

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 107.944 van 18 juni 2002
in de zaak A. 114.782/X-10.735.**

In zake : Pascal DE GIJNST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat V. GOOSSENS,
kantoor houdende te 2640 MORTSEL,
Prins Leopoldlei 81

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad van
OOST-VLAANDEREN.

tussenkommende partij :

Ben EVENEPOEL,
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Pascal DE GIJNST op 4 januari 2002 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 18 oktober 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan Ben EVENEPOEL de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een bestaande woning op een perceel gelegen Regentiestraat 109 te Denderleeuw, kadastraal bekend Sectie B, nrs 540k8 en 540e17;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 13 februari 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 maart 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat V. GOOSSENS, die verschijnt voor verzoeker, van Bestuurssecretaris M.A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat W. DE CUYPER, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat Ben EVENEPOEL op 11 mei 2001 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande woning op een perceel gelegen Regentiestraat 109, kadastraal bekend sectie B, nrs. 540k8 en 540e17, links palende aan verzoekers woning; dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem is gelegen in woongebied; dat het niet is gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat de bestaande woning een gevelbreedte heeft van 6,30 m met één verdieping en zadeldak, met rechts een aangebouwde garage met een breedte van 2,21 m zonder verdieping, ingeplant tot op de perceelgrens met verzoekers eigendom; dat deze woning een diepte heeft van 8,81 m met daarachter op het gelijkvloers een achteruitbouw van 7,40 m met een breedte van 3,50 m en een nokhoogte van 10,14 m ingeplant tegen de andere perceelgrens; dat de verbouwing voorziet in een woning tot op de perceelgrens met verzoekers eigendom met één verdieping en een tondak in zink met een nokhoogte van 10,70 m; dat een bouwdiepte wordt voorzien van 16,50 m; dat de bestaande scheidingsmuur met verzoekers eigendom met een hoogte van circa 2,30 m wordt vervangen door een zijgevel met een hoogte van 6,20 m; dat de woning volgens de beschrijvende nota wordt opgetrokken als een "gesloten bebouwing"; dat de woning van verzoeker, verbouwd met een vergunning verleend op 23 mei 1991, een bouwdiepte heeft van circa 12 m, dat tegen de linkerperceelgrens van het bouwperceel op de eerste verdieping de badkamer is gelegen, met daaronder een doorrit naar de achterzijde van het perceel; dat er tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift wordt ingediend door verzoeker en zijn echtgenote;

