

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 123.583 van 29 september 2003
in de zaak A. 137.887/X-11.459.**

In zake : Pierre VANHOVE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3

tegen :

de stad LEUVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. BEELEN,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 24.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Pierre VANHOVE op 12 juni 2003 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 10 april 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven houdende afgifte aan Roeland POLSPOEL en Griet GALLE van een stedenbouwkundige vergunning tot het verbouwen van een bestaande woning op een perceel gelegen te Leuven, Ter Boelhage 3 , kadastraal bekend Sectie f, nr. 190m3;

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 31 juli 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 september 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat F. DE PRETER, die verschijnt voor verzoeker, en van Advocaat J. VAN STIPELEN die, loco Advocaat B. BEELEN, verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluiden advies van Auditeur Ch. BAMPS;

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

Overwegende dat Roeland POLSPOEL en Griet GALLE op 20 februari 2003 een aanvraag indienen tot het verbouwen van een bestaande woning op een perceel gelegen te Leuven, Ter Boelhage 3, kadastraal bekend Sectie f, nr. 190m3; dat niet wordt betwist dat overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven, dat perceel is gelegen in woongebied; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven op 10 april 2003 de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning verleent; dat deze beslissing als volgt is gemotiveerd :

"De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied. Het project omvat het verbouwen van een bestaande ééngezinswoning in halfopen verband. De woning wordt uitgebreid en aangepast in functie van hedendaags wooncomfort. De woning heeft een gevelbreedte van 6.20 m en staat op 1.05 m van de linker perceelsgrens. Het hoofdgebouw heeft een bouwdiepte van 8.90 m en het gelijkvloers een bouwdiepte van 11.15 m. De woning wordt op het gelijkvloers uitgebreid tot tegen de linker perceelsgrens. De bijgebouwen achteraan worden gesloopt en vervangen door een nieuwe constructie over twee niveaus. Na verbouwing bedraagt de bouwdiepte op de verdieping 11.99 m. Hiermee beantwoordt het voorstel aan de gebruikelijke maatvoering voor particuliere woningbouw m.n maximum 15 m op het gelijkvloers en maximum 12 m op de verdieping. In een stedelijke omgeving wordt de hinder die dergelijk bouwvolume met zich meebrengt aanvaardbaar geacht. Omwille van de oriëntatie - de achtergevel is noord-west gericht - is het verlies aan zon en licht voor de rechts aanpalende bewoners, beperkt tot de late namiddagzon tijdens de wintermaanden. Bij hogere zonnestand is het verlies aan zonlicht verwaarloosbaar. Door de specifieke oriëntatie krijgt de achtergevel op dit ogenblik evenmin veel bezonning. De woningen met huisnummer 7 en 9 zijn eveneens uitgebreid op het gelijkvloers tot op een bouwdiepte van circa 14 meter. Naar aanleiding van het OPENBAAR ONDERZOEK dat werd ingesteld van 01.03.2003 t.e.m. 30.03.2003 werd één bezwaar ingediend door Dirk Lindemans namens de heer en mevrouw Van Hove (Ter Boelage 5 te 3000 Leuven). Het bezwaarschrift haalt twee onderscheiden aspecten aan : 1. vermindering van lucht, licht, alsook esthetisch nadeel, door uitbouw op de gelijkvloerse verdieping en de verdieping én 2. esthetisch nadeel door verandering uitzicht voorgevel. BEHANDELING : 1. Lucht : Minder dan de helft (meer bepaald circa 43 %) van het perceel wordt bebouwd. In stedelijk gebied wordt 20 % open ruimte bij een woning als kritische minimumnorm gehanteerd. Licht : De achtergevels van de woningen zijn noord-west gericht.

Door deze specifieke oriëntatie krijgt de achtergevel - in de huidige gebouwde toestand - evenmin nauwelijks bezonning. Het verlies aan zonlicht is beperkt tot de late namiddagzon tijdens de wintermaanden. Bij hogere zonnestand is het verlies aan zonlicht verwaarloosbaar. Esthetisch nadeel : Dit argument is niet van stedenbouwkundige aard. De bouwplannen voorzien in een afwerking van de gemene muur volgens de regels der kunst. De bestaande gemene muur wordt opgemetseld met natuurrode baksteen met modulemaat 190*90*90. Het overdekt terras betreft een luifel die in uitkraging wordt gerealiseerd. Het terreinprofiel ten opzichte van de rechter buur wijzigt niet. De bouwdiepte de percelen Ter Boelage 7 en 9 wijkt eveneens af van de bouwdiepte van de woning van de klager. 2. Het veranderen van het uitzicht van een bestaand gebouw is een zuiver esthetische aangelegenheid en is niet van stedenbouwkundige aard. De oorspronkelijke uniformiteit van het bouwblok kan geen aanleiding zijn om het transformeren van een woning tegen te gaan. Bijgevolg worden de bezwaren WEERLEGD.

