RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 113.383 van 6 december 2002
in de zaak A. 123.478/X-11.033

In zake : Alfred HAEZAERTS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. SOCQUET,
kantoor houdende te 3080 TERVUREN-DUISBURG,
Merenstraat 28

tegen :

de gemeente BOORTMEERBEEK,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. GYSEN,
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE,
IJzerenmolenstraat 105.

Tussenkomende partij :

Ronald OPTROODT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. BERGÉ,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Philipslaan 20.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Alfred HAEZAERTS op 4 juli 2002 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 29 april 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek, waarbij aan OPTROODT-DE GROOTE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Boortmeerbeek, Provinciesteenweg 100, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 172M 2 en 172E 2;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 5 september 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 oktober 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat D. SOQUET, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat C. GYSEN, die verschijnt voor de verwerende partij en van Advocaat J. BERGÉ, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. EYLENBOSCH;

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 Ronald OPTROODT met een verzoekschrift van 20 juli 2002 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de heer en mevrouw OPTROODT-DE GROOTE op 30 april 2001 een bouwaanvraag hebben ingediend strekkende tot het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Boortmeerbeek, Provinciesteenweg 100, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 172 M 2 en 172E 2; dat niet wordt betwist dat het bouwperceel overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Leuven gelegen is in woongebied; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek op 9 juli 2001 een eerste stedenbouwkundige vergunning verleent; dat de tenuitvoerlegging van deze beslissing is geschorst bij arrest nr. 103.391 van 8 februari 2002; dat uit de overgelegde stukken blijkt dat deze beslissing is ingetrokken op 22 april 2002; dat op 29 april 2002 de verwerende partij de thans bestreden vergunning verleent; dat deze beslissing is gemotiveerd als volgt :

> "(...)
> Overwegende het administratief onderzoek van de stedenbouwkundige dienst van de gemeente zoals opgenomen in het dossier en als volgt luidt:
> Beschrijving van de aanvraag
> Het voorgelegd ontwerp voorziet de verbouwing/uitbreiding van een bestaande woning.

De bestaande woning, met inbegrip van de af te breken achterbouw, heeft een totale bouwdiepte van 9,77m en is ingeplant op 99cm van de rechter perceelgrens. De af te breken achterbouw, met een diepte van ongeveer 2m en zonder verdieping, wordt vervangen door een nieuwe aanbouw, omvattend een gelijkvloers met een diepte van 6m en een verdieping met een diepte van 4,58m. Deze aanbouw geschiedt tot op de rechter perceelgrens, heeft een hellend dak van 45° dat vanaf de kroonlijsthoogte van 2, l0 m op de rechter perceelgrens een hoogte bereikt van 5,90m, alwaar het dak overgaat in een plat dak. De totale bouwdiepte van de bestaande woning wordt derhalve op 13,72m gebracht. In de op te richten aanbouw worden op de verdieping in de achtergevel 3 vensters voorzien met elk een breedte van 40 cm. Aansluitend op de op te richten aanbouw wordt de bestaande betonplatenmuur met een hoogte van 1,40 m vervangen door een op te richten tuinmuur van 2,10m hoogte en dit over een lengte van 3,28m.

(...)

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de nabije omgeving wordt gekenmerkt door een verkeersweg, nl. de Provinciesteenweg, zijnde de verbindingsweg tussen Haacht en Brussel aan de voorzijde (Z-O);

dat de aanvraag kennelijk is gelegen in een huizengroep, en zulks zowel ten Z-O, als ten N-W van de Provinciesteenweg;

dat de bebouwing zowel vrijstaande woningen, als koppelwoningen (cfr. kadastrale percelen nr. 172n2 & 172t2, 172w2 & 172v2, ...) betreft;

dat de verschijningsvorm van de omgevende gebouwen verscheiden is, met groot verschil ondermeer m.b.t. de afstand tot de perceelsgrenzen;

dat het achtergebied wordt gekenmerkt door tuinen (lange smalle percelen).

Overwegende dat de naastgelegen woning van de heer en mevrouw HAZAERTS is gelegen op de perceelsgrens.

Dat de bestaande woning van de aanvragers 99 cm van deze perceelsgrens is verwijderd.

Dat de aanvraag enerzijds voorziet in de afbraak van de achterbouw, en anderzijds in de oprichting van een nieuwe achterbouw tot op de perceelsgrens, waardoor een klein gedeelte van de bestaande wachtgevel van de aanpalende woning wordt benut. De opnieuw op te richten achterbouw -zoals beschreven sub 'beschrijving van de aanvraag- zou beweerdelijk verlies van licht en uitzicht teweegbrengen, en tevens beslag op een wachtgevel impliceert, zo blijkt uit het bezwaar van de heer en mevrouw HAZAERTS.

Dat deze bezwaren eerder de zakenrechtelijke c.q. burgerrechtelijke gevolgen van een administratieve beslissing lijken te betreffen.

Dat een stedenbouwkundige vergunning steeds wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, en derhalve geen vrijbrief is om te schaden.

Dat het college van burgemeester en schepenen alsnog en overeenkomstig ondermeer de rechtspraak inzake GOSSEYE zich een oordeel vormt over enkele nadelige gevolgen van deze bouwvergunning, en zulks in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, doch zonder zich in de plaats te stellen van een desgevallende rechtelijke beoordeling inzake de zakenrechtelijke verhoudingen tussen de aanvragers en de bezwaarindieners.

Dat algemeen een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, en een bouwdiepte van 12 m op de verdieping wordt aanvaard.

Dat de totale bouwdiepte van de woning na verbouwing op 13,72m gelijkvloers en 12m verdieping komt;

Dat aansluitend op de nieuwbouw een tuinmuur van 2,10 m hoog wordt voorzien, en zulks over een lengte van 3,28 m, gevolgd door een bestaande betonplaten muur van 1,40 m hoog.

Dat het totaal volume van de woning na verbouwing niet meer dan 1000 m³ bedraagt. Dat het ontwerp van de uitbreiding rekening heeft gehouden met de lichtinval van de buur door op die plaats een hellend dak van 45° te voorzien. Indien de uitbreiding op 3 m zou gebeuren met een verdieping binnen de bouwdiepte van 12 m, dan zou evenzeer zonlicht verloren gaan.

