RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 123.827 van 3 oktober 2003
in de zaak A. 137.349/X-11.433.

In zake : Guide VAN OERS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. HENS,
kantoor houdende te 2930 BRASSCHAAT,
Bredabaan 161, bus 1

tegen :

1. de gemeente RIJKEVORSEL,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

Tussenkomende partij :

de b.v.ba. INEXTENSO,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. DE LAT,
kantoor houdende te 2200 HERENTALS,
Lierseweg 238.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Guido VAN OERS op 30 mei 2003 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 6 maart 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel, waarbij aan de b.v.b.a. INEXTENSO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 6 appartementen met 7 garages op een perceel gelegen te Rijkevorsel, Bochtenstraat 15/17, kadastraal bekend als Sectie H, nrs. 473V en 473W;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 31 juli 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 september 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. VERMEIREN die, loco Advocaat R. HENS verschijnt voor verzoeker, van Advocaat Y. LOIX, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat J. DE LAT, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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

Overwegende dat de b.v.b.a. INEXTENSO met een verzoekschrift van 17 juni 2003 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de tussenkomende partij ter terechtzitting een "nota" heeft ingediend; dat dergelijke nota niet is voorzien in het procedurereglement betreffende de behandeling van de schorsing van de tenuitvoerlegging; dat om dezelfde reden ook de bij die nota gevoegde stukken, met uitzondering van de stukken betreffende de inschrijving in het handelsregister van de tussenkomende partij, uit de debatten worden geweerd;

Overwegende dat tussenkomende partij op 3 mei 2002 een bouwaanvraag indient tot het bouwen van zes appartementen met zeven garages op een perceel gelegen te Rijkevorsel, Bochtenstraat 15/17, kadastraal bekend als Sectie H, nrs. 473V en 473W; dat het bouwperceel overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan Turnhout gelegen is in woongebied; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel op 6 maart 2003 de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning verleent; dat de eigen motivering van het college van burgemeester en schepenen luidt als volgt :

"Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het schepencollege dd. 17/07/2002;
Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van AROHM, dienst ruimtelijke ordening te Antwerpen dd. 24/02/2003 met ref. 439.078(1)";

dat voornoemd advies van het college van burgemeester en schepenen, dat is opgenomen in de bestreden beslissing en de beantwoording van de bezwaren inhoudt, luidt als volgt :

"(...)

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in : Overwegende dat volgende bezwaren terecht zijn :

- Of de ruimtelijke draagkracht van de omgeving al dan niet wordt overschreden is reeds onderzocht bij de aanvraag stedenbouwkundig attest voor dit project. Het afgeleverde stedenbouwkundig attest nr. 393 dd. 17/10/2000 (ref. stedenbouw 105/63/374) bevestigt dat het perceel in aanmerking komt voor bebouwing met een appartementsgebouw met een voorgevelhoogte van 8,6 meter.
Het gunstig stedenbouwkundig attest is afgeleverd en doet geen uitspraak over de burgerlijke rechten van erfscheidingen, erfdienstbaarheden, lichten en zichten en zo meer .
Wat de vrijstaande garages betreft is er inderdaad praktisch geen bebouwing in de omliggende stroken voor binnenplaatsen en tuinen doch is het aangewezen dat parkeergarages worden voorzien;
- Het verdrukkingseffect voor woning nr.19 omwille van de 2 appartementsblokken aan weerszijde van de woning is uit esthetisch oogpunt in principe niet aanvaardbaar doch gelet op de ouderdom van deze woning en de visie van het RSV (verhoging van de bebouwingsdichtheid en vrijwaring van de open ruimten) is appartementsbouw met een beperkt aantal bouwlagen aanvaardbaar binnen de dorpskom van een gemeente gelegen in buitengebied;
- Schending van de privacy is een element dat altijd in het geding is wanneer appartementsgebouwen worden opgetrokken tussen bestaande ééngezinswoningen. Deze bezwaren moeten per dossier beoordeeld worden. De terrassen moeten beperkt blijven tot op minimum 1.90 m van de perceelsgrenzen.
Het aan- en uitrijden van auto's van en naar de garages in de achtertuin zal weinig of geen bijkomende overlast geven voor de omwonenden daar deze woningen toch al tegen een zeer drukke straat gelegen zijn, enkel voor de erfdienstbaarheid is dit een ernstige verzwaring.
- De parkeergelegenheid voor de winkel van Bochtenstraat 20 zal zeker meer in het gedrang komen maar dat dit tot inkomensverlies leidt kan niet worden aangetoond;
- Het akkoord van de aanpalende eigenaars is niet verkregen voor het bouwen van garages op de perceelsgrens. Aangezien de garages worden ingeplant op minimum 27 meter uit de voorgevelbouwlijn is het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars geen vereiste. Het is wel aangewezen om alle gevels eveneens af te werken met dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw.
- De schoorsteen van de woning nrs. 19 en 13 moeten mee opgetrokken worden ter vrijwaring van de goede werking van deze schouwen.";

dat het eveneens in de bestreden beslissing opgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar, benevens de beschrijving van de stedenbouwkundige basisgegevens, een

overzicht van de ingewonnen externe adviezen en de opsomming en de evaluatie van de bezwaren, de volgende motivering bevat :

"Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project:

Het straatbeeld vertoont nog een zekere eenheid van bestemming, er komen overwegend woningen voor afgewisseld met enkele handelshuizen. De bebouwing is echter erg wisselend: er komen zowel vrijstaande woningen als gesloten bebouwing voor. In het deel van de Bochtenstraat waar huidige aanvraag gelegen is, werden recent verschillende appartementsgebouwen vergund, allen met eenzelfde bouwhoogte.

Op het links aanpalende perceel (nr. 13) staat een gerenoveerde herenwoning met verdieping en een schuin dak. Het gebouw is vrijstaand maar komt met de rechter achterhoek tot op ongeveer 25 cm van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Vanaf een diepte van ongeveer 34 m grenst het perceel langs de linkerkant aan de tuin van het nr. 11.

