald. Het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning is niet in strijd met de geldende planologische bestemmingsvoorschriften.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

c) Buiten verkavelingen of plannen van aanleg, vormen bouwdiepten geen vast beoordelingsgegeven. Waar de maximale bouwdiepte niet vastligt bij middel van de stedenbouwkundige voorschriften dient een objectieve analyse van de plaatselijke stedenbouwkundige gegevens en kenmerken de basis te vormen voor de bepaling van de, voor iedere specifieke situatie, toelaatbare bouwdiepte. In het algemeen wordt aangenomen dat, op de benedenverdieping bij gesloten- en halfopen bebouwing, een bouwdiepte tot 15m gebruikelijk is. Hetzelfde principe geldt voor de bouwdiepte op de verdieping, zij het dat daar een bouwdiepte tot 12m gebruikelijk is. Bij de afweging van de toelaatbare bouwdiepte dient, naast de vergelijking met de bouwdiepte van de naburige gebouwen, ook aandacht besteed te worden aan de weerslag van de beoogde bouwdiepte op de bezonning en belichting van het aanpalende goed, de ruimtelijke kwaliteit van de terrassen en tuinen, de begroeiing, de woonkwaliteit en de privacy van de omwonenden.

Het voorliggende ontwerp overschrijdt de gebruikelijke toegelaten bouwdiepte van 15m op de begane grond en 12m op de verdieping niet. De uitbreiding op de begane grond gebeurt ter hoogte van de bestaande tuinmuur, die slechts met 1.50m moet verhoogd worden. De ruimtelijke impact van deze uitbreiding op het aanpalende perceel is klein.

Ook de uitbreiding op de verdieping voldoet aan de gangbare normen en overschrijdt de toelaatbare weerslag op het aanpalende perceel niet. De huidige achtergevel van de rechts aanpalende woning (veranda-uitbouw) ligt in het verlengde van de gevraagde uitbreiding op de verdieping. In de achtergevel van de aanpalende woning bevinden zich de grote ramen met invallend zonlicht vanaf de middag. De belangrijkste functie van de lichtstraat in het dak van de veranda is het binnenlaten van licht in de middelste woonruimten, maar niet het binnenlaten van bijkomend zonlicht in de veranda. De aanbouw op de verdieping zal het verticaal binnenvallend licht niet verhinderen en is bijgevolg aanvaardbaar.

d) Als gevolg van de getrapte inplanting van de woningen ligt het niet voor de hand dat tegen de nieuwe scheidingsmuur op de verdieping nog zal aangebouwd worden. Daarom is het noodzakelijk dat deze muur met een volwaardig gevelmateriaal wordt afgewerkt. Gezien de uitbouw wordt voorzien van een afwerking met zandkleurig bepleistering en de bestaande woningen bestaan uit roodbruine gevelsteen, is het wenselijk om één van beide materialen te gebruiken voor de afwerking van de rechter scheidingsmuur.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorliggende ontwerp overschrijdt de gebruikelijke toegelaten bouwdiepte van 15m op de begane grond en 12m op de verdieping niet;*
- de uitbreiding op de begane grond gebeurt ter hoogte van de bestaande tuinmuur, die slechts met 1.50m moet verhoogd worden;*
- de aanbouw op de verdieping zal het verticaal binnenvallend licht in de rechts aanpalende woning niet verhinderen en is bijgevolg aanvaardbaar;*
- mits de rechter scheidingsmuur af te werken met een volwaardig gevelmateriaal, aansluitend op de bestaande gevelmaterialen, zal de uitbouw zich voldoende integreren in de onmiddellijk omgeving.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer vastgesteld moet worden dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

2. Door onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing van de deputatie dd. 15 maart 2012 waarbij de vergunning aan de aanvrager werd verleend dreigt verzoeker zonlicht te verliezen alsmede inkijk te moeten ondergaan in de ganse tuin.

De aanvraag voorziet in de aanmaak van twee extra grote openstaande ramen op de tweede verdieping, in de plaats van huidige schuine dakramen. Dit zal aan de

aanvragers een continue rechtstreekse inkijk verlenen op het perceel en de tuin van de verzoekers.