Dat een solstitiumstudie bij lente en herfst equinox de volgende resultaten oplevert:

. Solstitium bij lente en herfst equinox
  . bestaande toestand
    . iets voor 16.00u komt de zon voorbij de woning nr. 100
    . tussen 16.00 en 17.00u hebben de buren nr. 98 zon op hun binnenkoer
    . na 17.00u staat de zon te laag om over de bestaande tuinafsluiting rechtstreeks zonlicht te geven bij nr. 98
  . nieuwe toestand
    . iets voor 16.00u komt de zon voorbij de woning nr 100
    . tussen 16.00 en 17.00u hebben de buren nr. 98 zon op de zijgevel en gedeeltelijk op de achtergevel van hun binnenkoer
    . na 17.00u staat de zon te laag om over de bestaande tuinafsluiting rechtstreeks zonlicht te geven bij nr 98
  . mogelijke toestand (verdieping tot 12 meter diepte gelijkvloers tot 17 meter diepte en dit op een afstand van 3m van nr. 98)
    . iets voor 16.00u komt de zon voorbij de woning nr. 100
    . enkel op de zijwand van de binnenkoer valt nog eventjes zon
    . na 17.00u staat de zon te laag om over de bestaande tuinafsluiting rechtstreeks zonlicht te geven bij nr. 98

. Solstitium bij zomer 21 juni
  . bestaande toestand
    . van 14.00u tot 18.00u rechtstreeks zonlicht
    . na 18.00u staat de zon te laag om over de bestaande tuinafsluiting rechtstreeks zonlicht te geven bij nr. 98
  . nieuwe toestand
    . van 14.00u tot 16.00u rechtstreeks zonlicht op de binnenkoer
    . van 16.00u tot 18.00u zonlicht op de zijwand van de binnenkoer
    . na 18.00u staat de zon te laag om over de bestaande tuinafsluiting rechtstreeks zonlicht te geven bij nr. 98
  . mogelijke toestand (verdieping tot 12 meter diepte gelijkvloers tot 17 meter diepte en dit op een afstand van 3m van nr. 98)
    . van 14.00u tot l5.30u zonlicht op de binnenkoer
    . daarna enkel nog op het hoogste gedeelte van de zijmuur
    . na l8.00u staat de zon te laag om over de bestaande tuinafsluiting rechtstreeks zonlicht te geven bij nr. 98
  . Solstitium bij winter 21 december
    . bestaande toestand
    . geen rechtstreeks zonlicht (zon staat reeds te laag als ze voorbij woning nr. 100 komt)
  . nieuwe toestand
    . geen rechtstreeks zonlicht (zon staat reeds te laag als ze voorbij woning nr. 100 komt)
    . mogelijke toestand (verdieping tot 12 meter diepte gelijkvloers tot 17 meter diepte en dit op een afstand van 3m van nr. 98)
    . geen rechtstreeks zonlicht (zon staat reeds te laag als ze voorbij woning nr. 100 komt)

Dat de naastgelegen woning van de bezwaarindieners HAEZAERTS volgende kenmerken vertoont:
de hoofdbouw van de woning bestaande uit een gelijkvloers en een verdieping werd opgetrokken tot op de perceelsgrens

de bouwdiepte van de hoofdbouw bedraagt 12m en de achterbouw die enkel een gelijkvloers bevat, meet 5 m, deze achterbouw is opgetrokken op ongeveer 3m van de perceelsgreens met Optroodt
de totale bouwdiepte van de woning reikt daardoor ruim 3m verder dan de ontworpen bouwdiepte van de woning nr .100
de bouwvrije ruimte achter de woning is beperkt tot 6m tussen de achtergevel en de perceelgrens
de totale oppervlakte van het perceel met de woning amper 2 are 93 ca groot is wat een bebouwingsdichtheid van 40% uitmaakt
het koertje gevormd door de achtergevel van de hoofdbouw (hoogte 6m), de linker zijgevel van de achterbouw (hoogte 3m) en de betonnen scheidingsmuur (hoogte 1.40m) is 3 m x 5 m
het ligt volledig ingesloten tenzij aan de kant van de tuin langs de N-W zijde
de achterste perceelsgrens ligt op amper 6m van de achtergevel van het gebouw
het gebruikelijk en stedenbouwkundig aangewezen is dat zoveel als mogelijk tegen bestaande wachtgevels wordt aangebouwd.

Overwegende dat de verbouwing/uitbreiding derhalve verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

Gelet op de bestaande toestand, de geringe perceelsbreedte en de bijgebrachte zonnestudie waarbij wordt aangetoond dat de hinder voor de aanpalende bewoners gering is, is een uitbreiding zoals voorgelegd planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal het meest aangewezen.

Beoordeling van het schepencollege:

Het schepencollege neemt kennis van het administratief onderzoek van de stedenbouwkundige dienst en verklaart zich hiermee akkoord en maakt de motivering tot de hare.

(...)";

Overwegende dat de verwerende partij in limine litis bij exceptie aanvoert dat "tot nader order" dient te worden vastgesteld dat de verzoeker heeft nagelaten tijdig een annulatieberoep tegen de bestreden beslissing in te dienen;

Overwegende dat de verzoeker met een afzonderlijk per post aangetekend verzoekschrift van 4 juli 2002 eveneens de nietigverklaring heeft gevorderd van de thans bestreden beslissing; dat, aangezien het beroep tot nietigverklaring op dezelfde dag als de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing is ingediend, in deze stand van het geding het beroep tot nietigverklaring tijdig lijkt te zijn ingediend; dat de exceptie feitelijke grondslag mist en dient te worden verworpen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van

de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoeker een eerste middel afleidt uit de schending van "de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, als tevens uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (...), en de materiële en formele motiveringsplicht opgenomen in artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 19, laatste lid, van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, en van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning"; dat verzoeker toelicht dat de tenuitvoerlegging van de op 9 juli 2001 verleende stedenbouwkundige vergunning werd geschorst bij arrest nr. 103.391 van 8 februari 2002, dat in de thans bestreden beslissing de verwerende partij opnieuw de door de Raad van State in voornoemd arrest beschreven werkwijze herneemt en aldus opnieuw geen afdoende motivering geeft om welke redenen het bestreden besluit verenigbaar zou zijn met de goede plaatselijke ordening meer bepaald met de aanwezigheid van verzoekers woning op het naastliggende perceel, dat in het thans bestreden besluit enkel een uitvoeriger beschrijving wordt gegeven van verzoekers woning, “waarbij het college tot de conclusie komt dat het gebruikelijk en stedenbouwkundig aangewezen is dat zoveel mogelijk tegen de bestaande wachtgevels wordt aangebouwd en dat de verbouwing/uitbreiding derhalve verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening”, dat het enige bijkomend element waarnaar het college van burgemeester en schepenen in zijn besluit verwijst de solstitiumstudie betreft waaruit zou dienen te blijken dat verzoeker weinig of geen zonlicht zou dienen te ontberen ingevolge de te bouwen constructies, dat het college er dus van uit gaat dat zolang er geen rechtstreeks zonlicht wordt verloren er geen visueel nadeel kan worden berokkend aan een buur; dat verzoeker verder doet gelden dat het feit dat hij ingevolge de te bouwen constructie zou dienen uit te kijken op een blinde muur van ruim 2 meter hoog blijkbaar geen enkel probleem kan zijn voor de gemeente en een element is dat alleszins niet dient beoordeeld te worden in het raam van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg en inzonderheid met de aanwezigheid van de woning van verzoeker, dat uit de bestreden beslissing aldus geenszins blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de verenigbaarheid van het project met verzoekers