Het ontwerp komt voor stedenbouwkundige vergunning in aanmerking";

Overwegende dat verzoeker, anticiperend op een exceptie van laattijdigheid, stelt dat hij op 6 mei 2003, na een routinetelefoongesprek, inzage kreeg van de stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat de verwerende partij opwerpt dat het verzoekschrift laattijdig is; dat zij stelt dat verzoeker zich te gepasten tijde diende te bevragen over het al dan niet verleend zijn van de bestreden vergunning omdat hij werd aangeschreven in het kader van het openbaar onderzoek en een bezwaar heeft ingediend; dat zij stelt dat verzoeker redelijkerwijze van de bestreden beslissing kennis kon nemen op 11 april 2003, zijnde de dag na het afleveren van de bestreden beslissing;

Overwegende dat, aangezien stedenbouwkundige vergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden, de termijn waarbinnen dezen daartegen met een annulatieberoep -en derhalve ook met een vordering tot schorsing- kunnen opkomen, ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of er ten gemeentehuize kennis van hebben kunnen nemen, gebruik makend van de mogelijkheid die hen krachtens artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, wordt geboden om er aldaar inzage van te nemen; dat het zaak is van de partij die aanvoert dat de verzoekende partij kennis had van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren; dat de verwerende partij niet betwist dat de vergunde bouwwerken op het ogenblik van het instellen van de vordering tot schorsing nog niet waren aangevat; dat, in tegenstelling tot wat de verwerende partij stelt, het van de

bouwaanvraag op de hoogte zijn, verzoekers niet ertoe verplichten zich op regelmatige tijdstippen naar het gemeentehuis te begeven om na te gaan of de gevraagde stedenbouwkundige vergunning reeds is verkregen of niet; dat overigens niets degene die een stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen of verleend, belet de belanghebbende derden, zoals degenen die tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend van de afgifte van de nieuwe stedenbouwkundige vergunning in kennis te stellen; dat de verwerende partij op het eerste gezicht geen bewijskrachtig gegeven bijbrengt waaruit blijkt dat verzoeker meer dan 60 dagen voor het instellen van de vordering kennis had van het bestreden besluit; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

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 onderdeel van een eerste middel afleidt uit "de schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, artikel 4 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, de artikelen 43, 47 en 52, § 3 van het Stedenbouwdecreet, gecoördineerd op 22 oktober 1996, artikel 19 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, alsook van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, (d)oordat (...) de aanvraag door de vergunning niet werd beoordeeld op haar overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, maar wel op haar overeenstemming met de 'gebruikelijke maatvoering', (t)erwijl, het college van burgemeester en schepenen de vergunningsaanvraag moet beoordelen op haar overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen impliceert dat in concreto moet worden onderzocht wat de juiste toestand is ter plaatse, en in concreto moet worden nagegaan wat de invloed van de aanvraag is op de goede ruimtelijke ordening en een en ander uit de motivering van de vergunningsbeslissing moet blijken"; dat hij dit onderdeel als volgt toelicht :

"(...)

1.1. De bestreden beslissing bespreekt op die wijze op een - zeer summiere wijze - de bestaande toestand van het gebouw en de geplande wijzigingen die eraan worden aangebracht. Belangrijke aspecten worden echter uit het oog verloren :

- er wordt met geen woord gerept over de dakkapel aan de voorzijde van het gebouw of over de omvorming van het dak tot een tweedaksvlak
- er wordt met geen woord gerept over het dakterras
- er wordt niet ingeschat hoe diep de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping komt.

De motivering gaat verder in het geheel niet in op een beschrijving van de onmiddellijke omgeving. Zo wordt met geen woord gerept over de bestaande bouwdiepte van de woning van de verzoekende partij, noch wordt de globale en gave toestand van het huizenblok in ogenschouw genomen.