Het ernstige verlies aan zonlicht werd hoger reeds uitvoerig toegelicht en blijkt eveneens uit de oorspronkelijk door verzoeker bijgebrachte foto's. (...)

Door de tenuitvoerlegging van de gunningsbeslissing zou niet alleen de zon- en lichtinval via de koepel in de veranda drastisch verminderen, maar eveneens deze in de living van verzoeker onmiddellijk hier achteraan.

Het weze hierbij nog benadrukt dat verzoeker als eigenaar van een tussenstaande rijwoning uiteraard niet beschikt over de mogelijkheid van 'zijramen' om de leefruimte te verlichten.

Hij is hiervoor dan ook ten volle aangewezen op de lichtinval langs de achterzijde, reden waarvoor hij de veranda aangebouwd heeft om op die manier bijkomende verlichting via een lichtstraat te kunnen realiseren in de leefruimten...

Door de tenuitvoerlegging van huidige beslissing dreigt dit zonlicht hem evenwel onherroepelijk te worden ontnomen!

Dit maakt evenwel een onevenredige aantasting uit van het woonklimaat van verzoeker. Gelet op de omgeving waarin de woning zich bevindt, dient verzoeker zich niet te verwachten aan dergelijke zware ruimtelijke lasten.

Uit vaste rechtspraak van de Raad van State, als rechtsvoorganger van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, blijkt terecht dat de Raad het verlies aan bezonning met de nodige gestrengheid evalueert en ook sanctioneert.

...

3. Tenslotte benadrukt verzoeker nog dat op grond van een vaste rechtspraak van de Raad van State het nadeel van een reeds uitgevoerde stedenbouwkundige vergunning als manifest moeilijk te herstellen beschouwd wordt.

In zijn hoedanigheid van particulier is verzoeker partij immers geen titularis van een herstellvordering om de plaats in de oorspronkelijke toestand te vorderen.

De afbraak van een onwettige bouwwerk bekomen is dan ook zeer moeilijk voor verzoeker

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

" ...

Dat wat de tweede voorwaarde van artikel 17, §2 betreft er in deze dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet aannemelijk maken dat hij ingevolge de bestreden beslissing een ernstig nadeel zouden dienen te ondergaan, nadeel dat al dan niet zou kunnen worden hersteld middels de tussenkomst van een annulatiearrest.

Uit de omschrijving in het verzoekschrift blijkt geenszins dat de leefbaarheid- kwaliteit van hun eigendom, ingevolge de tenuitvoerlegging van de thans bestreden

stedenbouwkundige vergunning op een ernstige, onrechtmatige manier zou worden aangetast.

Het feit dat verzoeker als zou beschikken over het rechtens vereiste belang om de nietigverklaring, en aldus de schorsing, te vorderen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, volstaat echter niet om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bewerkstelligen.

Belangrijk hierbij is immers dat de stedenbouwkundige vergunning wordt toegekend zonder enige afwijking van de ter plaatse toepasselijk stedenbouwkundige voorschriften.

De aanvraag tot aanbouw aan de woning is volledig in overeenstemming met de planologische voorschriften; immers, het bouwperceel is volgens het gewestplan Leuven gelegen in een woonuitbreidingsgebied;

...

Welnu, voor het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied waar het betrokken perceel toe behoort, is de ordening bepaald; het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning is niet in strijd met de geldende planologische bestemmingsvoorschriften; dit wordt door de verzoekende partij ook niet betwist.

Het goed is ook niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Ook de bouwdiepte, de hoogte en de manier van bouwen is perfect in overeenstemming met de geldende planologische voorschriften en gangbare bouwnormen.

Hieromtrent wordt in het bestreden besluit geanticipeerd en bijzonder gemotiveerd gelet op het ingediende bezwaarschrift in het kader van het gehouden openbaar onderzoek, gelet op het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen en vooral gelet op het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op het vlak van de bouwdiepte op de verdieping; de deputatie heeft deze argumentatie grondig onderzocht en is op basis van een onderzoek van deze argumenten en na het horen van de partijen hierbij tot de conclusie kunnen komen dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de gangbare normen ook op het vlak van inplanting en bouwdiepte en dit op grond van de volgende overwegingen.

...