woning op een ernstige wijze heeft onderzocht, dat los van het feit of verzoeker door de te bouwen constructies veel of weinig direct zonlicht zal dienen te ontberen, de verwerende partij moeilijk kan ontkennen dat zulke argumentatie ter zake niet dienend kan zijn, dat immers in voorkomend geval het perfect toegelaten is om een blinde muur op te trekken voor de ramen en de tuin van verzoeker zolang er maar geen rechtstreeks zonlicht door de muur wordt ontnomen, dat het een feit is dat door de bouw van de blinde muur, verzoekers woning zowel binnenin als in de tuin zou verduisteren en verzoeker, buiten het feit dat hij op een blinde muur dient te staren, zonlicht zou moeten ontberen; dat hij verder toelicht dat "de vermelding van de concrete feitelijke gegevens (...) een belangrijke verplichting (is) die in deze niet in acht werd genomen", dat het college van burgemeester en schepenen klaarblijkelijk aanvaardt dat er licht, lucht en bezonning wordt weggenomen door de vergunde constructies; dat de bestreden beslissing er zich toe beperkt te stellen dat een mogelijks andere constructie minstens evenveel licht zou wegnemen, dat het college van burgemeester en schepenen bij het verlenen van de vergunning "uiteraard niet enkel rekening (dient) te houden met de stedenbouwkundige voorschriften doch tevens met de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving", dat "deze beoordeling dient te gebeuren bij het nemen van deze beslissing en niet, nadien, door een vrederechter die zich tenandere enkel nog kan uitspreken over de gevolgen van de gebouwde constructies, doch uiteraard niet over de bevoegdheid beschikt om de constructies alsdan nog te laten afbreken of verwijderen", dat "het probleem (...) hierin (bestaat) dat door de uitbreiding van de hoofdbouw én door de aanbouw van een betonplaten muur van 2, 1 meter hoog zowel de woning van de verzoekende partij als de tuin volledig verstoken blijven van zonlicht", dat "daarenboven (...) de verzoekende partij en diens echtgenote (dienen) uit te kijken op enerzijds een stenen muur en anderzijds, in de tuin, op een betonplaten muur van 2, 1 meter hoog, hetgeen zonder overdrijving een daadwerkelijk opgesloten - gevangenisgevoel - teweegbrengt", dat de weerlegging van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen geenszins op een deugdelijke en afdoende wijze is gemotiveerd, dat "feit is dat vooreerst de formele motiveringsplicht in deze werd geschonden omwille van het feit dat het college van burgemeester en schepenen zich geenszins in een gemotiveerde beslissing hebben uitgesproken over de bezwaren en dat uit de bouwvergunning geenszins blijkt dat de ingediende bezwaren werden onderzocht, laat staan om welke motieven zij werden verworpen en de constructie toch verenigbaar werd geacht met de onmiddellijke omgeving", dat de formele motivering positief moet zijn, "hetgeen inhoudt dat het college van burgemeester en schepenen er niet mee kon volstaan te stellen dat de bestemming van het gebied en de stedenbouwkundige voorschriften

zich niet verzetten tegen het verlenen van de vergunning"; dat "de in het bestreden besluit opgenomen motivering (...) onvoldoende aan(geeft) waarom de vooropgestelde constructies verenigbaar zouden zijn met de ordening van het gebied en met de goede aanleg van de plaats";

Overwegende dat de verwerende partij in hoofdorde antwoordt dat het middel niet ontvankelijk is op grond van de exceptio obscuri libelli; dat zij ter zake uiteenzet dat in de aanhef van het middel verzoeker de schending aanvoert van verschillende bepalingen en beginselen, dat over de schending van het in de aanhef aangehaalde zorgvuldigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning, "geen woord (wordt) gezegd", dat wat deze bepalingen en beginselen betreft, het middel niet-ontvankelijk, minstens niet ernstig is; dat zij verder doet geldend dat in essentie in het middel een schending van diverse motiveringsplichten door elkaar en zonder enige systematiek worden aangevoerd, dat niet ontvankelijk zijn middelen die niet met voldoende nauwkeurigheid de rechtsregel aanduiden die werd geschonden en die niet verklaren om welke redenen de betwiste handeling wordt geacht deze regel te hebben miskend, dat een onduidelijk geformuleerd middel op grond van de exceptio obscuri libelli wordt afgewezen, dat in casu bovendien niet aan de ene kant kan worden beweerd dat de beslissing niet formeel gemotiveerd is om aan de andere kant te stellen dat de erin aangehaalde motieven niet pertinent of draagkrachtig zijn, dat het middel "dan ook benevens onduidelijk ook inconsistent gelibelleerd (is)", dat het niet aan de verwerende partij is om in de plaats van verzoeker het middel adequaat te formuleren, noch om ten aanzien van de geciteerde wetten en beginselen die elementen te "vermoeden" of te "gissen" waartegen zij zich dient te verdedigen, dat wanneer een middel duidelijkheid mist, het, met het oog op de rechten van verdediging, zo dient begrepen te worden als verwerende partij het begrepen heeft, dat verzoeker betoogt dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen werd geschonden, dat artikel 53, § 3 van het decreet van 22 oktober 1996 een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de aangehaalde wet van 29 juli 1991, dat op grond van artikel 6 van de wet van 29 juli 1991 de bestreden beslissing niet valt binnen het toepassingsgebied van de genoemde wet van 29 juli 1991; dat de verwerende partij vervolgens in een tweede exceptie het gebrek aan belang bij het middel aanvoert; dat zij aanvoert dat verzoeker zijn belang formuleert rond de aspecten verlies van rust, privacy, zicht en zonlicht, dat verzoeker geenszins betwist dat er op het kwestieuze perceel niet kan gebouwd worden, dat verzoeker derhalve

minstens impliciet erkent dat de goede plaatselijke bestaande ruimtelijke ordening wordt geëerbiedigd, dat verzoeker dan ook geen belang heeft om een gebrek in de motivering voor wat dit onderdeel betreft, aan te voeren; dat in ondergeschikte orde de verwerende partij ten gronde het middel begrijpt als een kritiek op de door verwerende partij verstrekte motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening; dat deze kritiek volgens haar onterecht is; dat zij doet gelden dat wat volgt :

"De verzoekende partij beweert dat in de bestreden beslissing ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening louter een uitvoerigere beschrijving van de woning van de verzoekende partij wordt gegeven, waarbij uitdrukkelijk wordt verwezen naar een solstitiumstudie. In de bestreden beslissing zou de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van een blinde muur van 2 meter evenwel niet worden beoordeeld.

In de bestreden beslissing zou evenmin de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving zijn nagegaan.

Bovendien zouden de bezwaren van de verzoekende partij n.a.v. het openbaar onderzoek niet zijn weerlegd.

Dit standpunt kan niet worden begrepen.

De verwerende partij stelt vast dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wezenlijk een discretionaire bevoegdheid is, zodat noch de verzoekende partij, noch Uw Raad zich terzake in de plaats van de overheid kunnen stellen.

Enkel een marginale toetsing is toelaatbaar, hetgeen praktisch niet mogelijk is in het kader van een schorsingsprocedure waarbij de ernst van de middelen op het eerste zicht moet blijken.

Zelfs indien er geen sprake zou kunnen zijn van een appreciatie-, doch van een redelijke interpretatiebevoegdheid, blijkt niet op het eerste zich dat artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit is geschonden.

In de bestreden beslissing wordt de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag omstandig beschreven, en wordt de goede ruimtelijke ordening ruim beoordeeld.

De verwerende partij stelt vast dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in ieder geval uitvoerig in de bestreden beslissing wordt gemotiveerd.

Vooreerst wordt de nabije omgeving in een cirkel van 360 ° beschreven.

Vervolgens wordt deze beoordeling toegespitst op het naburige perceel van de verzoekende partij, inzonderheid wat betreft eventuele hinder inzake het verlies van licht en uitzicht.