dat zij in hun bezwaarschrift betogen dat het te verbouwen gebouw een 3-gevelwoning is met aan hun kant een garage, dat de voorschriften en bepalingen in verband met 3-gevelwoningen niet worden gerespecteerd, dat de 3-gevelwoning een rijwoning wordt, dat stedenbouwkundig op die plaats de aanzet wordt gegeven voor een opeenvolging van een aantal halfopen bebouwingen waarbij de huisnummers 109 (Evenepoel) en 111 (De Gijnst) als niet gekoppeld aan elkaar verschijnen, en dat er voorts een aantal gegevens in het aanvraagdossier ontbreken zoals het aanzicht van de tuinmuur voor en na de werken, en er een aantal fouten voorkomen in de beschrijvende nota; dat de aanvrager hierop een aanvullende beschrijvende nota heeft ingediend, waarin hij onder meer betoogt dat zijn project geen 3-gevelwoning is, dat het ontwerp volgens zijn idee (hij is bouwkundig ingenieur) dient te worden opgetrokken en hij geen rekening wenst te houden met de opvattingen van de bezwaarindiener (die architect is), en dat er geen koppeling is tussen zijn woning en deze van de bezwaarindiener, maar dat er een vrije ruimte is van 2,60 m; dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 9 juli 2001 het ingediende bezwaarschrift heeft onderzocht en beoordeeld, en daarbij heeft vastgesteld dat de woning van verzoeker een 3-gevelwoning is, dat er door het ontworpen project een blijvende wachtgevel wordt gecreëerd ter hoogte van de woning van verzoeker, en heeft overwogen dat "de woning van de linksaanpalende buur (huisnummer 107) in de feiten dient te worden beschouwd als een vrijstaande woning welke op termijn weliswaar kan worden aangesloten op de woning nr. 109, doch dat in dit geval een harmonische uitbouw ontstaat van 3 stedenbouwkundige gehelen, elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen (103-105, 107-109, 111-113 - woning 115 dient nog afgewerkt met halfopen bebouwing)", en dat de Regentiestraat niet wordt gekenmerkt door doorlopende lintbebouwing doch een variërende bebouwing heeft; dat het college van burgemeester en schepenen om deze redenen bij besluit van dezelfde datum de gevraagde vergunning heeft geweigerd; dat Ben EVENEPOEL op 7 augustus 2001 beroep heeft ingesteld tegen dit weigeringsbesluit bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen; dat in dit beroepsschrift wordt betoogd dat verzoeker niet heeft gebouwd zoals vergund; dat het beroepsschrift wordt aangevuld met een brief van de raadsman van de aanvrager van 3 september 2001, waarin onder meer wordt betoogd dat de aanvraag de bestaande ruimtelijke ordening niet wijzigt en dat verzoeker is afgeweken van de hem in 1991 verleende bouwvergunning, dat verzoekers badkamer tot tegen de perceelgrens komt en dat het de logica zelf is dat de badkamer van de aanvrager hierop aansluit, dat het college ten onrechte heeft gesteld dat er een blijvende wachtgevel wordt gecreëerd, aangezien verzoeker zijn woning ook kon doen inplanten tot op de perceelgrens, en dat er geen sprake is van een vermindering van

lichtinval aangezien de woning van verzoeker geen lichten of zichten heeft in de zijgevel; dat de provinciale diensten een technisch verslag hebben opgesteld waarin wordt besloten tot de inwilliging van het beroep en het verlenen van de gevraagde vergunning; dat in dit verslag onder meer de plaatselijke situatie en het project worden beschreven, dat er wordt vastgesteld dat de omgeving een variërende bebouwing kent en geen doorlopende lintbebouwing, dat er echter geen sprake is van een harmonische uitbouw van 3 gehelen van elk 2 gekoppelde woningen, dat de realisatie van het tondak het straatbeeld niet aantast, dat links en rechts van het project de paden op de aanpalende percelen blijven, "zodat het open karakter in de straat behouden blijft", dat de scheidingsmuur wordt afgewerkt zodat er geen sprake kan zijn van een blijvende wachtgevel, dat de gebruikte materialen niet storend zijn en de afwerking leidt tot een harmonieus geheel, dat het gaat om een hedendaagse architectuur die een positieve invulling kan zijn voor de buurt, en dat het ontwerp de privacy en bezonning van de woning van verzoeker niet in het gedrang brengt en zijn woonkwaliteit niet schendt; dat de bestendige deputatie bij het bestreden besluit van 18 oktober 2001 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend op grond van dezelfde motivering als deze vermeld in het technisch verslag;

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 nietigverklaring 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 eerste door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van het begrip goede ruimtelijke ordening, van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, van artikel 5.1., tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgerwestplannen en gewestplannen, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,

"Doordat, het bestreden besluit aanneemt dat de totaliteit van de in de aanvraag opgenomen werken uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn;

terwijl artikel 4 DORO voorschrijft dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en terwijl artikel 5.1.2e lid van het KB van 28 december 1972 stelt dat de inrichtingen in woongebieden maar mogen

worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en terwijl elke aanvraag tot bouwvergunning een onderzoek vereist naar de goede plaatselijke aanleg van het bouwwerk.";

dat verzoeker in de toelichting bij het middel onder meer aanvoert dat wat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van de verbouwing van de bestaande woning betreft, het college van burgemeester en schepenen in haar besluit van 9 juli 2001 het volgende heeft gesteld :

"Overwegende dat de reclamant De Gijnst-Eyskens op 23/05/1991 een bouwvergunning bekam voor het verbouwen van diens woning (...); dat uit de foto's van dit bouwdoossier blijkt dat de woning van de heer en mevrouw De Gijnst-Eyskens wel degelijk een 3-gevelwoning was en zodoende ook als 3-gevelwoning werd verbouwd en vergund en dit met behoud van de bestaande bouwvrije strook;

(...)