Hierbij moet tevens rekening worden gehouden met het feit dat de verzoekende partij inderdaad al een veranda aan zijn woning heeft aangebouwd hetgeen al een afwijking van het oorspronkelijk concept van de drie getrapte woningen inhoudt en hetgeen tot gevolg heeft dat er al minder licht in de oorspronkelijke leefkamer binnenkomt; de aanbouw van een veranda van de verzoekende partij kan echter niet tot gevolg hebben dat het aan de aangrenzende buur niet meer zou toegelaten zijn om op zijn beurt een aanbouw aan de oorspronkelijke woning te realiseren.

De verzoekende partij dient daarenboven zijn vermeend nadeel te staven met alle mogelijke elementen, gaande van foto's tot verklaringen, plaatsbeschrijvingen, schetsen, plannen, ... en kan er niet mee volstaan om dit vermeende nadeel in algemene en vage bewoordingen te omschrijven.

Verzoeker spreekt in het verzoekschrift over een 'onevenredige aantasting' van zijn

'woonklimaat', doch laat dienvolgens volkomen na dit voorgehouden nadeel concreet aan te tonen; verzoeker volstaat ermee te verwijzen naar de rechtspraak van de Raad van State waaruit dient te blijken dat de aantasting van het woonklimaat een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaakt.

Door te verwijzen naar andere dossiers wordt echter de door de verzoeker voorgehouden hinder geenszins aangetoond.

Het is ten andere onjuist te stellen dat ingevolge de aanbouw er thans geen licht of bezonning meer in de tuin of de woning van de verzoekende partij zal komen of dit aanzienlijk en onevenredig zou verminderen.

Uit de tekeningen en foto's zoals deze werden gevoegd bij het aanvraagdossier, alsook uit de weergave zoals deze moge blijken uit het beroepsschrift van de aanvrager en inzonderheid uit de weergave van de snede en de profielen blijkt dat de aanvraag geen significante impact zal hebben op de belichting en bezonning van de woning of de tuin van de verzoekende partij.

Interessant hierbij is de weergave in het beroepsschrift (bouwberoep bij deputatie) van de oorspronkelijke toestand van de woningen vóór de verbouwingen door de verzoekende partij en ná zijn uitbreiding met een veranda en de simulatie van het nieuwe profiel na uitbreiding door de aanvrager.

Hieruit blijkt dat de bouwdiepte in essentie niet wijzigt, deze blijft respectievelijk voor wat betreft de gelijkvloers en de verdieping op 15m en 12m, waar de initiële insprong van de woning van de verzoekende partij volledig teniet werd gedaan ingevolge de aanbouw van een veranda door de verzoekende partij. De achtergevel van de beide burens is met andere worden op dit ogenblik (voor uitvoering van de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning) reeds gelijklopend.

De redenering van de PSA kan ook niet worden gevolgd op dit punt waar de bouwdiepte wordt berekend alsof de woningen zouden worden gebouwd op één lijn en niet getrapt; aan de inplanting en de insprong van de voorgevel wordt immers niets gewijzigd en dient vertrokken te worden van een gelijke achterbouw hetgeen inderdaad anders is dan oorspronkelijk vergund, doch dit is enkel te wijten aan de aanbouw van een veranda door de verzoekende partij.

Dit maakt dat aldus dat met betrekking tot de bouwdiepte op de gelijkvloers enkel de gemeenschappelijke tuinmuur met 1,5m wordt verhoogd.

De verzoekende partij toont echter niet aan de uitbreiding van het profiel (...) tot gevolg zou hebben dat de leefkwaliteit van zijn woning op een ernstige onrechtmatige wijze in het gedrang zou worden gebracht.

Integendeel uit de tekeningen en de plannen zoals bijgebracht door de bouwheer en dienst architecten blijkt het tegendeel.

Bovendien zwijgt de verzoekende partij in alle talen over de aanwezigheid van de woning nr. 7 zoals aangeduid op de luchtfoto 3 van het beroepsschrift.

Het komt de verwerende partij voor de dat de inplanting van woning nr. 7 de oorzaak is van het beperkte zonlicht op de betrokken percelen, met inbegrip van de woning van de

aanvragers; hier moge verwezen worden naar de foto's 2,5 en 6 zoals gevoegd bij het bouwberoep; het is deze woning nr. 7 die thans oorzaak is van de beperking van het zonlicht op alle drie de bouwpercelen.