Meteen worden de bezwaren van de verzoekende partij n.a.v. het openbaar onderzoek uitdrukkelijk weerlegd. Het bezwaarschrift handelt immers over de aanbouw tegen de perceelsgrens, alsmede over het verlies van licht en uitzicht in zijn woning ingevolge de aanbouw en het optrekken van een muur.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt herhaaldelijk verwezen naar de bezwaren van de verzoekende partij.

In de bestreden beslissing wordt dit bezwaarschrift wel degelijk geëvalueerd ('de opnieuw op te richten achterbouw -zoals beschreven sub 'beschrijving van de aanvraag - zou beweerdelijk verlies van licht en uitzicht teweegbrengen, en tevens beslag op een wachtgevel impliceren, zo blijkt uit het bezwaar van de heer en mevrouw HAZAERTS") en uitdrukkelijk beantwoord:

'...

Dat deze bezwaren eerder de zakenrechtelijke c.q. burgerrechtelijke gevolgen van een administratieve beslissing lijkt te betreffen.

Dat een stedenbouwkundige vergunning steeds wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, en derhalve geen vrijbrief is om te schaden.

Dat het college van burgemeester en schepenen alsnog en overeenkomstig de rechtspraak inzake GOSSEYE zich een oordeel vormt over enkele nadelige gevolgen van deze bouwvergunning, en zulks in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, doch zonder zich in de plaats te stellen van een desgevallende rechterlijke beoordeling inzake de zakenrechtelijke verhoudingen tussen de aanvragers en de bezwaarindieners.

Dat algemeen een bouwdiepte van 17 m op het gelijkvloers, en een bouwdiepte van 12 m op de verdieping wordt aanvaard.

Dat de totale bouwdiepte van de woning, na verbouwing op 13,72 m gelijkvloers en 12 m verdieping komt,

Dat aansluitend op de nieuwbouw een tuinmuur van 2,10 m hoog wordt voorzien, en zulks over een lengte van 3,28 m, gevolgd door een bestaande betonplaten muur van 1,40 m hoog

Dat het totaal volume van de woning na verbouwing niet meer dan 1000 m^3 bedraagt.

Dat het ontwerp van de uitbreiding rekening heeft gehouden met de lichtinval van de buur door op die plaats een hellend dak van 45° te voorzien. Indien de uitbreiding op 3 m zou gebeuren met een verdieping binnen de bouwdiepte van 12 m, dan zou evenzeer zonlicht verloren gaan.

Dat een solstitiumstudie bij lente en herfst equinox de volgende resultaten oplevert. ...

Dat de naastgelegen woning van de bezwaarindieners HAEZAERTS volgende kenmerken vertoont:

De hoofdbouw van de woning bestaande uit een gelijkvloers en een verdieping werd opgetrokken tot op de perceelsgrens

De bouwdiepte van de hoofdbouw bedraagt 12 m en de achterbouw die enkel een gelijkvloers bevat, meet 5 m, deze achterbouw is opgetrokken op ongeveer 3 m van de perceelsgrens met Optroodt, de totale bouwdiepte van de woning reikt daardoor ruim 3 m verder dan de ontworpen bouwdiepte van de woning nr. 100

De bouwvrije ruimte achter de woning is beperkt tot 6 m tussen de achtergevel en de perceelsgrens

De totale oppervlakte van het perceel met de woning amper 2 are 93 ca groot is wat een bebouwingsdichtheid van 40 % uitmaakt;

Het koertje gevormd door de achtergevel van de hoofdbouw (hoogte 6 m), de linker zijgevel van de achterbouw (hoogte 3 m) en de betonnen scheidingsmuur (hoogte 1,40) is 3m x 5m

Het ligt ingesloten tenzij aan de kant van de tuin langs de N- W zijde De achterste perceelsgrens ligt op amper 6m van de achtergevel van het gebouw;

Het gebruikelijk en stedenbouwkundig aangewezen is dat zoveel mogelijk tegen bestaande wachtgevels wordt aangebouwd.

Overwegende dat de verbouwing/uitbreiding derhalve verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.'

(...)";

Overwegende dat de verzoeker in tussenkomt doet gelden wat volgt :

"In het arrest dd. 08.02.2002 oordeelde Uw Raad 'dat op het eerste gezicht niet uit de beslissing zelf blijkt dat onderzocht werd of het bouwontwerp

verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening meer bepaald met de aanwezigheid van verzoekers woning op het naastliggend perceel'.

Precies om aan dit bezwaar tegemoet te komen, heeft de verwerende partij duidelijk op een meer uitgebreide en alleszins afdoende wijze de beoordelingselementen, waaruit het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening blijkt, in het bestreden besluit zelf opgenomen.

Na een gedetailleerde beschrijving van de bouwplannen, heeft de verwerende partij in eerste instantie onderzocht of de aanvraag in overeenstemming is met de in het gewestplan voorziene bestemming. Aangezien de woning volgens het gewestplan van Leuven gelegen is in een woongebied, bestaat er op dat vlak geen enkel probleem.

In een volgend onderdeel onderzoekt de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Daarbij wordt in eerste instantie gekeken naar de ruime omgeving van de woning, de aard en de verschijningsvorm van de huizen en de gebouwen in de omgeving.

Vervolgens wordt nader ingegaan op het feit dat de woning van verzoeker tot tussenkomst thans niet aansluit op de wachtgevel van de verzoekende partij hetgeen na de verbouwing wel het geval zou zijn. Er wordt nadien nog benadrukt dat het gebruikelijk en stedenbouwkundig wenselijk is dat er zoveel als mogelijk tegen bestaande wachtgevels wordt aangebouwd.

Verder onderzoekt de verwerende partij op zeer uitgebreide wijze welke nu de precieze impact is van de geplande verbouwing en uitbreiding op de lichten en uitzichten van de verzoekende partij, nu het beweerdelijk verlies hiervan de verzoekende partij precies doet besluiten tot een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Een essentieel gegeven daarbij is dat algemeen een bouwdiepte van 17 m op het gelijkvloers en een bouwdiepte van 12 m op de verdieping wordt aanvaard, hetgeen dan ook expliciet wordt vermeld in het bestreden besluit zelf.

Deze gebruiken en regels zijn gegroeid vanuit het besef dat, aangezien in woongebied de woonfunctie primeert, ook kleinere (vaak reeds oudere) rijwoningen aan de moderne noden inzake comfort én ruimtebehoeften moeten kunnen aangepast worden. Dat dit soms gepaard kan gaan met een vermindering van de belichting of een verandering in het uitzicht dat de aanpalende eigenaars voordien hadden, is onvermijdelijk, en aanvaardbaar, voor zover de grenzen van het redelijke niet op kennelijke wijze worden overschreden.

Men kan in casu niet anders dan vaststellen dat verzoeker tot tussenkomst zijn verbouwing zo wenst uit te voeren dat hij niet eens volledig gebruik maakt van de ruimte die hem ingevolge hoger vermelde gebruiken en regels geboden wordt, maar integendeel op een zeer bescheiden wijze een leefbare ruimte tracht te creëren:

> 'dat de totale bouwdiepte van de woning na verbouwing op 13,72 m gelijkvloers en 12 m verdieping komt,
>
> (..)
>
> Dat het ontwerp van de uitbreiding rekening heeft gehouden met de lichtinval van de buur door op die plaats een hellend dak van 45° te voorzien. Indien de uitbreiding op 3 m zou gebeuren met een verdieping binnen de bouwdiepte van 12 m, dan zou evenzeer zonlicht verloren gaan.'