Overwegende dat de woning van de linksaanpalende buur (huisnummer 107) in de feiten dient beschouwd te worden als een vrijstaande woning welke op termijn weliswaar kan worden aangesloten op de woning nr. 109, doch dat in dit geval een harmonische uitbouw ontstaat van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen (103-105, 107-109, 111-113 - woning 105 dient nog afgewerkt met halfopen bebouwing).";

dat deze vaststellingen van het college worden aangetoond door een fotoreportage die verzoeker reeds in zijn bezwaarschrift naar voren bracht, en dat dit het toekomstbeeld is zoals voorzien door de gemeente en voor de uitbouw van haar stedenbouwkundige visie reeds een aanzet werd gegeven door wachtgevels te creëren langs de linkerzijde van de te koppelen woningen, dat de bestendige deputatie dit straatbeeld niet blijkt te kunnen ontwaren, en in haar besluit van 18 oktober 2001 stelt :

"Overwegende dat woning nr. 107 (linksaanpalende woning) een vrijstaande woning betreft, gescheiden van de betreffende woning door een vrije ruimte van 2,60 m, en dat deze aldus niet met woning 109 gekoppeld wordt tot halfopen bebouwing;

Dat in het straatbeeld geenszins een harmonische uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen vast te stellen is.";

dat deze bevindingen niet worden geschraagd door enig fotomateriaal, maar hun oorsprong blijkbaar vinden in een argumentatie van de aanvragers en "onderzoek" en een "vaststelling ter plaatse", dat echter nergens nadere uitleg wordt gegeven over dit onderzoek of de vaststelling ter plaatse, terwijl met geen woord wordt gerept over het bezwaarschrift en de bijgevoegde foto's die de structuur van de straat zeer goed schetsen, dat de bestendige deputatie haar oordeel over het niet bestaan van een harmonische uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen uitsluitend blijkt te steunen op het feit dat er tussen de

woning nr. 107 en de woning nr. 109 nog een scheiding bestaat van 2,60 m, en het dus geen gekoppelde woningen betreft, dat het college hierover reeds heeft beslist dat op termijn de woning nr. 107 kan worden aangesloten op de woning nr. 109, die links een wachtgevel heeft waardoor een aansluiting vrij gemakkelijk realiseerbaar zal zijn, dat echter de woning nr. 111 noch direct, noch op termijn kan worden aangesloten op de woning nr. 109; dat verzoeker voorts betoogt dat het bestreden besluit te weinig gegevens bevat om uit te maken welke dan wel de precieze kenmerken zijn van het woongebied, nu het enkel een negatieve aanduiding geeft door te stellen dat het straatbeeld geenszins een harmonieuze uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen betreft, dat de bestendige deputatie daarnaast stelt dat de realisatie van een tondak geenszins "het straatbeeld" aantast; terwijl voor deze stelling geen enkele verantwoording wordt gegeven; dat verzoeker voorts betoogt dat door het vergunnen van een nieuwe blinde muur met een hoogte tot 10,70 m in plaats van de tuinmuur van 2,30 m alle licht en uitzicht wordt ontnomen, dat er bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening een afweging dient te geschieden van de wederzijdse belangen van de aanpalende erven, dat zijn woning door de te verbouwen woning volledig in de schaduw wordt gezet, terwijl de bestendige deputatie daarentegen stelt dat de privacy en de bezonning van zijn woning geenszins in het gedrang komen, maar deze stelling op niets is gesteund;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat er geen sprake is van 3 gehelen van 2 gekoppelde halfopenbebouwingstype woningen, dat de huisnummers 111 en 113 weliswaar gekoppeld zijn doch van een volstrekt ander type en karakter, dat ook de huisnummers 105 en 107 qua bouwstijl heel verschillend zijn, dat er voorts geen enkele aanwijzing is dat huisnummer 107 zou worden afgebroken en gekoppeld aan huisnummer 109, dat er hier geen sprake is van een harmonische uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen zoals het college stelt, dat zij precies van oordeel is dat de woning van verzoeker en deze van de betwiste vergunning het best bij elkaar horen, en dat de linkergevel van verzoekers woning naar het westen en niet naar het zuidwesten is georiënteerd, zodat het enkel gaat om de avondzon; dat verwerende partij voorts betoogt wat volgt :