Op het rechts aanpalende perceel (nr. 19) staat een oude woning op de rechter perceelsgrens en tot op ongeveer 1,25 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Deze woning bestaat uit een gelijkvloers afgedekt met een schuin dak. Voor het perceel rechts daarvan, het nr. 21, heeft het college van burgemeester en schepenen op 27/02/2002 de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 5 appartementen en 6 garages. Huidige aanvraag betreft het bouwen van een gebouw met 6 appartementen en het bouwen van een garageblok met 7 garages. Het appartementsgebouw heeft een kroonlijsthoogte van 8,6 m, dit is even hoog als het recent vergunde appartementsgebouw op het nr. 19 en als de appartementsgebouwen aan de overkant van de straat. Het gebouw wordt opgericht tot op beide perceelsgrenzen. Op het gelijkvloers wordt aan de rechterkant een breedte van 1,25 m tot 1,4 m vrijgehouden als onderdeel van de gemene wegenis die toegang geeft tot de achterliggende garages. De bouwdiepte is 17 m op het gelijkvloers en 13 m op de eerste en de tweede verdieping. Aan de achterzijde worden terrassen voorzien bij de eerste, de tweede en de dakverdieping. De terrassen blijven minstens 1,9 m van de perceelsgrenzen verwijderd behalve bij de dakverdieping waar ten opzichte van de rechter perceelsgrens deze afstand niet gerespecteerd wordt. De garages worden opgericht tegen de linker perceelsgrens en tot op 3 m van de achterste perceelsgrens. Het garageblok is 23,76 m lang, 6 m breed, heeft een bouwhoogte van 3 m en wordt afgedekt met een plat dak. Alle gevels worden uitgevoerd in dezelfde rood-beige genuanceerde baksteen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

Uit het dossier blijkt dat de oude woning op het perceel ondertussen is gesloopt. Mij is hiervoor geen stedenbouwkundige vergunning bekend. Overeenkomstig artikel 3, 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5/05/2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigd ambtenaar, is voor het slopen of verwijderen van gebouwen of constructies geen voorafgaand advies van de gemachtigd ambtenaar vereist. Het college van burgemeester en schepenen van Rijkevorsel kan in deze zelfstandig beslissen.

Het project is gelegen in het centrum van Rijkevorsel. Het voorzien van meergezinswoningen is hier aanvaardbaar, gelet op de huidige stedenbouwkundige inzichten waarin gestreefd wordt naar verdichting van de bebouwing in dorps- en stadskernen.

De voorziene bebouwing moet rekening houden met de beperkingen opgelegd door de stedenbouwkundige karakteristieken van het perceel, de bebouwing van de omgeving, de ligging aan de gewestweg en de gangbare stedenbouwkundige regels.

Wat betreft de inplanting van het gebouw wordt de voorgevelbouwlijn van de onmiddellijk aanpalende gebouwen gevolgd. Deze inplanting is aanvaardbaar gelet op de ligging langs de gewestweg. Qua volume en gevelindeling komt de aanvraag overeen met de recent vergunde appartementsgebouwen in de omgeving. De voorgestelde bouwdieptes komen tevens overeen met wat algemeen gangbaar is. De inplanting van de garages op de linker perceelsgrens op 27 m uit de voorgevelbouwlijn is aanvaardbaar aangezien ze voldoet aan de algemeen geldende normen van een goede perceelsordening.

Ten opzichte van de rechts aanpalende woning kan voorlopig een zeker onevenwicht ontstaan. Gelet op de ouderdom, de vorm en de toestand van de rechts aanpalende woning, kan verwacht worden dat deze woning in de toekomst gesloopt wordt en vervangen door een bebouwing gelijkwaardig aan die in huidige aanvraag. Op deze manier zal een architectonisch en stedenbouwkundig verantwoord geheel kunnen ontstaan vanaf de huidige aanvraag tot aan het reeds vergunde appartementsgebouw op het nummer 21.

Wat betreft het raampje in de rechter zijgevel en het terras bij de dakverdieping moet absoluut voldaan worden aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Het raampje zal zo uitgevoerd worden dat geen rechtstreeks zicht kan genomen worden op het buureigendom. Het terras bij de dakverdieping zal eveneens een afstand van minimum 1,9 m van de perceelsgrens verwijderd blijven, zoals in rood aangeduid op het plan.

Algemene conclusie:

De aanvraag kan vergund worden op voorwaarde dat voldaan wordt aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij de tijdigheid van de vordering betwist; dat zij aanvoert dat de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning op het bouwperceel werd bekendgemaakt vanaf 24 maart 2003, dat de vordering is opgemaakt op 30 mei 2003 wat alleszins meer dan 60 dagen na de aanvraag is, dat verzoeker geen enkele toelichting geeft met betrekking tot het tijdstip waarop kennis werd genomen van de aanvraag, dat in casu verzoeker nalaat het bewijs te leveren dat hij tijdig de vordering heeft ingeleid, dat het aan verzoeker toekomt dit te doen in het verzoekschrift;

Overwegende dat ook de tweede verwerende partij de tijdigheid van het beroep betwist; dat zij doet gelden dat de bestreden beslissing dateert van 6 maart 2003 terwijl het verzoekschrift tot schorsing dateert van 30 mei 2003 en de Raad van State bereikte op 2 juni 2003, dat verzoeker niet aangeeft wanneer hij kennis nam van de bestreden beslissing, dat de vordering derhalve ratione temporis niet ontvankelijk is;

Overwegende dat de tussenkomende partij, wat de tijdigheid van het beroep betreft, uiteenzet dat de vergunning werd verleend op 6 maart 2003, dat "opvolgend (...) afgravingen en peilingen (werden) gedaan op het terrein, (...) een werfkeet (werd) geplaatst en op een deel van het terrein steenslag-verharding (werd) aangereden en verspreid, dat de vergunning werd aangeplakt op het terrein dezelfde

dag van de afhaling, met name op 24 maart 2003, dat verzoeker woont vlak naast het terrein waarop de bouwwerken werden voorzien, dat hij de voorbereidende werken vanaf 6 maart 2003 dagelijks heeft kunnen vaststellen, evenals het uithangen van de stedenbouwkundige vergunning sedert 24 maart 2003, dat verzoeker, gelet op het feit dat hij vlak naast het perceel woont waar de voorbereidende bouwwerkzaamheden werden uitgevoerd, onmiddellijk sedert 6 maart 2003 op de hoogte was van de afgeleverde vergunning, dat het geenszins redelijk te noemen is dat verzoeker tot 2 juni 2003 heeft gewacht met het indienen van het beroep, dat een termijn van meer dan drie weken tussen de aanvang van de werken en de kennisneming van de bestreden vergunning geen redelijke termijn meer is, dat de vordering laattijdig is;

Overwegende dat stedenbouwkundige vergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden; dat voor derden belanghebbenden de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalde termijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben, gebruik makend van de hen door 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 geboden mogelijkheid om er ten gemeentehuize inzage van te nemen;

Overwegende dat het zaak is van de partij die als exceptie opwerpt dat verzoekers kennis hadden van de bestreden beslissing, het bewijs daarvan te leveren of op zijn minst daarvan bewijsmateriaal over te leggen; dat, wat dat betreft, de verwerende partijen geen gegevens aanbrengen die aannemelijk maken dat verzoeker wist of alleszins kon weten dat de vergunning was verleend noch dat hij meer dan zestig dagen voor het indienen van het beroep kennis had of moest hebben van de bestreden beslissing; dat de tussenkomende partij haar exceptie ondersteunt door verwijzing naar een werfoverzicht waaruit zou blijken dat "opvolgend" afgravingen en peilingen werden gedaan op het terrein, een werfkeet werd geplaatst en op een deel van het terrein steenslag-verharding werd aangereden en verspreid; dat voornoemd "werfoverzicht" een brief blijkt te zijn van de b.v.b.a. Algemene Bouwwerken Wendrickx aan de tussenkomende partij, waarin deze een overzicht geeft van de reeds uitgevoerde werken op de werf "Bochtenstraat 15-17 te Rijkevorsel"; dat deze brief dateert van 12 juni 2003, i.e. van na de kennisneming op 4 juni 2003 van het voorliggend beroep door de eerste verwerende partij en de tussenkomende partij; dat voorts deze brief meldt dat op

4 maart 2003 - i.e. vóór de datum van de stedenbouwkundige vergunning, wat maakt dat dit op het eerste gezicht geen nuttige datum lijkt voor het bepalen van de tijdigheid van het beroep tegen een vergunning van 6 maart 2003 - grondonderzoek met afgraving door middel van een kraan is geschied, dat op 13 maart 2003 steenslagverharding is aangereden en verspreid, dat op 24 maart 2003 de stedenbouwkundige vergunning op het gaashekwerk werd uitgehangen, alsook dat op 28 maart 2003 de werfkeet werd geplaatst; dat de tussenkomende partij voorts erkent dat ze de stedenbouwkundige vergunning heeft afgehaald en uitgehangen op 24 maart 2003; dat evenwel uit de door de eerste verwerende partij overgelegde stukken ook blijkt dat de tussenkomende partij zelf aan de gemeente heeft gemeld dat "de werken aan het bouwwerk waarvoor ik bouwvergunning heb gekregen een aanvang zullen nemen op : april 2003"; dat in deze stand van het geding niets doet vermoeden dat, gelet op het bepaalde in artikel 52, § 2, van het stedenbouwdecreet, de tussenkomende partij niet in overeenstemming met deze mededeling aan de gemeente heeft gehandeld; dat de argumenten van de tussenkomende partij, die gesteund zijn op een brief die dateert van na de kennisneming van het beroep en die uitgaat van een aangestelde van de tussenkomende partij die blijkbaar in opdracht van deze de kwestieuze bouwwerken uitvoert, in deze stand van het geding niet overtuigen; dat uit hetgeen voorafgaat op het eerste gezicht blijkt dat de verwerende partijen noch de tussenkomende partij enig overtuigend bewijs aanvoeren waaruit kan worden afgeleid dat verzoeker sedert meer dan zestig dagen vóór het instellen van het beroep tot schorsing en tot nietigverklaring kennis had of redelijkerwijze had kunnen hebben van de bestreden beslissing; dat in deze stand van het geding 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 middel afleidt uit de schending van "het redelijkheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel (...), alsmede uit de schending van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de

organisatie van de ruimtelijke ordening en hun uitvoeringsbesluiten, en het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, met name artikel 19, laatste lid"; dat hij uiteenzet dat de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning strijdt met de eisen van een goede plaatselijke ordening en hieromtrent alle redelijkheid mist, dat de beslissing niet beantwoordt aan de doelstelling zoals bepaald in artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en niet op zorgvuldige wijze is genomen, dat het bouwperceel volgens het gewestplan Turnhout is gelegen in woongebied en niet binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, of binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, dat in die omstandigheden het de taak van de vergunningverlenende overheid is geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, dat artikel 19, laatste lid, voornoemd, bepaalt dat ook al is de aanvraag niet strijdig met het gewestplan of ontwerpgewestplan, een vergunning slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de werken en handelingen verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening; dat hij vervolgens in de toelichting van het middel drie onderdelen maakt, primo dat geen rekening is gehouden met het feit dat de oprichting van het appartementsgebouw een drastische verstoring van het dorpsgezicht uitmaakt "dat tot op heden omkaderd wordt door een landelijke en natuurlijke omgeving, met renovaties en behoud van de bestaande (eengezins)herenhuizen", dat geen aandacht is geschonken aan het advies van Monumenten en Landschappen waaruit "zeer duidelijk (blijkt) dat het kwestieuze vergunde appartementsgebouw in strijd is met de goede plaatselijke ordening en niet aanvaardbaar is"; dat hij secundo aanvoert dat door de inplanting van het appartementsgebouw tevens de ruimtelijke draagkracht "serieus" wordt overschreden; dat hij ter zake uiteenzet wat volgt :