Ook hier dient echter gesteld dat de oprichting van deze enorme woning nr. 7 op het aangrenzende perceel, evenmin als de aanbouw met een veranda op het andere perceel, geen bouwverbod kan inhouden voor het perceel van de aanvragers.

Verzoeker toont niet concreet aan dat er een onaanvaardbare beperking zou komen van licht, lucht en bezonning op zijn perceel of woning zo de verbouwing van de woning Kouterstraat nr. 9, zou worden uitgevoerd.

...

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

In zo verre de verzoekende partij voorhoudt dat de inkijk in de tuin een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou vormen, dient vastgesteld dat dergelijke vorm van hinder, indien deze inkijk al als hinder zou kunnen worden beschouwd, geenszins een MTHEN kan opleveren.

Allereerst dient te worden opgemerkt dat de tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing geenszins voorziet in de uitvoering van raamopeningen in de zijgevel of in strijd met de bepalingen van art. 675 e.v. B.W.

Van een rechtstreekse inkijk of niet toegelaten zijdelingse inkijk is er om die reden geen sprake. Alleszins maakt de verzoekende partij op geen enkele wijze aannemelijk dat dit in casu wel het geval zou zijn.

Binnen een sterk residentiële omgeving behoort het immers tot de normale ongemakken van burenhinder dat burenen zijdelingse inkijk kunnen nemen via de aanwezige ramen in de achtergevel in de tuin van omliggende burenen. Dergelijke inkijk was ook vandaag reeds mogelijk via de bestaande 'velux'-dakramen die aanwezig zijn zowel in het dak van de woning van verzoekende partijen in tussenkomst als in het dak van de woning van verzoekende partij. Een en ander blijkt uit stuk 2 foto 6. Verzoekende partijen in tussenkomst hebben heden dus reeds inkijk in de tuin van verzoeker. Ook verzoeker heeft heden reeds inkijk in de tuin van verzoekende partijen in tussenkomst.

Inkijk in de tuin is dermate vaak voorkomend, en dermate weinig hinderlijk, dat deze geenszins als een MTHEN kan worden gekwalificeerd.

Verzoeker blijft manifest in gebreke het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in concreto aan te tonen.

Inkijk in de woning is er niet.

Zoals hoger reeds aangetoond, is de beperking van de lichtinval op de eigendom binnen de woning en veranda van verzoeker dermate beperkt dat deze geenszins het karakter van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel vormt.

Uit de simulatie die verzoekende partijen in tussenkomst toevoegt onder stuk 6 blijkt zeer

duidelijk dat er in de **nieuwe toestand na verbouwing** tussen 14.00u en 18.00u (i.e. in de namiddag en tijdens de zomer) zich quasi geen schaduwval voordoet op de eigendom van de verzoekende partij (i.e. niet alleen in de tuin, maar ook niet in de veranda en de lichtkoepels op de veranda) en dat de schaduwval die verzoekers in tussenkomst ondervinden van de links aanpalende woning nr. 7 veel groter is dan deze die de verzoekende partijen dienen te tolereren.

Tijdens de winter blijkt zeer duidelijk dat de schaduwval bij de 3 geschakelde woningen (dus zowel bij verzoeker als bij verzoekende partij in tussenkomst) thans reeds wordt berokkend door woning nr. 7. Een en ander kan worden afgeleid aan de hand van foto's opgenomen in het beroepschrift van verzoekende partijen tot tussenkomst, met name foto 2 en luchtfoto 3.

De verzoeker overdrijft dus manifest waar hij stelt dat hij door de tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing zonlicht dreigt te verliezen, en dit zowel via de koepel in de veranda als in de living.

In de namiddag tijdens de zomer, tussen 14.00 u en 18.00 u is er geen enkele beperking van de lichtinval in veranda en living.

In de winterperiode is de beperking van de lichtinval te wijten aan de woning nr. 7, i.e. de links aan palende buur van verzoekende partijen in tussenkomst.

De verzoekende partij beroept zich op een aantal gemeenplaatsen, zonder echter in concreto, aan de hand van stukken, aan te tonen dat de beweerde toename van de schaduwval dermate ernstig is, dat deze aan de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel oplevert.