"De betreffende blinde muur met een bouwhoogte van 10,70 m over een bouwdiepte van 8,81 m komt overeen met de bouwdiepte van het hoofdgebouw (nokhoogte $\pm$ 11,50 m) van verzoeker, waar in de zijgevel geen lichten of zichten genomen worden.

Bijgevolg kan verzoeker over de diepte van de woning waar de hoogte maximaal is, geen nadeel qua zichten, lichten of bezonning ondervinden.

De achterbouw van de door de bestendige deputatie vergunde woning heeft een bouwhoogte van twee bouwlagen (6 m), wat overeenkomt met de bouwhoogte van de achterbouw (tot op bouwdiepte 14,80 m) van de woning van verzoeker.

In de zijgevel van het huis van verzoeker wordt enkel licht en zicht genomen vanaf een bouwdiepte van ongeveer 9 m, alwaar, zoals hiervoor vermeld, het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en waar de hoogte van de achterbouw van de betwiste woning tevens twee bouwlagen zal hebben (ongeveer 6 m) (zie schematische doorsnede stuk 13).

De raampartij in de zijgevel van verzoeker is dieper gelegen in de gevel en bevindt zich op een hoogte van ongeveer 5,30 m.

Dit raam bevindt zich op $\pm 3,50$ m van de perceelsgrens.

Vanuit die raampartij wordt enkel zicht genomen op het westen, aangezien de badkamer op palen van verzoeker het zicht naar achteren toe (noorden) belemmert. Ook naar het zuiden (voorzijde) kan verzoeker geen zicht nemen, aangezien het raam dieper ligt en het zicht belemmerd wordt door de eigen hoofdbouw.

Indien de woning van de heer Evenépoel niet tot op de perceelsgrens zou gebouwd worden, maar als driegevelwoning zou zijn opgevat, zou men vanuit de zijgevel van verzoeker eveneens uitkijken op een muur.

De op kwestieus perceel op te richten scheidingsmuur bevat geen ramen, zodat van schending van de privacy geenszins sprake kan zijn";

Overwegende dat de tussenkomen partij antwoordt dat de Raad van State zich niet in de plaats mag stellen van de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of de goede ruimtelijke ordening, en dat de Raad van State uitsluitend kan nagaan of de bevoegde overheid bij het nemen van de bestreden beslissing is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen, dat in casu de bestendige deputatie wel degelijk op grond van juiste feiten, correct en in redelijkheid heeft geoordeeld en dat de Raad van State niet bevoegd is wat betreft onredelijke schendingen van privacy en lichten en zichten;

Overwegende dat in de uitoefening van het wettigheidsstoezicht op een voor hem aangevochten stedenbouwkundige vergunning de Raad van State zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet vermag in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat het de Raad van State enkel toekomt na te gaan of deze overheid bij het verlenen van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen verenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening;

Overwegende dat krachtens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn; dat hieruit volgt dat enkel met de in de beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat het bestreden besluit, na te hebben overwogen dat de aanvraag qua bestemming in overeenstemming is met de planologische voorschriften van het gewestplan, dat elke aanvraag dient te worden beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied, en na een beschrijving te hebben gegeven van het voorwerp van de aanvraag, is gemotiveerd als volgt :

"Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een omgeving met een variërende bebouwing van halfopen, open en gesloten woningen (dus geen doorlopende lintbebouwing);

Overwegende dat bij openbaar onderzoek één bezwaarschrift werd ingediend;

dat het bezwaar (ingediend door de rechtsaanpalende eigenaars) betrekking heeft op het niet respecteren van de voorschriften en bepalingen inzake 3-gevelwoningen, het niet naleven van de wettelijke en ruimtelijke context met als gevolg dat de verbouwing niet verenigbaar is met de huidige stedenbouwkundige omgeving en dat het ingediende bouwdoossier niet conform is met de wettelijke vormvereisten (aanstipijst);

dat volgens het college van burgemeester en schepenen dit bezwaar slechts deels gegrond is;

Overwegende dat woning nr. 107 (linksaanpalende woning) een vrijstaande woning betreft, gescheiden van de betreffende woning door een vrije ruimte van 2,60 m, en dat deze aldus niet met woning 109 gekoppeld wordt tot halfopen bebouwing;

dat in het straatbeeld geenszins een harmonische uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen vast te stellen is;

Overwegende dat de realisatie van een tondak (waarbij de ronding zich in de zijgevel bevindt) geenszins het straatbeeld aantast;

Overwegende dat links en rechts naast de betreffende woning zich een pad situeert op de aanpalende percelen, zodat het open karakter in de straat behouden blijft;

Overwegende dat de bestaande scheidingsmuur tussen de twee percelen van 18 cm dikte vervangen wordt door een nieuwe muur van 30 cm dikte, met crepiebezetting aan de zijde van het rechtse naastliggend pad;

dat de nieuwe muur opgericht wordt zodat de meerdere dikte langs de zijde van appellant genomen wordt en derhalve slechts 9cm op het erf van de nabuur zal staan;

dat bijgevolg de oprichting van de scheidingsmuur geen verkleining van de zijdelingse doorgang van bezwaarindiener tot gevolg heeft;

dat aangezien deze muur afgewerkt wordt hier geenszins sprake kan zijn van een blijvende wachtgevel;

Overwegende dat de gebruikte materialen (licht grijze bepleisterde voorgevel, zinken dak) niet storend zijn in de omgeving;

dat de gevelafwerking zal leiden tot een harmonieus, evenwichtig geheel, vermits ook de gevels van de bezwaarvoerders zijn afgewerkt met dergelijke crepiebezetting en beide woningen ter hoogte van de badkamers aansluiten;

dat deze hedendaagse architectuur een positieve invulling kan zijn voor de buurt;

dat het gebouw door z'n moderne en kwalitatieve architectuur goed geïntegreerd wordt in de omgeving;

Overwegende dat het ontwerp de privacy en de bezonning van de woning van bezwaarvoerder geenszins in het gedrang brengt;

dat aldus de woonkwaliteit van de rechtsaanpalende gebuur door de aanvraag niet geschonden wordt;

Overwegende dat de totaliteit van de in aanvraag opgenomen werken uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn";

Overwegende dat uit lezing van de motivering van het bestreden besluit op het eerste gezicht blijkt dat de bestendige deputatie haar beoordeling heeft gesteund op de opvatting dat het te vergunnen gebouw een vrijstaande woning betreft waar zij overweegt, enerzijds dat de linksaanpalende woning een vrijstaande woning betreft ervan gescheiden door een vrije ruimte van 2,60 m en "aldus niet met woning 109 gekoppeld wordt tot halfopen bebouwing", en anderzijds dat de rechterzijgevel afgewerkt wordt zodat er "geenszins sprake kan zijn van een blijvende wachtgevel";

Overwegende dat de -overigens niet betwiste- feitelijke gegevens van de zaak deze opvatting op het eerste gezicht niet wettig lijken te kunnen verantwoorden; dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat de te verbouwen woning over de ganse breedte van het perceel tot op de beide zijdelingse perceelgrenzen wordt opgericht; dat ten aanzien van de linksaanpalende woning nr. 107 reeds een wachtgevel is voorzien; dat het feit dat de woning nr. 107 thans nog een vrijstaande woning is en er op dit ogenblik op het perceel van deze woning nog een vrije ruimte van 2,60 m bestaat op het eerste gezicht niet tot de conclusie kan leiden dat het niet om een wachtgevel zou gaan; dat het precies het eigene is van een wachtgevel dat er nog niet tegenaan is gebouwd, dat dit eveneens het geval lijkt te zijn met de rechterzijgevel van de te verbouwen woning die thans op de perceelgrens wordt opgericht; dat noch het feit dat deze blinde gevel voor slechts 9 van de voorziene 30 cm dikte op het aanpalende perceel wordt opgericht, noch het feit dat deze zijgevel wordt afgewerkt op het eerste gezicht tot de conclusie kan leiden dat het niet om een wachtgevel zou gaan;

Overwegende voorts dat de vrije doorgang waarvan sprake in het bestreden besluit zich op de links en rechts aanpalende percelen bevindt; dat het

perceel waarop de te verbouwen woning is gelegen ingevolge de bestreden vergunning over de ganse breedte wordt bebouwd, terwijl de zijgevel van de te verbouwen woning zich op 2,21 m van de perceelsgrens met verzoekers eigendom bevond; dat deze vaststellingen evenmin de conclusie lijken te kunnen wettigen dat ook na de ontworpen verbouwing van de bestaande woning het open karakter in de straat "behouden" blijft;

Overwegende voorts dat moet worden vastgesteld dat de overweging in het bestreden besluit dat "een tondak (waarbij de ronding zich in de zijgevel bevindt) geenszins het straatbeeld aantast" -dit terwijl het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen, dat integraal in het bestreden besluit is overgenomen, integendeel had gesteld dat zodanig tondak "sterk afwijkt van het heersende straatbeeld"- een loutere bewering blijkt te zijn die door geen enkel concreet gegeven wordt verantwoord; dat dit evenmin het geval is met de overwegingen dat "het ontwerp de privacy en de bezonning van de woning van bezwaarvoerder geenszins in het gedrang brengt", en "dat aldus de woonkwaliteit van de rechtsaanpalende gebuur door de aanvraag niet geschonden wordt"; dat anderzijds uit de gegevens van de zaak blijkt dat op de plaats van de bestaande garage met een hoogte gaande van circa 2,25 m in de perceelsgrens tot circa 3,75 m tegen de zijgevel van de bestaande woning, en de daarachter gelegen tuinmuur met een hoogte van circa 2,30 m, de zijgevel van de nieuwe woning wordt ingeplant met een nokhoogte van 10,70 m, en een verder doorgetrokken zijgevel van 6 tot 10 m hoogte; dat het middel in zoverre ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker laat gelden dat er een belangrijke vermindering van lichtinval zal zijn in zijn woning, dat hij hieromtrent een computersimulatie bijvoegt waarop de bestaande toestand en de gevolgen hierop ingeval van realisatie van het vergunde ontwerp zijn weergegeven, evenals een fotoreeks waaruit de lichtinval via de zuid-west gelegen ramen blijkt, dat voorts het vervangen van de bestaande tuinmuur met een hoogte van 2,30 m door een muur met een hoogte van 10,70 m ter hoogte van het hoofdgebouw en 6,74 m ter hoogte van de achterbouw een drastische wijziging van het uitzicht vanuit zijn woning op de omgeving tot gevolg heeft, dat hij hieromtrent eveneens een reeks foto's bijvoegt met aanduiding van de toestand na de realisatie van het vergunde ontwerp; dat verzoeker eveneens betoogt dat het concept van zijn woning die werd opgevat als driegevelwoning teloorgaat door de inplanting van de aanpalende woning tot op de perceelsgrens, en dat de bestreden

beslissing hierdoor voor hem als architect eveneens een professioneel nadeel inhoudt vermits de woning van een architect die eveneens dienst doet als zijn bureau kan beschouwd worden als zijn "visitekaartje";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat er geen nadeel is qua zichten, lichten of bezonning, aangezien de linkerzijgevel van verzoekers woning op het westen is gericht en niet op het zuidwesten zoals hij beweert, dat de bouwdiepte en bouwhoogte van het hoofdgebouw van zijn woning ongeveer overeenkomen met deze van het hoofdgebouw van de vergunde woning, en hierin geen lichten of zichten genomen worden, dat verzoekers woning achteraan een gelijke bouwhoogte heeft als de vergunde woning, dat het raam in de zijgevel is gelegen op 3,50 m van de perceelgrens, en enkel zicht neemt op het westen, dat de op te richten scheidingsmuur geen ramen bevat zodat er van een schending van de privacy geen sprake kan zijn, dat de betrokken woningen deel uitmaken van een stedelijk weefsel en van een bebouwingslint, dat de woningen nr. 109 en 111 een harmonisch geheel zullen vormen waarbij de bestaande esthetiek niet wordt doorbroken door het oprichten van een rijwoning naast verzoekers woning, dat er voorts geen sprake is van een typische twee aan twee stijl, dat verzoeker vergeet dat hij in een stedelijke omgeving woont;

Overwegende dat de tussenkomende partij betwist dat er een vermindering van licht en bezonning zal zijn, en stelt dat de linkse zijgevel van de woning van verzoeker zich naar het westen situeert en niet naar het zuidwesten, dat zich in de achtergevel die op het noorden is gericht een glaspartij bevindt, dat de zijgevel in de winter geen zon ontvangt en in de zomer slechts gedeeltelijk achteraan en uitsluitend de avondzon, dat zich in de zijgevel van het hoofdgebouw geen lichten of zichten bevinden, en dat de doorgang achteraan op 3,50 m van de scheidingslijn is gelegen en ook licht trekt via ramen in de achtergevel, dat ook de bezonning niet ernstig wordt beïnvloed, dat "het ingeroepen nadeel (...) veeleer voortvloeit uit de eigen ligging in een stedelijke omgeving van de woning van verzoekende partij" zonder in verband te staan met de bestreden beslissing, dat in een stedelijke omgeving en gelet op de percelen en bestaande bebouwing verzoeker in redelijkheid niet mag verwachten dat het uitzicht ongewijzigd blijft, en dat, wat het ingeroepen teloorgaan van het concept van zijn woning betreft, verzoeker niet beschikt over een alleenrecht op de woonomgeving, en het ingeroepen professioneel nadeel niet afdoende wordt aangetoond en alleszins louter financieel is;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de zijgevel van de bestaande te verbouwen woning is gelegen op een afstand van 4,85 m van de zijgevel van verzoekers woning; dat het bestreden besluit de vergunning verleent voor het verbouwen van deze woning, waarbij de ontworpen zijgevel met een nokhoogte van 10,70 m wat het hoofdgebouw betreft en 6,20 m wat de achteruitbouw betreft wordt ingeplant in de perceelgrens met verzoekers eigendom; dat verzoekers woning, met uitzondering van de achterin gelegen badkamer, is ingeplant op een afstand van 2,05 m van de perceelgrens wat het hoofdgebouw betreft, en 3,30 m wat de achteruitbouw betreft; dat in de gegeven omstandigheden verzoekers betoog aannemelijk is dat een meer dan halvering van de vrije ruimte tussen de twee woningen en de vervanging van de bestaande tuinmuur met een hoogte van circa 2,30 m door een zijgevel met een hoogte van 6,20 m tot op een diepte van 16,50 m, de belichting en de bezonning van zijn woning, ook al zijn er in de zijgevel van verzoekers hoofdgebouw geen lichten en zichten voorzien, en zijn woonklimaat ernstig in het gedrang kan brengen; dat verzoekers uiteenzetting, die wordt gestaafd aan de hand van een fotoreeks en een computersimulatie, voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 18 oktober 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan Ben EVENEPOEL de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een bestaande woning op een perceel gelegen Regentiestraat 109 te Denderleeuw, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 540k8 en 540e17.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achttien juni 2002, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.