De vergunningverlenende overheid heeft zich dan ook geen correct en volledig beeld gevormd van de 'gesteldheid van de plaats', hetgeen zij nochtans verplicht is te doen, op grond van artikel 19 van het Inrichtingsbesluit en artikel 43 van het Stedenbouwdecreet.

1.2. Ook de beoordeling die omtrent de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is gedaan, is niet op een afdoende wijze gebeurd.

Deze beoordeling is volledig afwezig, behoudens voor wat betreft de uitbreiding aan de achterzijde. De motivering van deze uitbreiding is duidelijk niet afdoende. De uitbreiding tot 14,55 meter op de gelijkvloerse verdieping (die niet eens uitdrukkelijk wordt vermeld) en 11,99 meter op de verdieping wordt gemotiveerd door te stellen dat dit de 'gebruikelijke maatgeving' is. Het is duidelijk dat er geen reglementaire norm in die zin bestaat. Blijkbaar wordt bedoeld op WAT 'gebruikelijk' is, maar dergelijke 'gebruiken' - als ze al zouden bestaan - verantwoorden geenszins om IN alle gevallen zonder concrete beoordeling uitbreidingen conform deze gebruiken toe te staan. Uw Raad heeft er reeds op gewezen dat een verwijzing naar de algemene situatie in de binnenstad onvoldoende is (...). Meer nog, niet alleen werd de concrete situatie in het geheel niet in dit dossier betrokken, de 'gebruikelijke maatgeving' blijkt ter plekke helemaal niet gebruikelijk te zijn. Van de zes woningen in het woningblok waarvan de te verbouwen woning deel uitmaakt heeft geen enkele woning op de verdieping een bouwdiepte van meer dan 8 meter, en hebben slechts twee woningen op de gelijkvloerse verdieping een bouwdiepte van 14 meter.

Slechts twee concrete elementen worden in de beoordeling betrokken. Het eerste element is de aanwezigheid van twee uitbreidingen tot 14 meter in het huizenblok. Deze uitbreidingen, die louter de gelijkvloerse verdieping betreffen, verantwoorden echter geenszins een uitbreiding tot 14,55 meter op de gelijkvloerse verdieping en tot 12 meter op de verdieping. Het tweede element is de oriëntatie en de huidige bezonningstoestand. Dit element is foutief (zie verder).

1.3. De motivering toont niet aan dat op een afdoende wijze een beoordeling werd gedaan van de aanvraag, de gesteldheid van de plaats en de overeenstemming van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg. Artikel 43 van het Stedenbouwdecreet, artikel 19 van het Inrichtingsbesluit en de artikelen 2 en 3 van de Formele motiveringswet zijn hierdoor geschonden";

Overwegende dat de verwerende partij in essentie antwoordt dat zij de aanvraag wel heeft beoordeeld op haar overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, dat dit blijkt uit de uitvoerige motivering van de stedenbouwkundige vergunning; dat zij voorts stelt wat volgt :

"Dat dus vooreerst een zeer nauwkeurige omschrijving wordt gedaan van de bouwplannen. Dat er expliciet de huidige bouwdiepte wordt weergegeven dewelke eveneens de bouwdiepte is van de woning van verzoekende partij;

Dat dit tevens de bouwdiepte is van de woning van verzoekende partij blijkt uit de bouwplannen alsook de foto's die bijgevoegd waren aan de bouwaanvraag;

Er wordt specifiek ook verwezen naar de oriëntatie van de achtergevel, dewelke noordwest is, en de invloed van zon en licht hierdoor op het perceel van verzoekende partij wordt expliciet besproken in de stedenbouwkundige vergunning;

Tevens wordt ook uitdrukkelijk verwezen naar de bouwdiepte van de woningen nrs. 7 en 9 (eveneens 14 m);

Bovendien wordt ook uitdrukkelijk verwezen naar de ligging van het betrokken bouwperceel in een gebied volgens het gewestplan Leuven ingekleurd als woongebied;

Dat het niet de bedoeling kan zijn om ieder detail van een bouwaanvraag te gaan bespreken in het motiverend gedeelte van een stedenbouwkundige vergunning;

Dat dit immers zou betekenen dat stedenbouwkundige vergunningen dienen geschreven te worden van tientallen bladzijden lang;

Dat dit geenszins de bedoeling is van de wet op de formele motiveringsverplichting;