Daarenboven blijkt uit de vergelijking van de schaduwval in de bestaande toestand met de schaduwval van nieuwe toestand dat de bijkomende schaduwval door verbouwing bijzonder beperkt is. De verbouwing van verzoekende partij in tussenkomst, die slechts weinig bijkomend nadelig effect zal berokkenen qua beperking van lichtinval en schaduwval bij verzoeker en dit zowel in de woning als in de tuin, kan ook om die reden niet geacht worden verzoeker een MTHEN op te leveren.

De beperkte lichtinval waarop de verzoeker zich beroept omwille van het feit dat de woning van de verzoeker een tussengelegen rijwoning betreft en er dus in deze gevel geen zijdelingse raamopeningen of vensters aanwezig zijn, vertoont geen enkel oorzakelijk verband met de tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing en vormt zodoende geen nadeel dat uit tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing voortvloeit.

Op grond van het voorgaande blijkt duidelijk dat er geen sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoeker.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wenst te voorkomen, wijst de verzoekende partij op een ernstig verlies aan zonlicht in haar veranda en haar leefruimtes evenals op de mogelijkheid tot inkijk in haar tuin vanuit de nieuwe vensters die op de verdieping zullen worden voorzien.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de woning van de verzoekende partij links gelegen is van het pand waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Beide woningen vormen een onderdeel van drie in getrapte vorm gebouwde woningen waarbij de woning van de verzoekende partij een gesloten bebouwing is.

De woning van de tussenkomende partijen is iets meer naar achteren gebouwd dan de woning van de verzoekende partij. De achtergevels van beide panden komen echter samen nadat de verzoekende partij een veranda aanbouwt aan haar woning. Beide woningen hebben aan de achterzijde dakvlakramen in het dak.

3.

De Raad dient wat de door de verzoekende partij voorgehouden inkijk in haar tuin betreft, vast te stellen dat er nu reeds een mogelijkheid tot inkijk bestaat. Het pand van de tussenkomende partijen beschikt immers over twee dakvlakvensters in het dak. Daarenboven is de Raad van oordeel dat er, gegeven de configuratie en oriëntatie van de drie woningen, een zekere tolerantie mag verwacht worden ten aanzien van eventuele inkijk in elkaars tuinen. De verzoekende partij heeft immers zelf ook inkijk in de woning van de tussenkomende partijen.

Het feit dat de nieuw voorziene ramen een grotere inkijk zouden mogelijk maken, wordt bovendien niet voldoende concreet gemaakt en valt naar het oordeel van de Raad niet te beschouwen als een nadeel dat dermate ernstig is dat het de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou kunnen verantwoorden.

4.

In zoverre de verzoekende partij tot slot aanvoert dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing tevens aanleiding zal geven tot een aanzienlijke vermindering van (zon)lichtinval en dus tot een aantasting van haar woonklimaat, stelt de Raad vast dat de ernst van dit nadeel niet wordt aangetoond en derhalve het niveau van de loutere hypothese niet overstijgt. Aan de hand van de door de verzoekende partij neergelegde foto's kan de Raad alvast de ernst van het betrokken nadeel niet onderzoeken, laat staan beoordelen.

De tussenkomen partijen leggen evenwel een uitgebreide schaduwstudie neer waarbij er een vergelijking wordt gemaakt tussen de huidige toestand en de toekomstige toestand wat betreft schaduwval op verschillende ogenblikken van de dag en op verschillende tijdstippen door het jaar. Uit deze studie blijkt dat er inderdaad een invloed zal zijn op de mate van schaduwval van de uitgebreide constructie in vergelijking met de huidige constructie. Deze invloed zal echter, zo blijkt duidelijk uit de studie, zo miniem zijn dat het nadeel niet als voldoende ernstig kan worden beschouwd om tot de schorsing aanleiding te kunnen geven.

De verzoekende partij dient de ernst concreet en precies te duiden. Het volstaat niet om zonder meer te verwijzen naar rechtspraak gewezen in kennelijk gelijkaardige zaken om vervolgens aan te nemen dat de eigen nadelen evenzeer ernstig en bij uitbreiding moeilijk te herstellen zijn.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0691/SA/4/0612.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER