

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 129.116 van 10 maart 2004
in de zaak A. 147.960/X-11.781.**

In zake : 1. Yves GRYSOLLE,
 2. Annick PYPE,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaat M. DENYS,
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Grotehertstraat 12

tegen :

de stad AALST.

tussenkommende partij :

Patrick HERTECANT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat G. JACOBS,
kantoor houdende te 1140 BRUSSEL,
Gemeenschappenlaan 2.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Yves GRYSOLLE en Annick PYPE op 24 februari 2004 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen van de beslissing van 9 februari 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst waarbij aan Patrick HERTECANT en Veerle MUYLAERT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor “het verbouwen van een reeds vergunde ééngezinswoning tot een ééngezinswoning met meer comfort” gelegen te Aalst, Albert Liénartstraat 12, op een perceel kadastraal bekend Sectie A, nr. 366 p 602;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 25 februari 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 maart 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat T. DEWANDRE die, loco Advocaat M. DENYS verschijnt voor de verzoekende partijen, van juridisch-adviseur L. DE MOOR, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat G. L'HEUREUX, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend 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 Patrick HERTECANT met een ter terechtzitting ingediend verzoekschrift heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat de uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering betreft, verzoekende partijen aanvoeren wat volgt :

"Op dit ogenblik kunnen de werken tijdelijk niet worden voortgezet, om twee redenen : enerzijds omwille van de wettelijke wachttijd van 25 dagen na kennisgeving van de bestreden vergunning aan de aanvrager, teneinde de gemachtigde ambtenaar de gelegenheid te geven om eventueel gebruik te maken van zijn schorsingsbevoegdheid, anderzijds omwille van de beschikking van de rechter in kort geding dd. 18 februari 2004.

Ervan uitgaande dat de bestreden vergunning op 19 februari 2004 werd genotificeerd aan de aanvrager, loopt de 25-dagen wachttermijn af op 15 maart 2004. Indien het arrest van Uw Raad, waarbij het verzoek tot schorsing dd. 24 november 2003 (gelet op de intrekking van het bestreden besluit) zonder voorwerp zal worden verklaard, inmiddels aan partijen zal genotificeerd zijn, kunnen de werken vanaf 15 maart 2004 onverminderd worden voortgezet.

Gelet op de spoed waarmee de werken tot op 18 februari 2004 werden uitgevoerd en de relatief geringe omvang van de herop te bouwen achterbouw, kunnen de werken dan ook op zeer korte tijd voltooid worden.

Het staat dan ook als een paal boven water dat de behandelingstermijn van een 'gewoon' verzoek tot schorsing niet kan beletten dat de bouw intussen volledig wordt afgewerkt. In die omstandigheden is er uiterst dringende noodzakelijkheid (...).

Uw Raad heeft zelfs geoordeeld dat het feit dat met de bouwwerken een aanvang genomen is, op zichzelf reeds het bestaan bewijst van de hoogdringendheid (...).

Zoals snelbouwconstructies een uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoorden, nu deze binnen de normale behandelingstermijn van een verzoek tot schorsing van 45 dagen kunnen klaar zijn (...), zo is er ook in casu sprake van uiterst dringende noodzakelijkheid.

Verzoekers hebben dan ook geen andere mogelijkheid dan een beroep te doen op de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

Verzoekers kan daarbij in elk geval niet verweten worden getalmd te hebben met het indienen van het verzoek tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid, nu hun raadsman slechts per brief van de Stad Aalst van 18 februari 2004 werd ingelicht van de intrekking van de vergunning van 8 september 2003 en de afgifte van een nieuwe vergunning op 9 februari 2004.

De vervulling van deze voorwaarde is dan ook niet voor betwisting vatbaar.";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt wat volgt:

"Thans roepen de verzoekers de uiterst dringende noodzakelijkheid in omdat de werken dreigen in een snel tempo te zullen worden afgewerkt.

Het gaat om dezelfde werken dewelke werden vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen dd 8 september 2003 namelijk het verbouwen van een woning aan de Albert Liénartstraat 12 te Aalst.

In de eerste procedure met kenmerk G/A 144.436/X-11655 wordt door de verzoekers geen uiterst dringende noodzakelijkheid aangevoerd. Meer zelfs, het is pas na het verslag van de auditeur dd 16 januari 2004 hetzij op 23 januari 2004 dat aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in kortgeding de stillegging wordt gevorderd.

Stillegging dewelke werd verkregen op 18 februari 2004. Op diezelfde datum wordt ook het schrijven van de stad verstuurd dat de bouwvergunning werd ingetrokken en opnieuw werd verleend maar gemotiveerder. De zaak was gesteld ter zitting van de Raad van State van 20 februari 2004.

Aangezien het gaat om dezelfde werken kan worden aangenomen dat verzoekende partij bij de eerste vergunning geen nut zag in de uitzonderingsprocedure die een UDN toch is en zich daarom wendde tot de gewone rechtbank en dit nadat het verslag van de auditeur werd betekend. Een verslag dat sowieso in het voordeel van de verzoekers was aangezien de schorsing wordt voorgesteld. Er werd dus 2 maanden gewacht na het starten van de schorsingsprocedure om deze procedure in te leiden bij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg. Dit betekent duidelijk dat de stopzetting der werken niet uiterst dringend was noch dat de verderzetting der werken uiterst grievend was voor de verzoekende partij.

Vraag stelt zich nu waarom dezelfde werken, opnieuw vergund op 9 februari 2004, thans wel het onderwerp zouden kunnen uitmaken van een uitzonderingsprocedure waarbij de rechten van de verdediging uiterst beknot worden. Het is de verzoekende partij die de uitvoering van de werken 2 maanden op haar beloop heeft gelaten vooraleer naar de rechtbank te stappen. In feite hebben de werken tussen het inleiden van de schorsingsprocedure en de beschikking in kortgeding nagenoeg 3 maanden voortgang gehad.

De uiterst dringende noodzakelijkheid is hier aldus niet aan de orde.";

Overwegende dat de tussenkommende partij antwoordt wat volgt:

"Volgens verzoekende partij zou het als een 'paal boven water staan' dat de behandelingstermijn van een gewoon verzoek tot schorsing niet zou kunnen beletten dat de bouw intussen volledig wordt afgewerkt. Deze bewering wordt niet ondersteund door enig argument.

Verzoekende partij geeft immers zelf aan dat de werken tijdelijk niet kunnen worden voortgezet. Zoals verzoekende partij zelf aangeeft, kunnen deze werken niet worden voortgezet omwille van het stakingsbevel van de kortgedingrechter. Met zijn beschikking dd. 18 februari 2004 werd immers de stopzetting bevolen van de werken aan de woning van verzoeker tot tussenkoms tot aan het arrest van Uw Raad over het verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging gekend onder G/A 144.436/X-11.655 (stuk 4). Deze beschikking werd betekend aan verzoeker tot tussenkoms die de werken heeft stopgezet.

Uitgaande van de veronderstelling dat Uw Raad vóór 15 maart 2004, datum waarop met inachtneming van de wachttermijn van 25 dagen volgens verzoekende partij ten vroegste een aanvang zou kunnen genomen worden met de werken in uitvoering van het bestreden besluit, een arrest zou vellen in de voormelde zaak, komt de verzoekende partij tot de conclusie dat de werken vanaf 15 maart 2004 zouden (kunnen) worden voortgezet.

Deze veronderstelling is uiteraard louter hypothetisch. Uit geen enkel concreet gegeven blijkt dat dit arrest vóór 15 maart 2004 zou tussenkomen, laat staan dat, zelfs indien dit arrest voordien zou tussenkomen, op die datum met de werken opnieuw een aanvang zou (kunnen) genomen worden.

Ook in dit verband is het nuttig te verwijzen naar de argumentatie van verzoekende partij in haar conclusie gehanteerd voor de kortgedingrechter. Zij voerde in deze procedure immers zelf aan dat 'spijs de vaststelling van de zaak voor pleidooien ter zitting van 20 februari 2004 van de Xe kamer van de Raad van State, is het onvoorspelbaar wanneer het uiteindelijke arrest zal worden uitgesproken', om verder te vervolgen dat 'spijtig genoeg moet worden vastgesteld dat, tussen het in beraad nemen van de zaak voor de Raad van State en het vellen van het arrest, vaak een tijdsperiode van meerdere maanden gelegen is, zelfs in het administratief kort geding'. Verzoeker tot tussenkoms ziet niet in waarom deze vaststelling van verzoekende partij thans niet meer zou gelden.

Van enige hoogdringendheid die een beroep op de uitzonderingsprocedure van de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid rechtvaardigt is geen sprake.

Trouwens, indien toch een arrest vóór 15 maart 2004 zou tussenkomen, zou verzoekende partij alsnog een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid al dan niet vergezeld van een vordering tot voorlopige maatregelen kunnen instellen (...) of een kortgedingprocedure voor de burgerlijke rechter kunnen inleiden.

Het weze trouwens opgemerkt dat, bij gebreke van intrekking van het besluit van 8 september 2003, de vordering tot schorsing van verzoekende partij tegen dit laatste besluit meer dan waarschijnlijk onontvankelijk zou verklaard zijn wegens de laattijdigheid ervan. Thans aanvaarden dat er dringende noodzakelijkheid zou bestaan, zou enkel maar de niet-diligentie van verzoekende partij belonen.";

Overwegende dat niet wordt betwist dat de verzoekende partijen slechts met een brief van 18 februari 2004 van de stad Aalst in kennis werden gesteld van de bestreden beslissing; dat de op 24 februari 2004 ingestelde vordering tot

schorsing met de voor het instellen van een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid vereiste spoed werd ingesteld;

Overwegende voorts dat verzoekende partijen ook de op 8 september 2003 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst voor dezelfde handelingen en werken verleende stedenbouwkundige vergunning met een -weliswaar gewone- vordering tot schorsing hebben bestreden; dat de tussenkommende partij desondanks de werken toch heeft aangevat en het blijkbaar niet nodig heeft geacht te wachten tot de Raad van State zich over deze vordering zou hebben uitgesproken; dat deze vergunning daarenboven bij besluit van 9 februari 2004 van het college van burgemeester en schepenen werd ingetrokken, na verslag van het met het onderzoek van de zaak gelaste lid van het Auditoraat waarin tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning werd besloten; dat de beschikking in kortgeding gewezen door de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde op 18 februari 2004 over de vordering van verzoekende partijen ertoe strekkende de stopzetting te bevelen van de werken uitgevoerd op grond van voornoemde stedenbouwkundige vergunning aan de woning van Patrick HERTECANT en Veerle MUYLAERT gelegen te Aalst, Albert Liénartstraat 12, en dit tot aan het arrest van de Raad van State over het verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging, onder meer overweegt wat volgt:

"(...)

Overwegende dat medio december 2003 de werken werden aangevat. Dat er tussen partijen tot omstreeks 12 januari 2004 onderhandelingen zijn geweest teneinde tot een vergelijk te komen nopens de uitvoering van de kwestieuze werken.

Overwegende dat eisers in hun inleidende dagvaarding de hoogdringdheid van hun vordering inroepen om reden dat op heden nog niet werd aangevangen met de werken tot verhoging van de verlenging van de gemene muur, dat het niet denkbeeldig is dat deze werken eerstdaags zouden worden aangevat en dat vooral deze werken hun schade berokkenen.

(...)

Overwegende dat verweerders de hoogdringdheid van de vordering en de vordering van eisers op hoofdeis betwisten.

Overwegende dat er slechts spoedeisendheid bestaat in de zin van art. 584 Ger.W., wanneer de vrees voor een voldoende belangrijk nadeel of zelfs voor ernstige ongemakken, een onmiddellijke beslissing mogelijk maakt.

Overwegende dat door de uitvoering van de betwiste stedenbouwkundige vergunning eisers ontegensprekelijk kunnen vrezen voor een ernstig nadeel; dat alhoewel de bouwvergunning reeds op 24 november (lees: 8 september) werd verleend er tot ongeveer medio januari 2004 tussen partijen onderhandelingen zijn geweest, dat huidige vordering ingeleid ongeveer een week na het beëindigen van deze onderhandelingen als spoedeisend in de zin van art. 584 Ger.W. kan worden beschouwd.";

dat uit deze overwegingen blijkt dat verzoekende partijen niet hebben getalmd de nodige stappen te zetten om het door hen aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel af te weren; dat de werken ingevolge de intrekking van de op 8 september 2003 verleende stedenbouwkundige vergunning en de door artikel 52, § 2, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalde termijn van 25 dagen waarbinnen van de bestreden vergunning geen gebruik mag worden gemaakt, weliswaar slechts kunnen worden hervat op 25 maart 2004, maar dat niets laat voorzien dat de tussenkomen partij thans wel een uitspraak van de Raad van State over de vordering tot schorsing zal afwachten alvorens de werken verder te zetten; dat deze werken door hun aard en omvang snel kunnen worden beëindigd; dat de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering tot schorsing afdoende is aangetoond;

Overwegende dat verzoekende partijen in een tweede middel de schending aanvoeren van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, van de artikelen 43, § 2, eerste lid, en 53, § 3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de goede plaatselijke ordening, en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onder meer :

"Doordat het bestreden besluit de uitbreiding vergun(t) van een achterbouw tegen de perceelsgrens met verzoekers, derwijze dat de gemene muur aanzienlijk wordt verhoogd en verlengd waardoor verzoekers op onduidbare wijze worden beroofd van licht, uitzicht en bezonning,

Terwijl de overheid bij het verlenen of weigeren van een stedenbouwkundige vergunning dient uit te gaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct dient te beoordelen en op grond daarvan in alle redelijkheid tot een besluit dient te kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken al dan niet schade toebrengt aan de goede ruimtelijke ordening (...),

(...)

en terwijl tegenpartij, door te oordelen dat de ontworpen constructie 'in verhouding is tot de bestaande omliggende woningen', dat het voorstel 'qua materiaalgebruik aansluit bij de onmiddellijke omgeving' en 'het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang wordt gebracht', de feitelijke gegevens niet correct heeft beoordeeld; dat de woning van de heer en mevrouw HERTECANT immers de enige woning is met een dergelijke hoge en diepe achterbouw op de perceelsgrens; dat de achterbouw van de woning nr. 14 immers beperkt blijft tot het gelijkvloers en de achterbouw van de woning van verzoekers zich bevindt op meer dan 3 meter van de perceelsgrens; dat het materiaalgebruik van de te verhogen en te verlengen gemene muur bovendien op geen enkele wijze wordt verduidelijkt, laat staan opgelegd, zodat verzoekers geen enkele garantie hebben dat deze verhoging en verlening in dezelfde typische materialen zal worden opgetrokken als het bestaande gedeelte;

en terwijl tegenpartij in alle redelijkheid niet tot het besluit kan komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken geen schade toebrengt aan de goede ruimtelijke ordening, gelet op de ongewone hoogte van de gemene muur en de daaruit voortvloeiende hinder voor de aanpalende woning van verzoekers; en terwijl de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning in de gegeven omstandigheden dan ook moet aangezien worden als een kennelijk onredelijke beslissing, met name een beslissing die door geen enkele in redelijkheid optredende overheid in de uitoefening van haar zeer ruime discretionaire beoordelingsbevoegdheid zou worden genomen.";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt wat volgt:

"Opnieuw stellen verzoekers dat zij door verhoging van de muur beroofd worden van lichten en zichten. Dit werd onder supra reeds uitvoerig weerlegd. Opnieuw wordt bewust of onbewust verzwegen dat er nog een binnenkoer van meer dan 3 meter gelegen is tussen de vensters en de muur. Het college van burgemeester en schepenen zou zich gebaseerd hebben op verkeerde feitelijke gegevens waardoor niet in redelijkheid tot huidige betwiste stedenbouwkundige vergunning kon worden gekomen.

De achterbouw van verzoekers is quasi even diep als deze van de vergunninghouder en het is juist omdat er een binnentuin is van meer dan 3 meter dat deze stedenbouwkundige vergunning in redelijkheid kon worden verleend zonder of toch met zeer weinig invloed op lichten en zichten van verzoekers. Zoals onder supra werd uiteengezet maken een gedeelte van de gebouwen waarover thans gesteld wordt dat lichten en zichten worden weggenomen het voorwerp uit van een bouw misdrijf.";

Overwegende dat de tussenkommende partij antwoordt wat volgt:

"Wat de ontvankelijkheid van het middel betreft

Wat dit middel betreft dient in eerste instantie er ook op gewezen te worden dat de achterbouw van verzoekende partij niet vergund blijkt te zijn, zodat zij niet over het vereiste wettelijke belang beschikt bij dit middel.

Het middel is dan ook niet ontvankelijk wegens de ontstentenis van een wettig belang.

Wat de ernst van het middel betreft

Verzoeker in tussenkomsst toonde reeds aan dat in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, de vergunningverlenende overheid wel degelijk met kennis van zaken heeft kunnen oordelen over de bouwaanvraag, en dat bij de beoordeling uitgegaan werd van de verbeterde plannen die wel degelijk alle vereiste en waarheidsgetrouwe gegevens en afmetingen vermeldde (zie onder meer het verweer in het eerste middel, evenals de weerlegging in de bestreden beslissing met betrekking tot de grief dat de plannen niet correct zouden zijn).

Dat verwerende partij wel degelijk met kennis van zaken heeft geoordeeld blijkt alleen reeds uit het feit dat zij, na de intrekking van haar besluit van 8 september 2003, het volledige dossier opnieuw in overweging heeft genomen. Verwerende partij die kennis had van de wettigheidskritieken van verzoekende partij in het verzoekschrift tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 8 september 2003, heeft immers na de intrekking van dit laatste besluit een nieuw en nog omstandiger gemotiveerd besluit genomen.

Dit blijkt in eerste instantie uit de intrekkingbeslissing dd. 9 februari 2004 waar het College van Burgemeester en Schepenen de intrekking als volgt motiveert:

'Overwegende dat er om die reden aanleiding bestaat om de motivering van de beslissing van 08-09-2003 te herzien, zodat uit de motivering zou blijken dat de bouwaanvraag in concreto werd getoetst op haar verenigbaarheid met de goede aanleg van de plaats, zoals die effectief plaats gevonden heeft.'

Daarnaast blijkt dit eveneens uit de bestreden beslissing. Zowel uit de weerlegging van de bezwaren van verzoekende partij (pag. 2 van het bestreden besluit) als uit de motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (pag. 3-4 van het bestreden besluit) blijkt ontegensprekelijk dat verwerende partij met kennis van zaken tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening heeft besloten.

De argumenten van de verzoekende partij kunnen geenszins bijgetreden worden om volgende redenen:

(...)

(b) de verwerende partij heeft de feitelijke gegevens juist beoordeeld

Zoals uit de bestreden beslissing blijkt werd omstandig gemotiveerd waarom de vergunningverlenende overheid in casu van oordeel was dat het vergunde bouwwerk geen kennelijk onredelijke last of hinder teweegbrengt bij verzoekende partijen.

Daarbij wordt als motief (terecht) gewezen op het feit dat - in tegenstelling tot de foutieve beweringen van verzoekende partij - zowel de linkse (die van verzoekende partij) als de rechtse aanpalende woning wordt gekenmerkt door een achterbouw met quasi dezelfde hoogte als de vergunde constructie, en dat bovendien de bouwdieptes van de achterbouwen van de aanpalende percelen (waaronder dat van verzoekende partij) nog groter zijn dan die van de door de bestreden beslissing vergunde verbouwingswerken. Dat de achterbouw van verzoekende partij nog groter is dan de geplande achterbouw van verzoeker in tussenkomst blijkt bovendien uit de foto's die door verzoeker in tussenkomst worden neergelegd (zie stuk 7). De achterbouw van verzoekende partij op de perceelsgrens met het perceel aan de Albert Liénartstraat nr. 8 meet immers 6 meter 30, hetzij bij(na) één meter hoger dan de beoogde hoogte van de gemene muur tussen de percelen van verzoekende partij en verzoeker tot tussenkomst.

Wat betreft het argument van verzoekende partij dat de woning van verzoeker in tussenkomst de enige zou zijn met dergelijke hoge en diepe achterbouw op de (linker) perceelsgrens, dient ook hier gewezen te worden op het feit dat deze bewering foutief is. De achterbouw van verzoekende partij is immers eveneens, net zoals dat het geval is voor alle in de straat gelegen woningen, op de linker perceelsgrens van haar perceel gelegen. Verzoekende partij tracht dan ook een verkeerde voorstelling van de feitelijke toestand te geven.

Enigszins verwonderlijk werpt verzoekende partij thans voor het eerst op dat de materiaalkeuze van de op te hogen muur niet zou zijn verduidelijkt. Verzoekende partij legt evenwel niet uit waarom dit afbreuk zou doen aan de goede ruimtelijke ordening, noch waarom de bestreden beslissing hierdoor kennelijk onredelijk zou worden.

Uit (het) voorgaande evenals uit de weerlegging van het beweerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel blijkt ontegensprekelijk dat de verwerende partij in alle redelijkheid heeft kunnen beslissen dat de werken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening en er geen kennelijk hinder voor de burens zal ontstaan waardoor de maat van de gewone ongemakken overschreden zou worden.

Met dit middel vraagt verzoekende partij trouwens aan Uw Raad om in de plaats van het bestuur te treden. Verzoekende partij laat immers na aan te duiden waaruit de kennelijke onredelijkheid van het bestreden besluit zou bestaan. Bij de beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening mag Uw Raad zich nochtans niet in de plaats stellen van de bevoegde

administratieve overheid. Uw Raad is in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole immers enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij het verlenen van de vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen niet onverenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening (...).";

Overwegende dat de omstandigheid dat een gedeelte van de achterbouw van de woning van verzoekende partijen zou zijn opgericht zonder daartoe over de vereiste vergunning te beschikken, niet tot gevolg heeft dat zij niet over het vereiste wettig belang beschikken om de nietigverklaring van de bestreden stedenbouwkundige vergunning te vorderen op grond van de schending van de wettelijke en reglementaire bepalingen die door hen in het middel worden aangevoerd; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat artikel 19, derde 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 vergunningverlenende overheid er aldus toe gehouden is, indien het bouwperceel geen deel uitmaakt van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling en er voor het betrokken gebied geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, geval per geval te onderzoeken of de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat het de Raad van State in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole niet toekomt 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 bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat een stedenbouwkundige vergunning, zijnde een eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, valt onder de toepassing van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat om te voldoen aan de door

deze wet opgelegde motiveringsverplichting in de akte zelf de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn; dat aldus enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat het bestreden besluit is gemotiveerd als volgt:

"Overwegende dat de werken in overeenstemming zijn met de bovengenoemde stedenbouwkundige bepalingen;
Overwegende dat het een beperkte uitbreiding betreft van een bestaande woning;
Overwegende dat de werken door hun geringheid van aard en omvang ingevolge de bepalingen van het BVR van 5 mei 2000, gewijzigd bij BVR van 26 april 2002 (art 5, 1°) vrijgesteld zijn van het advies van de gemachtigde ambtenaar;
Overwegende dat het voorstel een betere woonkwaliteit beoogt;
Overwegende dat het voorstel qua uiterlijk geen wezenlijk verschil maakt met de oorspronkelijk vergunde toestand;
Overwegende dat de oorspronkelijk vergunde toestand ook reeds een achterbouw inhield; dat de nieuwe voorgestelde achterbouw geen gevoelige verzwaring inhoudt, noch wat betreft de hoogte, noch wat betreft de diepte;
Overwegende dat het voorstel wat betreft de hoogte en de diepte van de achterbouw trouwens beperkter blijft dan de reeds bestaande achterbouw op het links naburige perceel;
Overwegende dat bijna alle omliggende woningen gekenmerkt worden door de aanwezigheid van achterbouwen die in een aantal gevallen omvangrijker zijn dan die van het voorstel;
Overwegende dat aldus geen abnormale bouwdieptes worden gerealiseerd; dat het voorstel dan ook aansluit bij de plaatselijke bestaande toestand van de omgeving;
Overwegende dat de invloed van de beperkte uitbreiding van de bestaande achterbouw geen onaanvaardbare invloed heeft op de naburige percelen gelet op de bestaande plaatselijke toestand en kenmerken van de omliggende bebouwing;
Overwegende dat wat betreft de invloed van het voorstel op het linkse naburige perceel kan verwezen worden naar het standpunt dat werd ingenomen met betrekking tot het bezwaarschrift;
Overwegende dat het voorstel aldus kadert in het bestaande stedelijk weefsel en in verhouding is tot de bestaande omliggende woningen met achterbouwen en bijgebouwen;
Overwegende dat het voorstel qua functie, vormgeving en materiaalgebruik aansluit bij de onmiddellijke omgeving;
Overwegende dat gelet op de beperkte uitbreiding van de reeds bestaande woning, waarvan de uiteindelijke omvang nauwelijks afwijkt van de reeds bestaande bebouwingen in de onmiddellijke omgeving, en ten aanzien van een aantal bebouwingen in omvang beperkter blijft, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt aangetast, evenals het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang wordt gebracht, zodat het ontwerp verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening";

dat het standpunt dat werd ingenomen met betrekking tot het bezwaarschrift, waarnaar in voormelde beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt verwezen, luidt als volgt:

- Inzake correctheid van de plannen:
Inderdaad, de plannen geven de bestaande situatie niet correct weer. Op 03-07-2003 werd het dossier echter aangevuld met de verbeterde versie van de grondplannen, gevels en snedes, alsook een verduidelijking met foto's. Met deze gegevens alsook met de tekeningen waarnaar verwezen wordt in het bezwaarschrift kan de situatie correct ingeschat worden.
- Inzake afname licht en zicht ingevolge opbouw op de gemene muur:
Inderdaad, de gemene muur wordt over een hoogte van 1,19 m opgetrokken. Deze hoogte is quasi gelijk aan de hoogte van de bestaande achterbouwen van de aanpalende woningen waaronder ook de achterbouw van de klagers. Het voorstel beoogt slechts een vereenvoudiging van de volumes van de bestaande achterbouw en doet zeker geen afbreuk aan de typologie van de woning. Bovendien bestaat er een vrije ruimte met een breedte van 3,10 tussen de gemene muur en de gevel van de klagers waarin lichten en zichten voor leefruimtes genomen worden. De kwaliteit van de bestaande lichten en zichten zal nauwelijks gewijzigd worden door het lichtjes ophogen van de gemene muur. Het voorstel overtreft geenszins de bestaande toestand van de achterbouw van de klagers.
- Inzake afname licht en zicht ingevolge het verlengen van de gemene muur:
Het betreft hier een rij woningen van dezelfde typologie, met name een hoofdgebouw met een ruime achterbouw langs de linker perceelsgrens. Hieruit volgt onvermijdelijk dat er zich op de rechter perceelsgrens een blinde muur bevindt met een aanzienlijke hoogte en lengte. Zowel de linkse als de rechtse aanpalende woning wordt gekenmerkt door een achterbouw met quasi dezelfde hoogte als de in aanvraag beoogde constructie. De bouwdiepte van het linker perceel is bovendien nog groter dan het beoogde voorstel, evenals de andere naburige percelen gekenmerkt worden door gelijkaardige achterbouwen wat betreft bouwhoogte en bouwdiepte, zodat het beoogde voorstel aansluit bij de reeds aanwezige plaatselijke aanleg. Het beperkt verhogen en verlengen van de gemene muur doet geen afbreuk aan het bestaande stedelijk weefsel. De leefbaarheid en het gebruiksgenot van de achterbouwen worden hierdoor nauwelijks in het gedrang gebracht.";

Overwegende dat uit het vorenstaande blijkt dat de motivering met betrekking tot de vergunde achterbouw bestaat, enerzijds uit een in zeer algemene bewoordingen gestelde omschrijving van de bestaande toestand, en anderzijds uit in zeer algemene bewoordingen gestelde affirmaties waarin wordt vastgesteld dat de voorgestelde achterbouw geen gevoelige verzwaring inhoudt, noch wat betreft de hoogte, noch wat betreft de diepte, dat het voorstel wat dit betreft beperkter blijft dan de reeds bestaande achterbouw op het links naburige perceel, dat deze in een aantal gevallen omvangrijker zijn, dat aldus geen abnormale bouwdieptes worden gerealiseerd, dat de beperkte uitbreiding “geen onaanvaardbare invloed heeft op de naburige percelen gelet op de bestaande plaatselijke toestand en kenmerken van de omliggende omgeving”, dat het voorstel kadert in het bestaande stedelijk weefsel en in verhouding is tot de bestaande omliggende woningen met achterbouwen en bijgebouwen, en hierbij qua functie, vormgeving en materiaalgebruik aansluit, en dat gelet hierop de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt aangetast en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat deze in algemene en vage bewoordingen gestelde motivering die geen concrete en precieze gegevens bevat betreffende de specifieke kenmerken van de aanleg van de onmiddellijke omgeving -en aldus op elke verstedelijkte omgeving van toepassing kan zijn- op het eerste gezicht niet als een afdoende motivering kan worden beschouwd om wettig te kunnen besluiten dat het ontworpen bouwwerk verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende voorts dat, wat “de invloed van het voorstel op het links naburige perceel” betreft, uit de beantwoording van het bezwaarschrift blijkt dat de gemene muur met 1,19 m wordt opgetrokken, dat er een vrije ruimte van 3,10 m is tussen de gemene muur en de gevels van verzoekers, dat wordt gesteld dat de kwaliteit van de lichten en zichten nauwelijks zal worden gewijzigd door “het lichtjes ophogen van de gemene muur”, en het voorstel “geenszins de bestaande toestand van de achterbouw van de klagers (overtreft)”, en voorts dat de bouwdiepte op het linker perceel bovendien nog groter is dan het beoogde voorstel, en dat andere naburige percelen ook gekenmerkt worden door gelijkaardige achterbouwen wat betreft bouwhoogte en bouwdiepte, dat het “beperkt verhogen en verlengen van de gemene muur” geen afbreuk doet aan het bestaande stedelijk weefsel en “de leefbaarheid en het gebruiksgenot van de achterbouwen” hierdoor “nauwelijks” in het gedrang worden gebracht;

Overwegende dat uit de niet betwiste stukken van de zaak blijkt dat de gemene muur wordt verhoogd van 4,26 m tot 5,45 m over een diepte van 7,40 m en over een bijkomende diepte van 1,70 m van 2,35 m tot 5,99 m; dat de verhoogde gemene muur aldus een totale diepte krijgt van 9,10 m; dat in het gelijkvloers van de achterbouw van verzoekers woning, die op 3,10 m is gelegen van de gemene muur, de keuken en een eetruimte zijn ondergebracht welke middels 4 ramen licht nemen in de “open ruimte” tussen deze achterbouw en de gemene muur; dat in de gegeven omstandigheden op het eerste gezicht in redelijkheid niet kan worden geoordeeld dat een zodanige verhoging als de thans vergunde slechts “het lichtjes ophogen van de gemene muur” betreft die “de leefbaarheid en het gebruiksgenot van de achterbouwen” “nauwelijks” in het gedrang brengt;

Overwegende dat uit de in de bestreden beslissing vermelde redengeving op het eerste gezicht niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid op grond van de door haar gedane beoordeling van de feitelijke gegevens van de zaak in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, verzoekende partijen laten gelden wat volgt:

"De onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit dreigt verzoekers een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel te berokkenen. Enkel de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit, kan voorkomen dat het hierna beschreven nadeel zich voltrekt.

Het bestreden besluit verleent de vergunning voor o.a. het uitbreiden van het achtergebouw met als gevolg een verhoging en een verlenging van de gemene muur tussen de eigendom van verzoekers en deze van de bouwheer.

Gemeten vanaf het gelijkvloers van de keuken en leefruimte van verzoekers, heeft deze gemene muur vóór de tenuitvoerlegging van de vergunning een hoogte van 4m26 over een lengte van 7m40. Voorbij deze 7m40, heeft deze gemene muur een 'normale' hoogte van 2m45 (gemeten van op het terras van verzoekers, lager gelegen dan het gelijkvloers van de keuken en leefruimte).

Na de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning, zou deze gemene muur een hoogte bereiken van 5m45 (+1m19) gemeten vanaf het gelijkvloers van de keuken en leefruimte van verzoekers, (zelfs 6m gemeten vanaf het niveau van het terras) over een lengte van 9m10 (+ 1m70).

Deze bestaande en ontworpen toestand wordt grafisch weergegeven in de bijlagen bij het bezwaarschrift van verzoekers, ingediend in het kader van het openbaar onderzoek. Tevens voegen verzoekers een fotografisch verslag bij, opgesteld door landmeter-expert Werner DE LANNOY, met aanduiding van de ontworpen hoogtes en dieptes op de foto's van de bestaande toestand.

Uit deze twee verslagen blijkt zeer duidelijk welke hinder verzoekers zullen ondervinden indien het bestreden besluit zou worden ten uitvoer gelegd : waar verzoekers vanuit hun keuken en eetruimte op het gelijkvloers thans nog zicht en licht kunnen nemen boven de 4m26 hoge gemene muur, zal dit niet meer het geval zijn wanneer dit gedeelte van de gemene muur met nog eens 1m19 zal worden verhoogd. Ook het zicht vanop het op de eerste verdieping gelegen salon zal volledig belemmerd worden, terwijl men vanop deze verdieping thans nog boven de gemene muur kan uitkijken (zie tweede bijlage bij het bezwaarschrift, snede AA, alsook de foto's).

Bovendien zal op het gelijkvloers, door een verlenging van het hoogste gedeelte van de gemene muur tot op een diepte van 9m10, ook het nemen van zicht en licht vanuit het tweede keukenraam volledig belemmerd worden, terwijl zulks thans nog enigszins mogelijk is door het feit dat dit raam zich bevindt op een diepte van 6m67 tot 8m03 (zie eerste bijlage bij het bezwaarschrift, snede AA).

De licht- en zichtschaad die verzoekers hierdoor lijden is zeer groot en vormt een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Uw Raad oordeelde reeds dat het optrekken van een gebouw van meer dan 4 m hoog en bijna 10 m lang recht over het perceel van de verzoekende partij en tot vlak tegen de perceelsgrens, in een zone voor tuinen, een voldoende groot potentieel nadeel vormt (...) Ook een te grote bouwdiepte op een naburig perceel, met zon- en zichtschaad tot gevolg, vormt een moeilijk te herstellen ernstig nadeel (...). Het ontstaan van zichtschaad door het optrekken van een bestaande bouwhoogte, kan volgens Uw Raad een moeilijk te herstellen ernstig nadeel veroorzaken (...)

Uit het door verzoekers ingediende bezwaarschrift, de daarbij gevoegde bijlagen en uit de fotoreportage van landmeter-expert Werner DE LANNOY, blijkt duidelijk hoe verzoekers in casu en in concreto zullen beroofd worden van licht en zicht door het optrekken en het doortrekken van de hoge gemene muur. Het is uitgerekend in de woonvertrekken van verzoekers, zijnde de keuken, de eetplaats en het salon, dat deze licht- en zichtschaad zich zal doen gevoelen, hetgeen het nadeel alleen maar ernstiger maakt.

Het nemen van zicht en licht is uiteraard vrij essentieel voor het wooncomfort. Het is dan ook frappant en voor verzoekers onaanvaardbaar dat de goedgekeurde plannen, strekkende tot het renoveren van een ééngezinswoning tot een 'ééngezinswoning met meer comfort', leiden tot een vermindering van het wooncomfort in de aanpalende woning van verzoekers.

Dit nadeel is niet alleen ernstig, doch tevens moeilijk te herstellen : een onwettig bouwwerk dat een buur licht en zicht ontnemt, maakt een ernstig nadeel uit, dat niet wordt weggenomen door de eventualiteit dat toekomstige herstelmaatregelen daaraan zullen verhelpen, daar deze vooreerst onzeker zijn, verder slechts worden bekomen na afloop van een lange procedure en tenslotte niet het nadeel dekken ondervonden gedurende deze periode (...)

Enkel de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit kan beletten dat het hoger beschreven nadeel zich voltrekt, gelet op de lange duur van de procedure in nietigverklaring.

Er dient op gewezen dat de mevrouw de Auditeur BAMPS in haar verslag dd. 16 januari 2003, in de zaak G/A 144.436/X-11.665, reeds had geoordeeld dat 'moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting voldoende concrete gegevens bijbrengen waaruit blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen'.

Er zijn geen redenen waarom dit oordeel thans niet meer zou gelden.

Daarbij komt nog dat ook de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde, in zijn beschikking van 18 februari 2004, geoordeeld heeft dat 'door de uitvoering van de betwiste stedenbouwkundige vergunning, eisers ontegensprekelijk kunnen vrezen voor een ernstig nadeel'.

Welnu, wanneer de burgerlijke rechter zich reeds heeft uitgesproken over de ernst van het nadeel dat de verzoekende partij ook voor de Raad van State inroept, dan heeft de Raad van State zich hieraan te houden (...).";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt wat volgt:

"Verzoekers halen het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit het zogenaamd wegnemen van lichten en zichten ingevolge de opbouw van de gemene muur en de verlenging ervan.

Inderdaad, de gemene muur wordt over een hoogte van 1 meter 19 opgetrokken. Deze hoogte is quasi gelijk aan de hoogte van de bestaande achterbouwen van de aanpalende woningen waaronder ook de achterbouw van de verzoekende partijen. Verzoekers houden er geen rekening mee dat er bovendien een vrije ruimte bestaat met een breedte van 3,10 meter tussen de gemene muur en gevel van de verzoekende partijen waarin lichten en zichten worden genomen. De kwaliteit van de bestaande lichten en zichten zal aldus nauwelijks gewijzigd worden. Nog steeds kunnen lichten en zichten worden genomen via deze binnenkoer.

Verzoekers stellen het voor als zouden zij geen lichten en zichten meer hebben ingevolge de opbouw van deze muur.

Inderdaad wordt de gemene muur verlengd tot een van 9 meter 10. Quasi alle woningen in de straat beschikken over dergelijke achterbouwen die zelfs groter en dieper zijn qua bouwvolume. De leefbaarheid en het gebruiksgenot zal nauwelijks in het gedrang komen. Men stelt dat de tweede keukenvenster en het salon volledig hun lichten en zichten zullen verliezen door de op te trekken muur. Ook nu wordt grotendeels de lichten en zichten genomen via de binnenkoer.

Belangrijker is en dit wordt door verzoekende partij volledig verzwegen dat een gedeelte van de gebouwen waarover zij klagen van het wegnemen van

lichten en zichten door de huidige stedenbouwkundige vergunning het voorwerp uitmaken van een bouwmisdrijf. Wederrechtelijk opgetrokken gebouwen kunnen niet het voorwerp uitmaken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Dit bouwmisdrijf werd behoorlijk vastgesteld op 18 februari 2004.";

Overwegende dat de tussenkomen partij antwoordt wat volgt:

"Zoals uit de omstandige motivering van de bestreden beslissing blijkt is de hoogte van de muur die wordt opgetrokken quasi gelijk aan de hoogte van de bestaande achterbouwen van de aanpalende woningen, waaronder de achterbouw van verzoekende partij. Het betreft hier immers een rij woningen van dezelfde typologie, met name een hoofdgebouw met een ruime achterbouw langs de linker perceelsgrens. De beperkte verhoging en verlenging van de gemene muur zal geen verlies aan licht en zicht meebrengen dat van die aard is dat het nadeel ernstig zou zijn (...). Verzoekende partij heeft bij haar bespreking van de beweerde hoogdringendheid zelf reeds aangegeven dat de her op te richten achterbouw van relatief geringe omvang is.

De aanwezigheid en de hoogte van de achterbouwen zijn dan ook eigen aan de plaatselijke omgeving. Meer zelfs, de bouwdieptes van de aanpalende achterbouwen zijn bovendien nog groter dan hetgeen vergund door de bestreden beslissing. Zo heeft de blinde muur van de achterbouw van de woning van verzoekende partij, die zonder de voorafgaande bouwvergunning werd verhoogd, een hoogte van 6 meter 30, hetgeen meer is dan de hoogte van de door verzoeker tot tussenkomst voorziene achterbouw. De (...) verhoging van de betrokken gemene muur zal slechts tot een hoogte van 5 meter 45 leiden (zie pag. 10 van verzoekschrift van verzoekende partij). Visueel kan vastgesteld worden dat deze muur 'recent' een 55 cm werd opgehoogd.

Het beweerde nadeel dat verzoekende partij lijdt is dan ook het gevolg van bouwkenmerken die zich voordoen in alle in de buurt gelegen woningen, en die eigen zijn aan de plaatselijke omgeving en aanleg van het gebied. Doordat de plaatselijke aanleg - gelet op de plaatselijke toestand van de in de omgeving gelegen woningen - het mogelijk maak in het kader van de goede ruimtelijke ordening dergelijke achterbouwen te voorzien, heeft verzoekende partij trouwens zelf van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een vergelijkbare (doch in omvang grotere) achterbouw op te richten.

Bovendien bestaat er een bouwvrije ruimte met een breedte van 3,10 meter tussen de gemene muur en de gevel van de woning van verzoekende partij zodat - gelet op de plaatselijke toestand van de aanpalende woningen - een minimum vereiste aan uitzicht en lichtinval gewaarborgd blijft (in het midden van een stad kan men immers niet eisen dat men vrij zicht zou hebben op de omgeving; de beperking van licht en zicht is eigen aan de dichte bebouwing die de stadsomgeving kenmerk) (...).

De leefbaarheid van de woning van verzoekende partij evenals het gebruiksgenot worden dan ook niet of nauwelijks aangetast door de bestreden beslissing.

De beoordeling of er sprake is van een 'ernstig nadeel' is een subjectieve appreciatie. Bij de beoordeling van het 'ernstig' karakter van het ingeroepen nadeel zal veel afhangen van de context waarbinnen een nadeel zich situeert. (...)

In casu dient dan ook rekening gehouden te worden met de vaststelling dat het beweerde nadeel dat door verzoekende partij wordt ingeroepen het gevolg is van een bouwwerk dat in omvang en impact op de omgeving kleiner is dan de achterbouw die zij zelf hebben.

Het nadeel dat verzoekende partij inroept is dan ook een nadeel dat gelet op de plaatselijke toestand van de omgeving als een aanvaardbaar nadeel dient te

worden beschouwd. Door de achterbouw van verzoekende partij is immers aan de naastgelegen panden, waaronder dat van verzoekende partij in tussenkomst, minstens een gelijkaardig nadeel gecreëerd.

De vermindering van het zicht en de lichtinval ten gevolge van de achterbouwen van de aanpalende huizen dienen dan ook aanzien te worden als normale lasten van nabuurschap. Uw Raad oordeelde reeds dat de nadelen die de normale lasten van de nabuurschap niet overtreffen niet ernstig zijn. (...)

Ter rechtvaardiging van het beroep op de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid voert de verzoekende partij ook aan dat de werken op zeer korte tijd voltooid zouden kunnen worden omwille van de relatief geringe omvang van de heropbouw achterbouw. Welnu, dit betekent ook dat deze werken tevens snel kunnen worden afgebroken (...).

Bovendien moet vastgesteld worden dat de achterbouw van verzoekende partijen werd opgericht door verzoekende partijen nadat zij eigenaar werden van de woning, dit is na 1982. Voor het optrekken van dit bouwwerk is bij de stad Aalst geen bouwvergunning bekend (zie stuk 5).

Zoals uit de fotorapportage die verzoekende partij neerlegt blijkt, zou het beweerde nadeel van de verminderde lichtinval zich voordoen ter hoogte van de vensters van de achterbouw. Vermits verzoekende partij niet over de vereiste bouwvergunning blijkt te beschikken voor het optrekken van deze achterbouw, en deze achterbouw dan ook een stedenbouwmisdrijf betreft, kan zij zich niet beroepen op een nadeel dat zij ter hoogte van dit bouwwerk zou ondervinden door de door de bestreden beslissing vergunde werken. Uw Raad oordeelde immers reeds in het verleden dat enkel wettige belangen kunnen worden beschermd (...). Zonder de begane onwettigheid zou het beweerde nadeel zich niet in hoofde van verzoekende partij hebben voorgedaan.

Verzoekende partij voert tenslotte volledig ten onrechte aan dat de burgerlijke rechter zich reeds zou hebben uitgesproken over de ernst van het nadeel. Uit de motivering van de beschikking dd. 18 februari 2004 blijkt immers dat de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde enkel geoordeeld heeft dat 'eisers ontegensprekelijk kunnen vrezen voor een ernstig nadeel'. De Voorzitter heeft bijgevolg niet geoordeeld dat het nadeel ernstig is, maar louter dat er in hoofde van verzoekende partij een vrees voor een ernstig nadeel kan bestaan. Met deze motivering heeft de Voorzitter zich trouwens niet uitgesproken over de ernst van het ingeroepen nadeel, maar wel de materialiteit van de ingeroepen hoogdringendheid gemotiveerd, nu er slechts sprake kan zijn van spoedeisendheid in de zin van artikel 584 Ger.W., wanneer de vrees voor een voldoende belangrijk nadeel of zelfs voor ernstige ongemakken, een onmiddellijke beslissing mogelijk maakt.

Bovendien heeft deze beschikking geen gezag van gewijsde ten aanzien van uw Raad voor wat het nadeel dat uit de thans betreden beslissing beweerdelijk zou voortvloeien. Immers, het voorwerp van de thans aanhangige vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en van de stakingsvordering voor de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde is niet identiek. De Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde heeft geoordeeld over de tenuitvoerlegging van het besluit van 8 september 2003, terwijl thans het besluit van 9 februari 2004 aan de controle van Uw Raad voorligt. Ook al gaat het om twee quasi-identieke besluiten, toch kan er van gezag van gewijsde geen sprake zijn wegens de ontstentenis van hetzelfde voorwerp (...).

Er dient dan ook vastgesteld te worden dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verzoekende partij niet tot een moeilijk te herstellen nadeel strekt.";

Overwegende dat uit het door de verwerende partij neergelegde proces-verbaal van vaststelling van 12 februari 2004 niet blijkt dat het gelijkvloers van de achterbouw van de woning van verzoekende partijen wederrechtelijk zou zijn uitgevoerd; dat het door verzoekende partijen ingeroepen ernstig nadeel in eerste instantie de op het gelijkvloers gelegen achteruitbouw betreft, waarin de keuken en een eetruimte zijn ondergebracht; dat het verweer afgeleid uit de onwettigheid van de op de eerste verdieping uitgevoerde werken niet leidt tot de vaststelling dat de verzoekende partijen zich niet nuttig kunnen beroepen op het door hen ingeroepen ernstig nadeel;

Overwegende dat ook in een verstedelijkte omgeving een vermindering van zicht en lichtinval zodanig kan zijn dat zij als een ernstig nadeel kan worden aangemerkt; dat de gegevens van de zaak, zoals deze hiervoor zijn uiteengezet, aannemelijk maken dat dit in casu het geval is; dat de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde in voormelde beschikking in kort geding gewezen op 18 februari 2004 heeft geoordeeld dat “eisers ontegensprekelijk kunnen vrezen voor een ernstig nadeel”; dat er geen redenen zijn om er thans anders over te oordelen; dat het feit dat deze beschikking de ingetrokken stedenbouwkundige vergunning van 8 september 2003 betreft en niet de thans aangevochten stedenbouwkundige vergunning niet relevant is aangezien het voorwerp van beide vergunningen identiek is; dat voorts, om te voldoen aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden, de vrees voor een ernstig nadeel volstaat; dat verzoekende partijen voldoende concrete en precieze gegevens bijbrengen die aannemelijk maken dat deze vrees terecht is en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, §§ 1 en 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Patrick HERTECANT in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de beslissing van 9 februari 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst waarbij aan Patrick HERTECANT en Veerle MUYLAERT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor “het verbouwen van een reeds vergunde ééngezinswoning tot een ééngezinswoning met meer comfort” op een perceel gelegen te Aalst, Albert Liénartstraat 12, kadastraal bekend Sectie A, nr. 366 p 602;.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
tien maart 2004, door :

de HH. J. BOVIN,
W. GEURTS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

J. BOVIN.