Dat bovendien alle maatvoering is aangegeven op de goedgekeurde bouwplannen en indien hier geen bijzonderheden op voorkomen dient hierover geen bespreking gehouden te worden in het motiverend gedeelte van een stedenbouwkundige vergunning";

dat zij er vervolgens op wijst dat de Raad van State in casu slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt en dat die hier geenszins in het gedrang komt;

Overwegende dat artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, 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 wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen 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; dat uit voormelde bepalingen volgt dat enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij wel bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij 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;

Overwegende dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening prima facie in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat deze beoordeling in concreto dient te geschieden;

Overwegende dat de motivering van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen inzake de bestreden vergunning hierboven werd weergegeven; dat deze motivering zich lijkt te beperken tot een beschrijving van het bouwproject en de conclusies dat na verbouwing de bouwdiepte op de verdieping 11, 99 m bedraagt, dat "hiermee (...) het voorstel (beantwoordt) aan de gebruikelijke maatvoering voor particuliere woningbouw", dat "in een stedelijke omgeving (...) de hinder die dergelijk bouwvolume met zich meebrengt aanvaardbaar (wordt) geacht", en dat het verlies aan zon en licht voor de rechts aanpalende bewoners beperkt c.q. verwaarloosbaar is; dat voorts wordt gesteld dat de woningen met huisnummers 7 en 9 eveneens zijn uitgebreid op het gelijkvloers tot een bouwdiepte van circa 14 meter; dat tot slot het enige bezwaar wordt geëvalueerd en beantwoord; dat evenwel de bestreden beslissing op het eerste gezicht geen afdoende concrete feitelijke gegevens bevat met betrekking tot de aan het bouwperceel palende of in de onmiddellijke omgeving gelegen gebouwen en gronden; dat uit de in de bestreden beslissing aangehaalde gegevens op het eerste gezicht 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 "het voorstel (...) beantwoordt aan de gebruikelijke maatvoering voor particuliere woningbouw m.n. maximum 15 m op het gelijkvloers en maximum 12 m op de verdieping" en dat "in een stedelijke omgeving (...) de hinder die dergelijk bouwvolume met zich meebrengt aanvaardbaar (wordt) geacht" op het eerste gezicht zonder meer kan worden besloten dat de concrete aanvraag de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt; dat derhalve de formeel

uitgedrukte motieven niet toelaten te besluiten dat het college van burgemeester en schepenen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto rekening heeft gehouden met de ordening van de onmiddellijke omgeving; dat op de toelichting ter zake in latere procedurestukken en ter terechtzitting uiteraard geen acht mag worden geslagen; dat in deze stand van het geding niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening zoals vereist krachtens voornoemd artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972, naar behoren heeft verantwoord; dat voorts de hiervoor geschonden geachte rechtsplicht niet lijkt in te houden dat "ieder detail van een bouwaanvraag" moet worden besproken in het motiverend gedeelte noch dat "stedenbouwkundige vergunningen dienen geschreven te worden van tientallen bladzijden lang"; dat het middel in zoverre ernstig is;

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

"(...)

Ook de onmiddellijke tenuitvoerlegging van deze nieuwe beslissing brengt de verzoekende partij een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel toe.

De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de woning met adres Ter Boelhage 5. Deze woning paalt aan de woning waarvan de verbouwing door de bestreden beslissing wordt vergund.

De huidige situatie aan de achterkant van de woningen is als volgt :

Beide woningen hebben een bouwdiepte van 8,90 meter op de verdieping. Op de gelijkvloerse verdieping is de bouwdiepte beperkt tot 11,15 meter. Achter deze uitbouw bevindt zich geen tuinmuur, maar enkel een draadafspanning. De tuin achter de woning is hoger gelegen dan de vloerpas van de woning. Het niveauverschil wordt opgevangen door de aanleg van terrassen.

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing brengt vooreerst met zich mee dat de woning op de verdieping wordt uitgebreid tot een bouwdiepte van 11,99 meter, in plaats van de huidige bouwdiepte van 8,90 meter. Deze bebouwing komt 6,20 meter hoog t.a.v. de vloerpas van de woning. Op de gelijkvloerse verdieping wordt de bouwdiepte langsheen de perceelsgrens gebracht op 13,25 meter. Hierachter komt een overdekt terras tot een bouwdiepte van 14,55 meter. De overdekking heeft daar een hoogte gaande van 4,50 tot 3 meter t.a.v. de vloerpas van de woning.

Deze uitbouw komt, zoals gezegd, tot op de perceelsgrens.

Deze perceelsgrens ligt aan de zuid-zuidwestelijke zijde van de woning van de verzoekende partij.

Op heden heeft de verzoekende partij vanaf 13 u 50 (winteruur, 12.50 zomeruur) zon op zijn achtergevel. Vanaf dat uur hebben de twee kamers die gelegen zijn op de eerste verdieping, alsook de bestaande leefruimte op de gelijkvloerse verdieping en de keuken, via het raam in de achtergevel van de uitbouw op de gelijkvloerse verdieping een belichting via natuurlijk zonlicht.

De bezonning valt volledig weg of wordt aanzienlijk verminderd :

- Lichtinval in het keukenraam. Het keukenraam bevindt zich op een diepte van 11,15 meter en komt tot een hoogte van 2,50 m (niveau vloerpas woning). De nieuwe uitbouw komt tot 11,99 m en is daar maar liefst 6,20 meter hoog.

Hierachter de uitbouw op de gelijkvloerse verdieping en daarachter komt een luifel tot op de perceelsgrens. Het is duidelijk dat in dit raam elke natuurlijke lichtinval door de uitvoering van de bouwwerken wordt verhinderd.

- Lichtinval in de leefruimte aan de achterzijde op de gelijkvloerse verdieping. Het raam van deze leefruimte komt 2,50 meter hoog (niveau vloerpas woning). Dit raam is verder verwijderd van de perceelsgrens (3 meter), en de lichtinval in dit raam wordt reeds bemoeilijkt door de eigen keuken van de verzoekende partij. Het raam is echter op een bouwdiepte van 8,90 meter gelegen. De bebouwing op de verdieping van het aanpalende perceel komt, zoals gezegd, 6,20 meter hoog tot een diepte van 11,99 meter. Ook in dit raam wordt de natuurlijke lichtinval uitgestoten.
- Lichtinval in de kamers op de eerste verdieping. Deze ramen komen tot een hoogte van 5,20 m en bevinden zich op een diepte van 8,90. De uitbouw op de verdieping komt hoger (6,20 m) en gaat tot 12 meter. De lichtinval in de kamer die het dichtst bij de gemene muur is gelegen wordt in ernstige mate beperkt, die in de naastgelegen kamer in mindere mate.
- Lichtinval op de koer. De koer van de verzoekende partij bevindt zich naast de keuken. Deze koer is op zich niet groot (3,20 m op 2,10 m). De lichtinval wordt in zekere mate beperkt door de eigen keuken van de verzoekende partij. Deze keuken verhindert echter niet elke lichtinval in deze koer. De uitbouw komt tot een hoogte van 6,20 meter, en dit tot voorbij de koer (de koer komt tot 11,15 m, de uitbouw op de verdieping tot 12 m).
- Lichtinval in de tuin: De tuin heeft op heden een ongehinderde bezonning vanaf het zuiden. Noch bebouwing, noch een tuinmuur verhindert deze bezonning. Zelfs de keuken is geen belemmering, nu de tuin ongeveer één meter hoger is gelegen dan de vloerpas van de keuken en de koer. Deze tuin begint op een diepte van 11,15 en gaat nog 13 meter diep. De tuin is 6 meter breed. Over een diepte van $(12 - 11,15 =) 85$ cm zal deze tuin in zuid-zuidwestelijke richting een blinde muur van $(6,20 - 1 =) 5$ meter krijgen. Over een verdere diepte van $(14,55 \text{ m} - 12 \text{ m} =) 2,55$ komt hier een muur van 2 meter bij. Hierachter komt nog een luifel.

Bij dit alles komt ook een ernstige visuele schade. Zowel vanuit de tuin als vanuit de kamers op de verdieping en vanuit de leefruimte op de gelijkvloerse verdieping zal de verzoekende partij uitkijken op een muur die 3,20 meter boven de bestaande keuken oprijst.

Tenslotte wordt ook het volledige aanblik van het huizenblok waarin de verzoekende partij woont op een ernstige wijze gewijzigd. Zoals gezegd vormt dit huizenblok een harmonisch geheel. Dit is een esthetisch nadeel voor de verzoekende partij.

Al deze nadelen zijn ernstig.

Ze zijn ook moeilijk te herstellen. Het gaat hier om een verbouwing van een bestaande woning. Zelfs indien bouwwerken worden opgetrokken zonder enige vergunning is het reeds uitzonderlijk dat deze werken snel na klachten worden afgebroken. Hetzelfde geldt nog minder voor bouwwerken die zijn opgetrokken met een later vernietigde vergunning. Dit is zeker het geval indien de werken verbouwingswerken betreffen.

De werken veroorzaken dan ook een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel.";

Overwegende dat de verwerende partij hierop als volgt antwoordt :

"(...)

Verzoekende partij haalt voornamelijk een beperking van de lichtinval aan als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, naast een esthetisch nadeel en het feit dat verzoekende partij vreest dat na een eventuele vernietiging van de verleende stedenbouwkundige vergunning door Uw Raad er niet snel tot herstel van de plaats in de vorige toestand zal worden overgegaan;

Wat dit laatste aspect betreft is verwerende partij de mening toegedaan dat dit een louter hypothetisch nadeel betreft dat geenszins vaststaat en zeker is;

Hieruit kan verwerende partij enkel concluderen dat verzoekende partij weinig vertrouwen heeft in de rechtbanken die een eventuele herstelmaatregel kunnen opleggen;

Dat evenwel, zoals reeds gezegd, dit nadeel een zuiver hypothetisch nadeel is en dus zeker geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van art. 17 § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Wat betreft de wijziging van de aanblik op het huizenblok, dat naar de mening van verzoekende partij ernstig zou worden gewijzigd, is verwerende partij eveneens de mening toegedaan dat dit geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaakt;

Dat dit zeker geen persoonlijk nadeel toebrengt aan verzoekende partij nu dit eerder een nadeel zou zijn (voor zover het gegrond is, quod certe non) voor de gemeenschap;

Dat verzoekende partij er blijkbaar vanuit gaat dat het volledige woonblok in zijn oorspronkelijke staat dient bewaard te blijven om als het ware als een soort monument beschermd te worden;

Dat evenwel dient te worden opgemerkt dat het bouwblok geenszins als een monument beschermd is noch is opgenomen in een beschermd stadszicht;

Dat het hier verouderde woningen betreft van rond de jaren 50 en dewelke derhalve aan een opfrissing toe zijn;

Dat uiteraard smaken kunnen verschillen doch uit het bouwdoossier blijkt alleszins dat het uitzicht van het woonblok niet opvallend zal veranderen;

Dat immers de volledige voorgevel inclusief voordeur en garagepoort zullen bewaard blijven (opgemerkt weze dat verzoekende partij zelf de originele voordeur heeft vervangen door een ordinaire PVC deur, dakvlakramen in het dak heeft aangebracht alsook aan de voor en achterzijde rolluiken aan de ramen heeft laten aanbrengen (in kistvorm) hetgeen evenzeer het uitzicht van het bestaande oorspronkelijke woonblok heeft gewijzigd;

Dat uiteraard smaken verschillen, doch verzoekende partij kan uiteraard geen subjectief recht laten gelden op het volledige integrale behoud van het woonblok;

Dat uit de bouwplannen duidelijk blijkt dat het hier gaat om beperkte wijzigingen;

Er gebeurt een kleine uitbreiding aan de linkerzijde van de woning van de bouwheer waarbij een nu onbebouwde strook van 1, 15 m, dewelke echter nu niet bruikbaar is gelet op het niveauverschil tussen de straat en tuin, op het gelijkvloers wordt bebouwd. Dat dit helemaal geen afbreuk doet aan het karakter van het woonblok blijktens de nota bij de bouwaanvraag van de architect nu er eveneens geen sprake meer is van een halfopen karakter aan de andere zijde van het woonblok nu aan die andere zijde, aan de woning gelegen Ter Boelhage 13, sectie F3, nr. 190N3, de doorgang van de voorzijde ook werd dichtgemaakt met inpassing van een toegangsdeur;

Dat aldus integendeel, door de huidige bouwaanvraag het woonblok terug een meer uniform karakter zou krijgen nu beide uiterste woningen aan het woonblok geen halfopen karakter meer zullen hebben;

Dat de wijziging aan het dakstructuur (er wordt overgegaan van een drieflaksdak naar een tweevlaksdak) geen grote invloed heeft vermits dat de kleur van de dakbedekking hetzelfde blijft en deze aanpassing van het dak enkel en alleen de bedoeling heeft om de woning ruimer te maken hetgeen verzoekende partij zou moeten toejuichen vermits indien hij hiermede niet akkoord kan gaan dit zou betekenen dat er nog meer aan de achterzijde dient te worden uitgebreid;

Dat bovendien de foto's uit het bouwdoossier aantonen dat het hier geen archi(tec)turaal hoogstaande woonblok betreft zodat helemaal niet valt in te zien waarom er hier geen wijziging zou kunnen aan worden aangebracht;

Dat uiteraard de esthetische opvattingen over een verbouwing kunnen verschillen van persoon tot persoon doch het behoort tevens niet echt aan uw Raad toe om hierover uitspraak te doen tenzij de vergunningverlenende overheid kennelijk onredelijk zou hebben gehandeld, quod certe non;

Dat bovendien over dit dakvlak nog kan opgemerkt worden dat het dakvlak van het schuin tegenoverliggende aanpalende woonblok aan de overzijde van de huidige woonblok waarin zowel verzoekende partij als de bouwheer wonen, eveneens een tweevlaksdak is voorzien en geen drieflaksdak (zie foto nr 6 stuk 9);

Dat aldus de wijziging van een drieflaksdak naar een tweevlaksdak geenszins een breuk in de omgeving zal vormen;

Dat bovendien de wijziging van een drieflaksdak naar een tweevlaksdak er gekomen is op vraag van verwerende partij (het betreft hier met name de wijziging aan het oorspronkelijke plan - stuk 10- op 27.11.02 door de architect na bespreking met verwerende partij - zie plan nr. 2.1 van stuk 2);

Dat verzoekende partij evenwel als belangrijkste nadeel in het verzoekschrift aanhaalt dat er vermindering van licht zou zijn;

Verwerende partij betwist dit ten stelligste en stelt vast dat verzoekende partij in zijn verzoekschrift uitgaat van een manifest verkeerde maatvoering;

De huidig bestaande woningen hebben een bouwdiepte van 8,90 m op de verdieping en op de gelijkvloerse verdieping is de bouwdiepte beperkt tot 11,15 m;

Vlak daarachter volgt dan een blinde muur dewelke weerstand dient te bieden tegen het hoger niveau van de achterliggende tuin;

Door middel van de bestreden stedenbouwkundige vergunning wordt vooreerst aan de tuinzijde van de bouwheer voorzien in een belangrijke uitgraving van grond ten einde een gelijke vloerplas te bekomen tussen het nu reeds bestaande gedeelte van de woning en de voorziene uitbreiding;

Door middel van de voorziene uitbreiding wordt op de verdieping een bouwdiepte bereikt van 11,99 m en op het gelijkvloers wordt aan de zijde van verzoekende partij de bouwdiepte gebracht op 13,25 m waarachter nog een luifel wordt opgericht die in uitkraging wordt gerealiseerd;

Deze luifel wordt evenwel niet tegen de perceelsgrens van verzoekende partij geplaatst doch blijft verwijderd op een afstand van 60 cm zoals blijkt uit het bouwplan van de architect (plan nr. 2.2 van stuk 2);

Deze luifel wordt bovendien volledig in doorzichtig glas uitgevoerd aan de bovenzijde en beslaat slechts een zeer kleine oppervlakte van het terras dat voorzien wordt op het gelijkvloers (zie plan architect nr. 2.2 : toestand op het gelijkvloers alwaar de overdekking van het terras in stippellijn is aangeduid ter hoogte van het keukenraam aan de achterzijde en waaruit duidelijk blijkt dat deze luifel op 60 cm van de rechterperceelsgrens wordt geplaatst;

Van deze luifel zal verzoekende partij dan ook geenszins enige hinder ondervinden;

Dat bovendien de tuinzone achter de bestaande woningen bijna een meter hoger ligt dan het vloerpeil van de woning met als gevolg dat aan de zijde van verzoekende partij de hoogtes van de nieuw te bouwen volumes van de

bouwheer dienen verminderd te worden met 1 m nu de tuinzone van verzoekende partij zich al op 1 m hoogte bevindt ten opzichte van het vloerpeil van zijn woning;

Dat verwerende partij in dat kader wenst te wijzen op het plan nr. 2.2 (stuk 2) van de architect als verduidelijking van de bouwwerken aan de rechterzijde van de woning van de bouwheer. Dat op het laatste van de drie plannetjes het zicht op de gemene muur van op het rechter perceel met de juiste maatvoering wordt aangegeven;

Dat dit aldus concreet betekent dat het niet waar is dat het overdekt terras op het gelijkvloers een bouwdiepte zou bereiken van 14,55 m zoals verzoekende partij beweert;

Dat dit manifest onjuist is vermits uit het bouwplan blijkt dat de luifel niet zover reikt als de uitsprong op het gelijkvloers ter hoogte van de eetruimte;

Dat aldus de uitbouw aan de zijde van verzoekende partij slechts een diepte bereikt van 13,25 m en niet van 14,55 m;

Dat verwerende partij ook ten stelligste betwist dat verzoekende partij nu over veel zonlicht beschikt aan de achterzijde van zijn woning;

Dat immers uit het inplantingsplan van de architect blijkt dat de achterkant van de gevel noordwest georiënteerd is en, in tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij voorhoudt in zijn verzoekschrift, de perceelsgrens aan de zijde van de woning van verzoekende partij niet zuidzuidwestelijk georiënteerd is doch wel degelijk zuidwestelijk;

Dat dit aldus betekent dat verzoekende partij sowieso voor het overgrote deel van de dag verstoken blijft van zonlicht. Dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning hieraan geen wijziging brengt;

Dat zich evenwel in de zomermaanden helemaal geen probleem voordoet vermits de zon aldan hoger staat en er sowieso weinig of geen verschil zal zijn met de huidige situatie;

Dat dit ook zo terecht wordt uiteengezet in de bestreden stedenbouwkundige vergunning;

Vervolgens gaat verzoekende partij specifiek in op de lichtval van zijn woning";

dat zij voorts, gedetailleerd het bestaan, c.q. het ernstig karakter betwist van de diverse aspecten van het door verzoeker aangevoerde verlies aan lichtinval om te besluiten dat "globaal (...) gesproken (...) er geen ernstige beperking van lichtinval zal plaatsgrijpen in de woning van verzoekende partij";

Overwegende dat de woning van verzoeker, die deel uitmaakt van een rij aaneengesloten woningen, paalt aan de woning waarop de thans bestreden vergunning betrekking heeft; dat zowel de woning van verzoeker als die waarop de vergunde werken betrekking hebben eenzelfde bouwdiepte hebben en dit zowel op de gelijkvloerse (11,15 m) als op de eerste verdieping (8,90 m); dat uit de vergunde plannen blijkt dat de vergunde werken inhouden het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning, derwijze dat de bouwdiepte ervan ter hoogte van de met verzoeker gemene perceelsgrens wordt gebracht op 13,25 m op de gelijkvloerse verdieping en op 11,99 m op de eerste verdieping; dat ook een overdekt terras (van ongeveer 90 cm) wordt vergund aansluitend op de gelijkvloerse bebouwing en dit op

ongeveer 60 cm van de perceelsgrens; dat voorts uit de vergunde plannen blijkt dat deze nieuwe uitbouw een hoogte heeft van maximaal 6,14 m boven de vloerpas, "op te metselen" op de scheidingsmuur, terwijl volgens de bestaande toestand de hoogte van deze uitbouw 2,94 m kende; dat gelet op de concrete aard van de vergunde verbouwingswerken, de concrete inplanting op de perceelsscheiding en de bouwdiepte, verzoeker voldoende aannemelijk maakt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hem een ernstig nadeel kan berokkenen; dat het daarbij niet nodig is om punt per punt de diverse aspecten van het aangevoerde nadeel te onderzoeken; dat dit nadeel moeilijk te herstellen is, zelfs indien het herstel in de oorspronkelijke toestand kan worden gevorderd; dat immers het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand voor een derde belanghebbende - die niet beschikt over de in de artikelen 149 en 151 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening bedoelde herstellvordering - moeilijk te verkrijgen is, te meer dat er overigens in hoofde van de overheid geen rechtsplicht bestaat tot ambtshalve uitvoering van een op grond van een herstellvordering bekomen rechterlijke uitspraak indien de veroordeelde verzuimt die vrijwillig uit te voeren; dat de uiteenzetting van verzoeker voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de verwezenlijking van het vergunde 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 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.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 10 april 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven houdende afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aan Roeland POLSPOEL en Griet GALLE tot het verbouwen van een bestaande woning op een perceel gelegen te Leuven, Ter Boelhage 3, kadastraal bekend Sectie f, nr. 190m3.

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 negenentwintig september 2003, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

G. DEBERSAQUES.