> "Het perceel in de Bochtenstraat wordt door het appartementsgebouw tesamen met haar garages volledig volgebouwd.
> Voorheen stond op het perceel Bochtenstraat 15-17 een ééngezinswoning, wat tevens geldt voor de omliggende percelen.
> Door de bouw van nogmaals een appartementsblok zal het bestaande evenwicht met de andere ééngezinswoningen substantieel worden doorbroken.
> Daar het vergunde appartementsgebouw 4 verdiepingen hoog zal zijn, zal deze blok een heel stuk boven de bestaande woningen uitkomen.
> In de Bochtenstraat in Rijkevorsel stonden oorspronkelijk enkel eengezinswoningen, doch BVBA Inextenso heeft reeds vele percelen in de Bochtenstraat bezet met appartementsgebouwen van 4 verdiepingen hoog.
> Het kan niet opgaan dat de toelating aan een bouwheer tot de oprichting van een appartementsgebouw van 4 verdiepingen hoog, deze bouwheer priviligieert om in de rest van de straat appartementsgebouwen van 4 verdiepingen hoog te blijven oprichten.

Zulks zou impliceren dat de ruimtelijke draagkracht des te meer zou overschreden worden en dat het bestaande straatbeeld totaal zou verdwijnen.

Wat betreft de ruimtelijke draagkracht die overschreden wordt, verwijst de gemeente naar het stedenbouwkundig attest dd. 17.10.00, dat stelt dat het perceel in aanmerking komt voor bebouwing met appartementsgebouwen met een voorgevelhoogte van 8,6 meter.

Dit stedenbouwkundig attest dateert reeds van 17 oktober 2000 en werd aangevraagd naar aanleiding van de eerste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag door BVBA Inextenso dd. 30 mei 2001, welke aanvraag daarna door BVBA Inextenso uit eigen beweging werd ingetrokken.

(...)

Het attest waarnaar de gemeente verwijst in haar advies is meer dan 2 jaar oud, zodat het niet meer van kracht is.

Bovendien werd het stedenbouwkundig attest verleend in het kader van de eerste ingetrokken vergunningsaanvraag, en niet naar aanleiding van huidige aanvraag.

De gemeente houdt daarnaast absoluut geen rekening met het feit dat in andere straten in de gemeente Rijkevorsel geen appartementsgebouwen van 4 verdiepingen hoog toegelaten worden, daar deze appartementsgebouwen niet in het straatbeeld passen.

In tegenstelling met voorgaand gevoerd beleid, mag in huidig geval 1 bouwaannemer een hele straat inpalmen met appartementsgebouwen van 4 etages hoog.

De ruimtelijke draagkracht van de straat wordt door de hoogte van het aangevraagde appartementsgebouw ernstig overschreden.

In haar advies 24 februari 2003 stelt tevens de gemachtigde ambtenaar dat bij het inrichten van de ruimte voor woningbouw het belangrijk is dat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt.

Zij bepaalt verder dat de draagkracht van een ruimte wordt omschreven als de mogelijkheid om nu en in de toekomst menselijke activiteiten op te nemen zonder dat dit tot conflicten leidt. Zo mag de te realiseren bestemming de aanwezige en de te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengen.

In casu wordt met de aanwezige bestemming absoluut geen rekening gehouden.

Het vergunde appartementsgebouw heeft wel degelijk een storend effect op de onmiddellijke omgeving en de leefbaarheid komt zeer sterk in het gedrang.

De achterliggende groene gedeelten van de percelen worden helemaal volgebouwd met garages.

Het staat ontegensprekelijk vast dat de ruimtelijke draagkracht ernstig overschreden wordt, niet alleen omwille van de hoogte van de appartementsgebouwen, die daardoor de hele omgeving zullen overheersen, maar ook omwille van het volkomen volbouwen van het betreffende perceel.

De hinder die de garages met zich meebrengen ligt in tegenstelling tot wat de gemachtigde ambtenaar beweert geenszins binnen de normale lasten die moeten gedragen worden binnen het woongebied en in een dorpskom.

De garages worden ingeplant in de achtertuin van het appartementsgebouw, waardoor de achtertuin volledig wordt volgebouwd en zijn groen karakter verliest.

In de achterliggende tuinen heeft zich steeds een groene, rustgevende en gezonde leefomgeving bevonden.

(...)

Door de inplanting van het appartementsgebouw, immens in vergelijking met de bestaande ééngezinswoningen, alsmede de achterliggende geplande garages, verdwijnt deze groene leefomgeving volledig en komt een koude, betonnen situatie en structuur in de plaats.

De leefkwaliteit en de privacy van verzoeker zal door de oprichting van de appartementen ernstig geschonden worden.

Het redelijkheidsbeginsel houdt in dat de overheid bij het nemen van een beslissing alle betrokken belangen vooraf op redelijke wijze moet afwegen.

In casu heeft de overheid met de belangen van verzoeker op geen enkele wijze rekening gehouden.

De gemeente stelt zelf dat wat de vrijstaande garages betreft er inderdaad praktisch geen bebouwing is in de omliggende stroken voor binnenplaatsen en tuinen, doch zij vervolgt dat het nu eenmaal aangewezen is dat parkeergarages worden voorzien.

De gemeente geeft aldus zelf toe dat het bouwen van de garages in de achterliggende tuinen ertoe leidt dat de ruimtelijke draagkracht ernstig wordt overschreden, doch zij legt deze vaststelling ongemotiveerd naast zich neer : 'dat het nu eenmaal aangewezen is dat parkeergarages worden voorzien'

De gemeente heeft de opdracht om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken de eisen van een goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengen (...)

Verweerster heeft in voorliggende zaak absoluut niet in redelijkheid kunnen oordelen dat het vergunde appartementsgebouw de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt.

Zij miskent in casu zeer duidelijk het redelijkheidsbeginsel alsook het motiveringsbeginsel.";

dat hij tertio aanvoert wat volgt :

"De woning van verzoeker betreft een vrijstaande woning met aan de achterzijde een tuin.

Op het naastgelegen perceel Bochtenstraat 15-17, perceel waarvoor de bouwvergunning werd verleend, bevond zich voorafgaandelijk nog een leegstaande éénsgezinswoning.

Deze éénsgezinswoning werd recent door BVBA Inextenso gesloopt;

Tussen de voorheen bestaande éénsgezinswoning en de woning van verzoekers liep een smalle doorgang, breed genoeg om met een fiets, bromfiets, paard, kar en aanverwanten te kunnen passeren.

(...).

Deze doorgang kende een bestaan sinds mensenheugenis, t.w. het jaar 1929.

De vergunningsaanvraag voor de appartementen voorziet dat het appartementsblok tot op de scheidingslijn wordt gebouwd, waardoor de voormelde en sinds lange tijd bestaande doorgang wordt beperkt tot een naar achteren toegaande kleiner wordende ruimte, welke op een bepaalde plaats nog slechts 25 cm zal bedragen.

(...).

Waar vroeger op een menselijke afstand een eengezinswoning stond, verschijnt nu zeer dicht tegen de woning van verzoeker, met name tot op de perceelsgrens, een appartementsgebouw met een blinde muur van 8,6 meter hoog en een diepte van 17 m. De ruimtelijke indeling die door het appartementsgebouw ontstaat is volstrekt in strijd met de goede plaatselijke aanleg, alsook is deze esthetisch totaal onverantwoord.

De ontstane spie tussen de woning van verzoeker en het appartementsgebouw, leidt ertoe dat de linkergevel van de woning van verzoeker voor deze laatste zo goed als onbereikbaar wordt.

Mocht enige herstelling zich opdringen aan de gevel welke uitgeeft op de spie, zal het voor verzoeker, gelet op de kleine ruimte tussen beide gebouwen, onmogelijk zijn aan deze gevel herstellingswerken uit te voeren.

De enge ruimte zal helaas tot geen enkel nut meer dienen, enkel zal het een opstapeling van zwerfvuil met zich meebrengen.

Door verweerster wordt absoluut geen rekening gehouden met de sinds zeer ruime tijd bestaande toestand.

Bovendien betreft de blinde gevel in principe een wachtgevel en is deze planologisch niet aanvaardbaar, aangezien de woning van verzoeker een vrijstaande woning betreft en het niet om een zijhuis gaat, en aangezien het vaststaat dat tegen deze wachtgevel nooit zal gebouwd worden.

Het oprichten van het appartementsgebouw tot op de perceelsgrens is dan ook in strijd met de open bebouwing.

De toekenning van de vergunning is wel degelijk een onredelijke beslissing.

(...).

Daarnaast is de overheid ertoe gehouden de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, wanneer uit de gegevens van de zaak blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de buren te veroorzaken, met andere woorden wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen buren wordt overschreden.

(...).

Daar waar verzoeker steeds veel zonlicht verkreeg en een groen uitzicht had vanuit zijn woning en tuin, zal hieraan door de hoogte van het vergunde appartementsgebouw abrupt een einde worden gesteld.

(...).

De blinde muur reikt tot ver in de achtertuin van verzoeker, waardoor de tuin van verzoeker alsmede de rechter- en achterzijde van de woning volledig in het donker worden gezet.

De woning van verzoeker wordt op onduldbare wijze beroofd van zonlicht en uitzicht.

Het is dan ook zeer sarcastisch dat de BVBA Inextenso zijn appartementen aanprijst met de melding dat de appartementen zeer veel lichtinval kennen, lichtinval die de aanpalende eigenaar wordt ontnomen.

De overheid heeft door het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning zowel het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel als het motiveringsbeginsel geschonden.";

Overwegende dat de verwerende partijen, alsook de tussenkomende partij, in hoofdorde antwoorden dat het middel niet ontvankelijk is in zoverre het in 'algemene termen' de schending inroept van het stedenbouwdecreet, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en hun uitvoeringsbesluiten, dat de tweede verwerende partij hetzelfde opmerkt aangaande de aangevoerde schending van artikel 19, laatste lid, van het genoemde koninklijk besluit van 28 december 1972;

Overwegende dat, wat het ernstig karakter van het middel betreft, de eerste verwerende partij antwoordt dat wat de toelichting sub 'primo' betreft, op het ogenblik van de bouwaanvraag geen rekening kon worden gehouden met de aanwezigheid van een verkrotte woning op het perceel aangezien deze ondertussen was afgebroken, noch met het aangehaalde advies van Monumenten en Landschappen dat voortkomt uit een andere eerdere procedure en dat onderwijl door

de gewijzigde feiten geen grond meer heeft; dat zij voorts betoogt dat de formele noch de materiële motiveringsvereiste zijn geschonden; dat betreffende de door verzoeker gegeven toelichting onder ‘secundo’ en ‘tertio’, de eerste verwerende partij antwoordt wat volgt :

"22. Uiteraard wordt evenmin de ruimtelijke draagkracht overschreden. Verwerende partij verwijst desbetreffend naar de foto's gevoegd bij de bouwaanvraag evenals naar de foto's (...) van de onmiddellijke omgeving waaruit duidelijk blijkt dat in die onmiddellijke omgeving vergelijkbare appartementswoningen aanwezig zijn met zelfde hoogte, zelfde aantal bouwlagen, op dezelfde bouwlijn. Ze tonen aan dat de motivering van het aangevochten besluit redelijk, zorgvuldig én correct is en een juiste beschrijving maakt van de omgeving en een correcte boordeling van de goede ruimtelijke ordening. Daarbij zijn er appartementswoningen die reeds enkele jaren vergund zijn. Er zijn er eveneens recent vergunde zoals o.m. de bouwvergunning van 18 februari 2002 op het adres Bochtenstraat 21. Die vergunning die enkele nummers verder is gelegen, is niet aangevochten en is gerealiseerd. Al de in de omgeving bestaande appartementswoningen bestaan uit een gelijkvloers, twee verdiepingen met in het schuine dak nog een bijkomende bouwlaag. Zij hebben alle een vergelijkbare kroonlijst- en nokhoogte. Dat blijkt duidelijk uit de foto's. Bovendien is die kroonlijst- en nokhoogte gelijk aan deze van het pand aan de Bochtenstraat nr. 11, zijnde het restaurant "De Waarschoot". De gemachtigde ambtenaar heeft bij de beschrijving van de onmiddellijke omgeving naar deze gegevens van de omgeving duidelijk verwezen. Het is dan ook zonder meer duidelijk dat door die verwijzing, waarbij enerzijds het straatbeeld wordt aangehaald tezamen met de beschrijving van het links aanpalende en het rechts aanpalende perceel met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de sluitende weerlegging zijn van de opmerkingen desbetreffend over de draagkracht en over de omgeving zoals in het verzoekschrift opgenomen (...). Het redelijkheids-, het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel zijn allerminst geschonden.

23. Overigens blijkt uit de foto's 4, 5 en 6, gevoegd bij de bouwaanvraag, evenals uit de foto's gevoegd bij stuk 18, tweede en derde fotoblad, dat de idyllische omschrijving door verzoekende partij gebruikt (in) haar verzoekschrift dat in de achterliggende tuin zich steeds een groene, rustgevende en gezonde leefomgeving heeft bevonden, niet strookt met de werkelijkheid. De betreffende tuinen dateren uit omstreeks de helft van de twintigste eeuw. Op dat ogenblik was er nog geen noodzaak aan garages omdat er ook nog geen voertuigen waren. Het zou niet getuigen van goede ruimtelijke ordening om thans geen bouw van garages te voorzien bij de oprichting van meergezinswoningen. Hierdoor wordt de leefkwaliteit niet geschonden, nog minder de privacy. De leefkwaliteit is verschoven naar een ander vlak. Een voertuig per woning is geen luxe meer maar is een realiteit. Om die reden is de afweging van de bouw van de garages zoals in het aangevochten besluit en het advies van de gemachtigde ambtenaar alleszins gerechtvaardigd, redelijk; een correcte motivering die bovendien zorgvuldig is. In de afweging van de belangen kan geen onredelijkheid worden vastgesteld. Het feit dat er op andere binnenplaatsen van de onmiddellijk aanpalende woningen geen dergelijke parkeergarages zijn, staat er niet aan in de weg dat die wel aanwezig zijn bij de andere appartementswoningen en dat zulks geenszins kan aanzien worden als een overschrijding van de draagkracht noch dat de gemeente die overschrijding daarvoor vaststelt. De gemeente heeft de feiten juist vastgesteld en is in redelijkheid tot haar oordeel gekomen. De toelichting in het verzoekschrift sub 'Secundo' faalt volledig.

24. Sub 'tertio' houdt verzoekende partij voor dat er een smalle doorgang was, breed genoeg om met een fiets, bromfiets, paard en kar, te passeren. Verzoekende partij miskent hier zeer duidelijk de eigen stukken van haar dossier zoals neergelegd bij de Raad van State, (...).

Wat juist is, is dat er een smalle doorgang was waar men met een fiets doorheen kon, mogelijk met een bromfiets, zeker niet met paard, kar en aanverwanten. De doorgang is nauwelijks een meter breed waarvan zich slechts 25 cm bevindt op de eigendom van de verzoekende partij. Er wordt zelfs niet voorgehouden dat er aan die zijde een erfdienstbaarheid zou zijn voordelens verzoekende partij. Indien zulks overigens het geval zou zijn, is het een discussie die dient gevoerd te worden voor de burgerlijke rechtbanken.

25. Waar de zijgevel, aan de achterzijde van de woning van verzoekende partij zich slechts op 25 cm bevindt van de scheidingslijn tussen de beide eigendommen en het aan de andere zijde, op het perceel van de thans vergunde nieuwbouw, in het verleden gelijkaardig was, is het voor de hand liggend dat hier, naar de toekomst toe, een gesloten bebouwing wordt voorzien. Er zijn overigens, behoudens een klein op de zolder, geen ramen in de zijgevel. In redelijkheid kan niet voorgehouden worden dat een open bebouwing thans naar de toekomst aangewezen is op deze plaats. Aan de stedenbouwkundige rechterzijde van het vergunde project is er integendeel wél een erfdienstbaarheid van doorgang. Om die reden wordt daar vanaf de eerste verdieping ook een gesloten bebouwing voorzien en een overkraging van de erfdienstbaarheid die zich gelijkvloers bevindt.

26. Aan de stedenbouwkundige linkerzijde kan men, rekening houdend met de 25 cm die tussen de zijgevel van verzoekende partij en de perceelsgrens aanwezig is, niet spreken van een open bebouwing in de zin zoals zulks thans moet worden begrepen. De vergunning is dan ook op redelijke wijze verantwoord. Hierdoor wordt niet op kennelijk onredelijke wijze een overdreven hinder voor de buren veroorzaakt.

27. Evenmin kan verzoekende partij een groen uitzicht claimen op de percelen van zijn buren. Het uitzicht van zijn eigen tuin daarentegen heeft hij zelf onder controle.

28. Met betrekking tot de inval van het zonlicht dient te worden vermeld dat blijkens het inplantingsplan de voorgevel van de woningen zich aan de zuidwestelijke kant bevindt. De achtergevel is de noordoostelijke zijde. Er is derhalve moeilijk vol te houden dat er door de planning zoals ze vergund wordt een onredelijke beroving van zonlicht plaatsvindt.

(...)";

Overwegende dat de tweede verwerende partij een analoog verweer voert; dat ook de tussenkomende partij dezelfde argumenten aanhaalt om te besluiten dat "het eerste middel, in essentie gesteund op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening", manifest ongegrond is;

Overwegende dat, wat de ontvankelijkheid van het middel betreft, verzoeker op het eerste gezicht 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; dat voorts, op het eerste gezicht, het middel in zijn geheel beschouwd, kritiek uit op de beoordeling in de stedenbouwkundige vergunning van de goede plaatselijke

ordening; dat dit beginsel is vervat in voornoemd artikel 19, laatste lid; dat ook de verwerende partijen, en de tussenkomende partij op expliciete wijze, dit in deze zin lijken te hebben begrepen; dat de exceptie 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 zolang de goede plaatselijke aanleg voor het betrokken bouwperceel niet is vastgelegd in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of in een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling, met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften, de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden is elke aanvraag afzonderlijk te onderzoeken op haar verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat, aangezien de bestreden beslissing valt onder de toepassing van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, dit 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 en dat enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving betreffende de goede plaatselijke ordening rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht 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; dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving; dat de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend is daarbij en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, wat de elementen betreft uit een ruimere omgeving die bij de beoordeling worden betrokken, buiten beschouwing wordt gelaten;

Overwegende dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen inzake de bestreden vergunning hierboven werd weergegeven; dat wat de toetsing van de vergunningsaanvraag aan de onmiddellijke omgeving betreft, in deze eigen motivering, die een beantwoording van de ingediende bezwaren is, op de vraag of de ruimtelijke draagkracht van de omgeving al dan niet werd overschreden, het college van burgemeester en schepenen het enkel heeft over een stedenbouwkundig attest waarin op het eerste gezicht zonder nadere toelichting wordt "bevestigd" dat het perceel in aanmerking komt voor bebouwing met een appartementsgebouw met een voorgevel hoogte van 8,6 meter, dat dit attest geen uitspraak doet over burgerlijke rechten, dat wat de vrijstaande garages betreft, er inderdaad praktisch geen bebouwing in de omliggende stroken voor binnenplaatsen en tuinen is doch dat het aangewezen is dat parkeergarages worden voorzien; dat voorts wordt erkend dat het verdrukkingseffect voor woning nr. 19 in principe niet aanvaardbaar is, doch dat gelet op de ouderdom van deze woning en de visie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen appartementsbouw met een beperkt aantal bouwlagen aanvaardbaar is binnen de kom van een gemeente gelegen in buitengebied; dat voorts nog een aantal algemeenheden worden uiteengezet inzake de schending van de privacy, het verlies van de parkeergelegenheid voor de winkel aan de Bochtenstraat 20, het akkoord van de aanpalende eigenaars en het optrekken van de naburige schoorstenen; dat in het advies van de gemachtigde ambtenaar inzake de verenigbaarheid van het bouwproject met de onmiddellijke omgeving enkel met algemeenheden wordt gesteld dat "gelet op de huidige stedenbouwkundige inzichten waarin gestreefd wordt naar verdichting van de bebouwing in dorps- en stadskernen", het voorzien van meergezinswoningen in casu aanvaardbaar is; dat voorts wordt gesteld dat wat de inplanting betreft, de voorgevelbouwlijn van de onmiddellijk aanpalende gebouwen wordt gevolgd, dat deze inplanting aanvaardbaar is gelet op de ligging langs de gewestweg, dat qua volume en gevelindeling de aanvraag overeenkomt met de recent vergunde appartementsgebouwen "in de omgeving", dat de inplanting van de

garages "aanvaardbaar (is) aangezien ze voldoet aan de algemeen geldende normen van een goede perceelsordening"; dat voorts wordt gesteld dat ten opzichte van de rechts aanpalende woning voorlopig een zeker onevenwicht kan ontstaan, dat "gelet op de ouderdom, de vorm en de toestand" ervan, "kan verwacht worden dat deze woning in de toekomst gesloopt wordt en vervangen door een bebouwing gelijkwaardig aan die in de huidige aanvraag"; dat tot slot een beoordeling volgt van het raampje in de rechterzijgevel en het terras bij de dakverdieping; dat op het eerste gezicht deze aangevoerde gegevens en argumenten geen concrete toetsing inhouden van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening; dat derhalve uit deze formeel uitgedrukte motieven op het eerste gezicht niet kan worden besloten 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, meer bepaald met de aan het bouwperceel palende gebouwen en gronden waaronder de woning van verzoeker; dat op het eerste gezicht de bestreden beslissing de aanpalende percelen niet of onvoldoende bij de beoordeling heeft betrokken en derhalve geen juiste toepassing heeft gemaakt van het begrip goede plaatselijke ordening; dat op de toelichting ter zake in latere procedurestukken uiteraard geen acht mag worden geslagen; dat in deze stand van het geding uit de uitgedrukte motieven niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid naar behoren haar appreciatiebevoegdheid inzake de goede plaatselijke ordening heeft uitgeoefend; dat het middel in deze mate ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker onder meer uiteenzet dat het vergunde appartementsgebouw zeer sterk afwijkt van de reeds afgebroken voormalige bebouwing die een vrijstaande eengezinswoning was, dat hij ook een vrijstaande eengezinswoning bewoont, dat hij op de perceelgrens zal worden geconfronteerd met een blinde muur van 8,6 m hoog en 17 m diep, dat deze blinde muur zijn woning zal overheersen "en er (...) voor (zal) zorgen dat niet alleen de tuin van verzoeker voor een aanzienlijk deel, maar ook de achtergelegen woonvertrekken, die via ramen uitzicht geven op de tuin, zullen beroofd worden van zonlicht", dat naast het zeer hoge en diepgelegen appartementsgebouw in de achtertuin zeven garages zullen worden opgericht die in schril contrast staan met de groene bestaande omgeving van de binnentuinen, dat de bestaande groene leefomgeving volledig verdwijnt, dat in de plaats komt een koude, betonnen situatie en structuur wat esthetisch totaal onverantwoord zal zijn, dat hij daarenboven dag en nacht geconfronteerd zal worden met de stank en het lawaai van op- en afrijdende auto’s

in de achtertuin; dat verzoeker voorts uiteenzet dat de achteraan vergunde terrassen een aanzienlijke impact zullen hebben op zijn woonklimaat en privacy, "niet alleen in de tuin, maar ook op het achtergelegen terras en de achterste woonvertrekken, waarin deze een rechtstreekse inkijk geven"; dat tot slot verzoeker uiteenzet dat "uit de administratieve praktijk blijkt dat een gebouw, zeker een appartementsgebouw met de omvang van het vergunde, na de vernietiging van de vergunning, zelden of nooit wordt afgebroken, zodat de kans tot herstel van het nadeel zo goed als onbestaande is";

Overwegende dat de eerste verwerende partij betoogt dat door de vergunde constructie niet wordt afgeweken van wat aanvaardbaar is en bovendien aanwezig is in de onmiddellijke omgeving, dat de afgebroken, voormalige woning in geen enkele mate nog enig referentiepunt was bij de beoordeling van de bouwaanvraag en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet kan aantonen, dat het bouwen op de perceelsgrens niet als een ernstig nadeel kan worden beschouwd, dat de blinde muur in feite even blind is als die van verzoeker, dat het aan de andere zijde van verzoeker bestaande restaurant hoger is dan de woning van verzoeker, dat de bezonning hoofdzakelijk aanwezig is aan de voorzijde van de woning zodat er moeilijk kan worden gesproken van een onaanvaardbare beroving van zonlicht, dat het bouwen van garages in de strook voor binnenplaatsen en tuinen heden niet onaanvaardbaar zijn en eigen zijn aan de moderne comfortgegevens en het hedendaags wonen en bouwen, dat er thans geen groene rustige, gezonde en rustgevende omgeving aanwezig is, dat er al veel hinder is van auto’s daar verzoekers woning reeds aan een drukke weg ligt, dat het op- en afrijden van voertuigen naar de garages geen ernstig nadeel is en behoort tot de normale lasten van naburige erven, dat de terrassen zijn ingeplant overeenkomstig de regels van het Burgerlijk Wetboek, dat de woonkwaliteit noch de privacy van verzoeker hierdoor op onaanvaardbare wijze worden geschonden, dat uit het feit dat ze in overeenstemming zijn met de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek evenals met de in de onmiddellijke omgeving gebruikelijke stedenbouwkundige toepassingen, blijkt dat ze behoren tot de normale lasten van aanpalende erven; dat zij tot slot doet gelden dat ook het element dat, eens opgericht, niet wordt afgebroken, geen hout snijdt, dat de laatste jaren er effectief een herstelbeleid wordt gevoerd dat afbraak impliceert;

Overwegende dat zowel de tweede verwerende partij als de tussenkomende partij in hun verweer analoge argumenten aanvoeren; dat de tussenkomende partij er aan toevoegt dat de beweerde nadelen voortvloeien uit de

planvoorschriften - gelegen zijn in woongebied - en niet uit de activiteit noch uit de bestreden vergunning;

Overwegende dat verzoeker woont op het aanpalende perceel; dat zijn woning een eengezinswoning is, met een bouwdiepte van, benaderend, 9, 5 m; dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat op het bouwperceel de oprichting wordt voorzien van een meergezinswoning bestaande uit zes appartementen met een bouwdiepte van respectievelijk 17 m op het gelijkvloers en 13 m op de verdiepingen; dat verder blijkt dat op het gelijkvloers en op de eerste verdieping van het vergunde project twee appartementen per bouwlaag worden ingericht, alsook een appartement op de tweede verdieping en in de dakverdieping; dat aan de achterzijde terrassen zijn vergund bij de eerste, de tweede en de dakverdieping; dat voorts op 27 m achter de voorgevellijn tegen de met verzoeker gemene linker perceelgrens de oprichting wordt vergund van een 3 m hoog garageblok bevattend zeven garages; dat verzoeker uitkijkt op een blinde muur op de perceelgrens die ongeveer 7,5 m. op het gelijkvloers en 3,5 m. op de verdiepingen voorbij zijn woning steekt en een hoogte heeft van 3,65 m op het gelijkvloers en 8,60 m (kroonlijsthoogte) op de verdiepingen; dat de vergunde appartementen, die voorzien zijn van terrassen, uitzien op de tuin van verzoeker; dat gelet op de concrete aard, de concrete inplanting, bouwdiepte en bestemming van de vergunde bouwwerken, 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 aangevoerde aspecten van het aangevoerde nadeel te onderzoeken; dat de omstandigheid dat het vergunde bouwproject in overeenstemming zou zijn met de bepalingen van het burgerlijk recht alsook met de in de onmiddellijke omgeving gebruikelijke stedenbouwkundige toepassingen, op zich niet uitsluit dat dit bouwwerk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State; dat hetzelfde geldt wat de bewering betreft dat het gebouw geen abnormale burenhinder veroorzaakt; dat in tegenstelling tot hetgeen de tussenkomende partij doet gelden, het aangevoerde nadeel niet uitsluitend volgt uit de door het gewestplan bepaalde bestemming van het bouwperceel, maar uit de concrete invulling die de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning geeft aan deze in het gewestplan vastgestelde bestemming; dat een gewestplan weliswaar de algemene bestemming van het bouwperceel vaststelt waardoor inrichtingen die niet in strijd zijn met deze bestemming kunnen worden vergund, doch dat zulks, gelet op het bepaalde in artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, niet uitsluit dat de concrete

invulling van deze gewestplanbestemming door het vergunnen van een inrichting die niet strijdt met de in het gewestplan bepaalde algemene bestemming, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan inhouden; dat tot slot het uiteengezette 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 herstelvordering - 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 herstelvordering bekomen rechterlijke uitspraak indien de veroordeelde verzuimt die vrijwillig uit te voeren; dat overigens een verzoeker 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 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 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.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. INEXTENSO in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van beslissing van 6 maart 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel, waarbij aan de b.v.b.a. INEXTENSO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 6 appartementen met 7 garages op een perceel gelegen te Rijkevorsel, Bochtenstraat 15/17, kadastraal bekend als Sectie H, nrs. 473V en 473W.

Artikel 3.

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 drie oktober 2003, door :

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

De griffier, **De voorzitter,**

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