Vervolgens wordt een zeer uitvoerige en gedetailleerde solstitiumstudie in het bestreden besluit zelf opgenomen. De inhoud daarvan wordt alleszins niet betwist door de verzoekende partij - ook al blijft de verzoekende partij, tegen alle objectieve gegevens van het dossier in, spreken over het 'volledig verstoken blijven van zonlicht in woning en tuin'.

Deze onderzoeksresultaten waren alleszins niet opgenomen in het vorige (geschorste) vergunningsbesluit dd. 09.07.2001, zodat de opname ervan thans

wel degelijk wijst op het feit dat de verwerende partij de aanvraag meer dan zorgvuldig onderzocht heeft, met oog voor de concrete bezwaren van de verzoekende partij.

Het feit dat deze onderzoeksresultaten werden meegedeeld ter zitting van Uw Raad (in het kader van de vorige schorsingsprocedure) - en los van de vraag of Uw Raad er al dan niet bij het vorig arrest rekening heeft mee gehouden - doet hieraan geen afbreuk. Uw Raad besliste immers eerder dat onvoldoende uit het bestreden besluit zelf bleek dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd onderzocht, zodat de toevoeging van de solstitiumstudie in het bestreden besluit zelf wel degelijk een fundamentele wijziging vormt t.o.v. het vorige besluit.

De verwerende partij slaagt niet in haar opzet om de fundamentele wijzigingen van het thans bestreden besluit t.o.v. het geschorste en ingetrokken besluit te minimaliseren (of er veel of weinig direct zonlicht verloren wordt zou thans plots 'niet meer dienend' zijn) .

Het loutere feit dat de verzoekende partij ingevolge de verbouwing deels (m.n. enkel langs de zijkant) zal uitkijken op een blinde muur (van nog geen 2 m hoog) betekent immers niet dat de aanvraag alleen om die reden onverenigbaar zou zijn met de ruimtelijke ordening. Terzake heeft de verwerende partij op correcte wijze een belangenafweging doorgevoerd (cfr. infra, MTHEN).

De verzoekende partij schijnt overigens te suggereren dat telkens er een vermindering van licht of uitzicht zou bestaan ingevolge een verbouwing, deze verbouwing niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Dergelijk standpunt is uiteraard niet houdbaar, zeker niet in woongebied, waar principes zoals verdichting ingevolge het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen een belangrijke rol spelen. Het is in die zin correct dat de verwerende partij erop wijst dat bepaalde nadelen desgevallend aanleiding kunnen geven tot een vergoeding, nader te bepalen door de Vrederechter.

Verzoeker tot tussenkomst kan derhalve enkel besluiten dat de door de verzoekende partij aangehaalde artikelen en beginselen niet geschonden zijn, dit nog los van het feit dat er omtrent de beweerde schending van art. 43 D.R.O. en art. 16 van het B.VL.Reg. dd. 04.11.1997 geen toelichting wordt gegeven, zodat voor deze bepalingen de exceptie obscuri 1ibelli wordt ingeroepen.";

Overwegende dat, wat de exceptio obscuri libelli betreft, de verwerende partij, zij het in ondergeschikte orde, er in is geslaagd om het middel vrij omstandig te beantwoorden; dat zij inzonderheid het middel begrijpt als een kritiek op de door haar verstrekte motivering; dat hieruit blijkt dat de verwerende partij in haar rechten van verweer niet werd geschaad; dat evenwel in de huidige stand van het geding waar de rechten van verdediging van de verwerende partij veeleer beperkt zijn, deze evenwel het best gevrijwaard worden door het middel zo te begrijpen als de verwerende partij het heeft begrepen en in redelijkheid mocht begrijpen; dat hetzelfde geldt t.a.v. de verzoeker in tussenkomst;

Overwegende dat de verwerende partij onder het kopje "Exceptio obscuri libelli" ook aanvoert dat de bestreden beslissing niet valt onder het toepassingsgebied van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke

motivering van de bestuurshandelingen; dat dit onderdeel van de exceptie bij het onderzoek van de ernst van het middel wordt onderzocht; dat derhalve in deze stand van het geding de exceptie wordt verworpen;

Overwegende dat, wat de exceptie betrokken op het belang van het middel betreft, verzoeker onder meer de schending aanvoert van artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat het ernstig bevinden van dit middel tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan leiden; dat derhalve verzoeker op het eerste gezicht belang heeft bij het middel; dat de omstandigheid dat verzoeker volgens de verwerende partij zijn belang zou formuleren rond de aspecten verlies van rust, privacy, zicht en zonlicht, hem het belang bij het middel afgeleid uit de voornoemde bepalingen, niet ontneemt; dat hetzelfde geldt voor het verweer dat verzoeker "minstens impliciet (erkent) dat men de goede plaatselijke bestaande ruimtelijke ordening eerbiedigt", temeer dat verzoeker uitdrukkelijk de schending van voornoemd artikel 19, laatste lid, aanvoert; dat de exceptie in deze stand van het geding niet wordt bijgetreden;

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn; dat artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze "slechts van toepassing is op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen"; dat uit een en ander volgt dat op het stuk van de motiveringsverplichting de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen een wet van suppletoire aard is;

Overwegende dat op het eerste gezicht de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, aan het college van burgemeester en schepenen, wanneer het uitspraak doet over bouwaanvragen, geen motiveringsverplichting opleggen; dat op het eerste gezicht

artikel 53, § 3, van voornoemd decreet, dat betrekking heeft op de vergunningsprocedure in hoger beroep, te dezen niet toepasselijk is; dat derhalve de verplichting tot uitdrukkelijke motivering voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen van toepassing lijkt; dat de bestreden beslissing derhalve onder de toepassing lijkt te vallen van laatstgenoemde wet; dat de "exceptie" van de verwerende partij niet wordt aangenomen;

Overwegende dat artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerpgewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering op het eerste gezicht inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat de overwegingen van de bestreden beslissing hierboven werden weergegeven; dat deze zich, wat de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening betreft, op het eerste gezicht beperken tot het beschrijven van de onmiddellijke omgeving, de bouwaanvraag, het evalueren en beantwoorden van de bezwaren, het weergeven van de resultaten van een solstitiumstudie betreffende de “bestaande toestand”, de “nieuwe toestand” en de “mogelijke toestand”, het beschrijven van de kenmerken van de naastgelegen woning van de bezwaarindieners, om te komen tot de overweging dat “de verbouwing/uitbreiding derhalve verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening” en tot de beoordeling dat “gelet op de bestaande toestand, de geringe perceelsbreedte en de bijgebrachte gegevens betreffende de zonnestudie waarbij wordt aangetoond dat de hinder voor de aanpalende bewoners gering is, (...) een uitbreiding zoals voorgelegd planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal het meest aangewezen” is; dat uit de in de bestreden beslissing aangehaalde gegevens en uit de voornoemde “beoordeling” op het eerste gezicht evenwel niet kan worden besloten waarom de uitvoering van de vergunde werken naar het oordeel van de vergunningverlenende overheid,

verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat evenmin uit de algemene vaststellingen dat “algemeen een bouwdiepte van 17 m op het gelijkvloers, en een bouwdiepte van 12 m op de verdieping wordt aanvaard” en dat “het gebruikelijk en stedenbouwkundig aangewezen is dat zoveel als mogelijk tegen bestaande wachtgevels wordt aangebouwd” op het eerste gezicht zonder meer kan worden besloten dat de concrete aanvraag de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt; dat op de toelichting ter zake in latere procedurestukken uiteraard geen acht mag worden geslagen; dat het middel in zoverre ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker uiteenzet wat volgt :

"Aangezien uit hetgeen hierboven reeds werd uiteengezet duidelijk blijkt dat de bouw van de vergunde constructies zal leiden tot het wegnemen van het zonlicht in de woning én in de tuin van de verzoekende partij.

In de kleine tuin van de verzoekende partij komt een betonplaten muur van 2,10 meter hoog en ruim drie meter lang, alleszins even lang als het tuintje van de verzoekende partij. De achterbouw van de woning wordt opgetrokken tot een hoogte van 5,9 meter.

Vooreerst beschikt de verzoekende partij over het vereiste ernstig nadeel om de eenvoudige reden dat er geen natuurlijk licht in de woning meer zal kunnen komen gedurende de winterperiode. In de andere seizoenen zal het eveneens onaanvaardbaar donker zijn in de woonkamer. Dit geldt des te meer voor de keuken daar het raam gericht naar de woning van de buren nog enkel zal uitgeven op een blinde muur.

In de tuin wordt het zonlicht afgeschermd door een 2,1 meter hoge muur te maken uit betonplaten.

De verzoekende partij en diens echtgenote zullen hun verder pensioen aldus dienen door te brengen in een duistere woning zonder daarenboven te kunnen genieten van hun tuin. Er kan tegen de schutting ook niets meer worden geplan(t) dat enig zonlicht behoeft.

Daarenboven dient rekening gehouden te worden met de visuele hinder van de te bouwen constructies. Het is onaanvaardbaar dat de verzoekende partij en diens echtgenote een hele dag dienen te kijken zowel vanuit de woning als vanuit de tuin, op een blinde muur, respectievelijk een betonnen muur.

Verder wordt alle resterende privacy in de tuin volledig weggenomen daar er in de achterbouw van de woning volgens het bouwplan drie grote dakvensters worden aangebracht hetgeen de buren een direct zicht bezorgt in de tuin van de verzoekende partij.

Met betrekking tot het moeilijk te herstellen karakter moge verwezen worden naar de vaste rechtspraak van uw Raad.

Het is evident dat eens de constructies worden gebouwd de verzoekende partij moeilijk nog de afbraak van het geheel zullen kunnen bewerkstelligen;

De afbraak van gebouwde constructies is steeds erg onzeker en daarom is het nadeel moeilijk herstelbaar (...)";

Overwegende dat de verwerende partij, wat de ernst van het aangevoerde nadeel betreft, antwoordt hetgeen volgt :

"a) De verzoekende partij beweert dat zij een M.T.H.E.N. lijdt in geval van uitvoering van de bestreden beslissing. Haar nadeel bestaat uit verlies van zonlicht in de woning én in de kleine tuin (6 m2).

Het zonlicht zou weggenomen worden door de betonplaten muur van 2,10 meter hoog en 3 meter lang, alleszins even lang als het tuintje van de verzoekende partij.

b) De verwerende partij merkt op dat de feiten terzake op niet waarachtige wijze worden beschreven.

- Volstrekt ten onrechte beweert de verzoekende partij dat haar tuintje slechts 6 m² zou zijn ('een betonplaten muur (...) ruim drie meter lang, alleszins even lang als het tuintje van de verzoekende partij' (pg. 8); 'Het tuintje waarvan sprake is relatief klein (ongeveer 6m2)' (pg. 3)).

Ondermeer uit de terreindoorsnede op het bouwplan blijkt dat de verzoekende partij wel degelijk over een grotere tuin beschikt (60 m2).

- Volkomen ten onrechte laat verzoekende partij uitschijnen dat hij zich in zijn tuintje te genieten van de rust. Deze rust is immers wel zeer relatief nu de woning van verzoekende partij gelegen is naast de Provinciesteenweg, zijnde de verbindingsweg tussen Haacht en Brussel!

- Reeds heden ten dage ziet verzoeker uit op een muur. Dit project verandert hier niets aan.

- Verzoekende partij doet uitschijnen alsof hij twijfels heeft over de volume's. Men moet echter geen bouwkundige zijn om vast te stellen dat het vergunde project een kleine woning betreft die minder dan 500 m3 groot is. Daarbij is hij de plannen zelf komen inkijken op het gemeentehuis.

- Verzoekende partij betoogt dat het probleem hierin bestaat dat door de uitbreiding van de hoofdbouw en door de aanbouw van een betonplaten muur van 2,1 meter hoog zowel de woning van de verzoekende partij als de tuin volledig verstoken blijven van zonlicht.

Verzoekende partij "vergeet" wat dit aspect betreft dat aan de achterzijde de bestaande betonplaten met een hoogte van plus minus 1,4 meter hoogte behouden blijven.

- Verzoekende partij zou gedurende de ganse winterperiode verstoken blijven van alle natuurlijk licht en genoopt worden met kunstlicht te leven. Dit is niet correct.

De zon kan in de winterperiode deze ramen immers nooit bereiken.

Van natuurlijk licht wordt verondersteld onder een hoek van 45 ° in te vallen; gezien het dak een hoek van 45 ° maakt en dit van een hoogte van 2 meter neemt de te verbouwen woning geen licht weg.

- In tegenstelling tot de beweringen van verzoeker is er geen sprake van drie grote dakvensters. Er worden daarentegen 4 kleine vensters aangebracht in de achtergevel met afmetingen 40 x 40 cm.

- Volgens verzoeker loopt de aanbouw tot voorbij zijn keukenvenster (...) waardoor hij van het licht beroofd wordt, niet enkel in de keuken doch ook in de living.

Dit is manifest onwaar.

In de eerste plaats staat zijn keukenvenster op 3 meter afstand tot de scheiding en in het venster van zijn living zit GEKLEURD LOODGLAS waardoor de lichtinval sowieso veel minder is.

- het wekt tenslotte verbazing dat verzoekende partij slechts voor Uw Raad met de stelling komt aandraven dat hem bezonning in de tuin ontnomen wordt. Ten tijde van het bezwaarschrift heette het nog dat enkel de woning hinder zou ondervinden van de verminderde lichtinval.

c) Voorzover de verzoekende partij wel degelijk slechts over een tuintje van 6 m2 zou beschikken, zoals zij dit onterecht aan Uw Raad voorstelt, dient te worden opgemerkt dat zij ook in het verleden over weinig lichtinval had te klagen.

Zulks kan worden afgeleid uit N-W ligging van de achtertuin, zodat er steeds een schaduwslag wordt vermoed, onder meer afkomstig van de eigen woning van de verzoekende partij .

Bovendien was er ook in de bestaande toestand een betonplaten muur van 140 cm. hoog, en zulks over de volledig - door de verzoekende partij - in aanmerking genomen lengte (cfr. bouwplan).

Het verlies van uitzicht c.q. de visuele hinder dient evenzeer te worden tegengesproken, want reeds voorafbestaand, onder meer ingevolge de betonplaten muur van 140 cm (cfr. bouwplan).

d) Nopens de bedreiging van de privacy dient te worden opgemerkt dat de dakvensters waarvan sprake, louter en alleen een uitzicht geven op de achtertuin van de aanvrager zelf, en geenszins op de tuin van de verzoekende partij zoals door deze zelf beperkt (6m2).

In tegenstelling tot de beweringen van verzoeker is er geen sprake van drie grote dakvensters. Er worden daarentegen 4 kleine vensters aangebracht in de achtergevel met afmetingen 40 x 40 cm.

Verzoekende partij heeft op de verdieping veel grotere ramen met uitzicht op de tuin van de familie Optroodt.

Het is daarbij fysisch onmogelijk vanuit de dakvensters 40 cm. groot , in de badkamer notabene, in het voorste gedeelte van de tuin van de verzoekers te kijken, waar deze zogezegd van hun rust willen genieten.

Zulks blijkt immers uit de achteruitbouw van de woning - en zodoende ook van het dak - opzichtens de bouwlijn van de verzoekende partij";

dat zij verder aanvoert dat het ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet specifiek en rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing, maar uit de omstandigheid dat het bouwperceel is gelegen in een woongebied waarmee de huidige bestemming perfect verenigbaar is; dat zij bovendien opmerkt dat het gaat om een kleine woning en dat het verzoeker zelf is die op de perceelsgrens heeft gebouwd, dat indien er al een nadeel is, het vaststaat dat de hinder waarop verzoeker zich beroept de uit het nabuurschap voorvloeiende normale lasten niet overtreft; dat de verwerende partij verder aanvoert dat de moeilijke uitvoerbaarheid van een annulatiearrest en de duur van de annulatieprocedure op zich het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet aantoont, dat "ondertussen afdoende geweten (is dat) door de Vlaamse minister bevoegd voor stedenbouwzaken de beslissing getroffen (is) om voor elk gebouw dat geplaatst is in overtreding met de stedenbouwkundige regels en/of waarvan de afbraak bevolen is door de rechtbank, tot effectieve afbraak over te gaan", dat "zelfs indien de bevoegde overheden de afbraak niet zouden vorderen doch een andere herstelmaatregel voorstellen, (...) een derde-belanghebbende een andere herstelmaatregel (kan) vorderen dan de desbetreffende overheid, zo blijkt dat de door de overheden gemaakte keuze niet beantwoordt aan een herstel van de wettigheid of kennelijk onredelijk is", dat "alles (...) (er) dan ook op (wijst) dat, in geval de bestreden beslissing zou worden vernietigd en het gebouw ondertussen reeds zou zijn opgetrokken, tot afbraak ervan zal dienen overgegaan te worden"; dat de verwerende partij ook nog antwoordt dat

het "op grond van de in het administratief dossier van verwerende partij neergelegde foto's en solstitiumstudie (...) zo (is) dat verzoekende partij aan "bezonning" niet in essentie moet inboeten door de bouwwerken van de bestreden beslissing", dat voor het overige al het nodige en mogelijke werd gedaan om de hinder te beperken, dat ten slotte verzoeker zelf ten zeerste de ernst van het ingeroepen nadeel relativeert, vermits hij tot de uiterste datum gewacht heeft met het indienen van zijn vordering tot schorsing;

Overwegende dat de verzoeker in tussenkomst doet gelden wat volgt :

> "Volgens de verzoekende partij bestaat zijn moeilijk te herstellen nadeel in een verlies aan zonlicht en natuurlijk licht in woning en tuin, in visuele hinder en in een verminderde privacy.
>
> De verzoekende partij verwijst daarbij tevens naar het feit dat Uw Raad in een eerder schorsingsarrest van oordeel was dat de verzoekende partij ingevolge de vergunde verbouwing een MTHEN leed.
>
> Verzoeker tot tussenkomst wenst daarbij te benadrukken dat de verzoekende partij een misleidend beeld van de situatie heeft gegeven, waarbij de door de verzoekende partij verstrekte informatie in meerdere opzichten dient genuanceerd en gerelativeerd te worden.
>
> Zo beweert de verzoekende partij slechts over een heel klein tuintje van ongeveer 6 m2 te beschikken, daar waar hij de facto over een tuin van 70 m2 beschikt, nog exclusief de (illegaal geplaatste) garagebox, exclusief het voortuintje en exclusief de doorgang voor de wagen (aan de zijkant van de woning) die naar de garagebox leidt.
>
> Het gedeelte tuin dat zich aan één van de keukenramen en het raam van de woonkamer bevindt heeft ongeveer een lengte van 10 m en een breedte van ruim 3 m. Daar waar de tuinmuur van verzoeker tot tussenkomst slechts 3 m lang zou zijn, is er dus zeker geen sprake van een tuinmuur die 'even lang is als het tuintje van de verzoekende partij '.
>
> Er mag daarbij overigens niet uit het oog verloren worden dat de tuinmuur (niet in beton maar in metselwerk) van 3 m lang louter een vervanging is van de thans bestaande betonplaten muur. Deze tuinmuur zal weliswaar iets hoger zijn dan de bestaande muur (en voor de verzoekende partij slechts 1,90 meter hoog en geen 2,10 m, gelet op het niveauverschil tussen beide percelen), maar dit is essentieel teneinde ook verzoeker tot tussenkomst een minimum aan privacy te gunnen op zijn terras. Voor het overige blijft de bestaande betonafsluiting gewoon behouden.
>
> Verder wijst verzoeker tot tussenkomst er op dat er hoedanook geen sprake i s van werkelijk natuurlijk licht in de woning van de verzoekende partij, nu de woning voorzien is van gelode beglazing met donkere rosé glasdelen. Tegen het raam dat uitkijkt op het perceel van verzoeker tot tussenkomst heeft de verzoekende partij overigens zelf een boom geplaatst, waardoor hij grotendeels op deze boom uitkijkt, en niet zozeer op de (te verwachten) blinde muur van verzoeker tot tussenkomst.
>
> Daarenboven bevinden er zich in de achtergevel van de woning van de verzoekende partij nog twee andere ramen door dewelke zonlicht kan binnenvallen, en die op zich op meer dan voldoende wijze voor een natuurlijke verlichting van de woning binnenin kunnen instaan.

Uit de solstitiumstudie blijkt tenslotte ten overvloede dat de beweerde nadelen van verminderde belichting alleszins niet ernstig kunnen genoemd worden, en integendeel eerder minimaal blijken te zijn.

De verzoekende partij stelt de betrouwbaarheid van de solstitiumstudie in vraag, maar brengt geen gegevens bij die deze twijfel ondersteunen. Als de verzoekende partij werkelijk van oordeel was dat deze gegevens niet correct waren, had hij zelf iemand kunnen gelasten met een solstitiumstudie. Hetgeen dus niet gebeurd is, zodat de verzoekende partij thans slecht gekomen is daarop nog commentaar te geven.

Ook het argument dat de verzoekende partij zijn privacy in de tuin zou verliezen ingevolge drie grote dakvensters in de achterbouw, is volstrekt uit den boze, nu het manifest niet strookt met de realiteit.

Uit de bouwplannen blijkt immers overduidelijk dat deze - overigens kleine dakvensters zich niet in de zijgevel van de achterbouw doch wel degelijk in de achtergevel van de achterbouw bevinden, zodat er onmogelijk een direct zicht kan bestaan op de tuin van de verzoekende partij.

Tenslotte verwijst verzoeker tot tussenkomst naar de vaste rechtspraak van Uw Raad waarbij gesteld wordt dat er bij de beoordeling van een vordering tot schorsing een belangenafweging dient te worden doorgevoerd (...). Daarbij dient het nadeel dat mogelijks geleden wordt door de verzoekende partij vergeleken te worden met de gevolgen van de schorsing, oa. voor de 'begunstigde' van het bestreden besluit, i.c. verzoeker tot tussenkomst.

Verzoeker tot tussenkomst kan in deze zaak niets verweten worden. Hij heeft de woning op de Provinciesteenweg 100 - één van de kleinste woningen uit de buurt - gekocht met de bedoeling om ze te verbouwen, omdat de bestaande woning werkelijk te weinig ruimte bood om van een normaal modern comfort te kunnen genieten. Op grond van de algemene regel dat er voor de kleinere woningen zoals die van verzoeker tot tussenkomst in principe kan gebouwd worden tot 17 m (bouwdiepte gelijkvloers) en tot 12 m (bouwdiepte eerste verdieping), heeft de architect in overleg met verzoeker tot tussenkomst een project uitgetekend, dat qua omvang en bouwvolume heel wat beperkter blijft dan wat strikt genomen mag gebouwd worden, en waarbij van in het begin rekening werd gehouden met de bezonning en lichtinval bij de buren. Precies omwille van de laatst vermelde 'noden' werd de achterbouw beperkt gehouden, en werd er gewerkt met een dak met helling van 45°. Het resultaat wordt een esthetisch verantwoorde woning, die kleinschalig is, geen visuele hinder veroorzaakt en alleszins perfect kan ingepast worden in de buurt.

De verwerende partij heeft de verbouwingsaanvraag goedgekeurd, maar het vergunningsbesluit werd door Uw Raad geschorst omdat het onvoldoende gemotiveerd was op het vlak van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening. Deze tekortkoming wordt thans gecorrigeerd, maar de verzoekende partij blijft zich met hand en tand tegen iedere wijziging van de thans bestaande situatie verzetten.

Verzoeker tot tussenkomst wordt derhalve, om redenen buiten zijn wil, verplicht om zijn bouwplannen, en de concrete voorbereidingswerken, nogmaals uit te stellen, hetgeen ook voor verzoeker tot tussenkomst een ernstig nadeel vormt.

In die context, en gelet op de zeer beperkte impact van de vergunde werken op de leef- en woonsituatie van de verzoekende partij, zou het disproportioneel zijn het tweede en goed gemotiveerde vergunningsbesluit opnieuw te schorsen.

Hoedanook lijdt de verzoekende partij geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel als het bestreden besluit onmiddellijk tenuitvoer wordt gelegd.";

Overwegende dat verzoeker woont op het aanpalende perceel; dat zijn woning over een diepte van ongeveer 8, 50 m is ingeplant op de rechterper-

ceelsgrens van het bouwperceel; dat daarop aansluitend, over een afstand van 11,63 m en tot op de achterste perceelsgrens, de beide percelen zijn afgescheiden door middel van een betonplatenmuur van 1,40 m hoogte; dat verzoeker uitkijkt op de vergunde bouwwerken; dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bestreden besluit vergunning verleent voor het verbouwen van een eengezinswoning door het afbreken van een bestaande achterbouw die geen verdieping kent en de vervanging ervan door een nieuwe aanbouw tot op de rechterperceelsgrens, omvattend een gelijkvloers en een verdieping met drie vensters die uitkijk geven op de achterliggende tuin; dat aansluitend op de op te richten aanbouw, uit de vergunde plannen verder blijkt dat de bestaande betonplatenafsluiting met een hoogte van 1,40 m over een lengte van 3,28 m wordt vervangen door een tuinmuur van 2,10 m hoogte; dat de omstandigheid dat het bouwperceel is gelegen in woongebied en beantwoordt aan de bestemming ervan, derwijze dat het nadeel zoals dit door verzoeker is omschreven voort zou vloeien uit de bestemming van het gewestplan, niet kan worden aangenomen; dat een verzoeker immers slechts die werken en handelingen die beantwoorden aan de bestemming moet dulden voor de uitvoering waarvan een wettige stedenbouwkundige vergunning is verleend; dat er anders over oordelen overigens zou betekenen dat geen enkele stedenbouwkundige vergunning die in overeenstemming zou zijn met de bestemmingsvoorschriften zou kunnen worden geschorst; dat het nadeel dat verzoeker uiteenzet voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing; dat de ernst van het nadeel niet wordt ontkracht door de omstandigheid dat de vordering slechts op het einde van de beroepstermijn zou zijn ingesteld, noch door de omstandigheid dat al het nodige en mogelijke werd gedaan om de hinder te beperken; dat zelfs indien ondertussen afdoende is geweten dat de bevoegde minister de beslissing heeft getroffen om voor elk gebouw waarvan de afbraak door de rechter is bevolen tot afbraak over te gaan, en zelfs al zou een derde-belanghebbende een andere herstelmaatregel kunnen voorstellen indien de bevoegde overheden de afbraak niet zouden vorderen, dit niet belet dat het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat voor een particulier moeilijk te verkrijgen is; dat derhalve de uiteenzetting van verzoeker voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de realisatie van het geplande bouwwerk onmiddellijk naast zijn woning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State;

Overwegende dat de verzoeker in tussenkomst vraagt om over te gaan tot een belangenafweging op grond van het feit dat hem in deze zaak niets kan verweten worden, dat hij om redenen buiten zijn wil verplicht wordt om zijn

bouwplannen en de concrete voorbereidingswerken nogmaals uit te stellen hetgeen ook voor verzoeker tot tussenkomst een ernstig nadeel vormt, dat in deze context en gelet op de zeer beperkte impact van de vergunde werken op de leef- en woonsituatie van de verzoeker, het disproportioneel zou zijn het tweede en goed gemotiveerde vergunningsbesluit opnieuw te schorsen;

Overwegende dat niet valt in te zien waarom de belangen van de vergunninghouder kennelijk zoveel zwaarder zouden wegen dan de belangen die de verzoeker wil vrijwaren, temeer dat het te dezen om twee particuliere belangen gaat en uit wat voorafgaat blijkt dat de verzoeker een ernstig middel aanvoert en een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigt te ondergaan door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing; dat op het verzoek tot belangenafweging niet wordt ingegaan;

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 van het bestreden besluit te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Ronald OPTROODT in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 29 april 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek, waarbij aan de heer en mevrouw OPTROODT-DE GROOTE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Boortmeerbeek, Provinciesteenweg 100, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 172M 2 en 172E 2.

<u>Artikel 3</u>.

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

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zes december 2002, door :

de HH.	G. DEBERSAQUES,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	W. GEURTS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

W. GEURTS. **G. DEBERSAQUES.**