

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 137.116 van 9 november 2004
in de zaak A. 154.413/X-11.989.**

In zake : Denis LUIJKEN,
wonende te 2328 HOOGSTRATEN,
Meerledorp 86

tegen :

1. de stad HOOGSTRATEN,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaten P. ENGELS en L. JANSSENS,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Amerikalei 73.

tussenkommende partij :

Bart AERTS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. DESMEDT,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Amerikalei 122.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Denis LUIJKEN op 3 augustus 2004 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 28 mei 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad HOOGSTRATEN waarbij aan Bart AERTS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning en een garage op een perceel gelegen te Hoogstraten, Meerledorp 84, kadastraal bekend Sectie E, nrs. 57 H en 60 G/2;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 september 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 oktober 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat S. VERBIST die, loco Advocaat L. ELIAERTS verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat T. GOOSSENS die, loco Advocaten P. ENGELS en L. JANSSENS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat Chr. DAEL die, loco Advocaat A. DESMEDT verschijnt voor de tussenkommende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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 Bart AERTS met een verzoekschrift van 20 augustus 2004 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, § 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 in een enig middel de schending aanvoert van onder meer de materiële motiveringsplicht; dat hij uiteenzet wat volgt :

"Het motiverend gedeelte van de bestreden beschikking bestaat slechts uit de letterlijke overname van het overwegend gedeelte van het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar.

Fouten in de motivering van de argumentatie van de gemachtigde ambtenaar kunnen derhalve integraal worden toegeschreven aan de motivering van het bestreden besluit.

De gemachtigde ambtenaar verwerpt het bezwaar van verzoekende partij.

Om het bezwaar van de verzoekende partij m.n. dat het huis op de perceel(...)grens zou worden ingeplant af te wijzen hanteert de stedenbouwkundige ambtenaar de veronderstelling dat 'de wachtgevel die ontstaat slechts tijdelijk in het straatbeeld aanwezig zal zijn aangezien de perceelsconfiguratie en de bebouwing in de omgeving het mogelijk maken om, bij vervanging van de woning op het links aanpalende gedeelte (die nu ingeplant is voor de

bouwlijn van de gewestweg) en ook aan te bouwen tegen de woning in aanvraag.'

Deze vooronderstelling m.n. dat de wachtgevel die ontstaat bij realisatie van de bestreden beschikking slechts tijdelijk zou zijn is manifest onjuist.

De stede(n)bouwkundige ambtenaar hanteert de term tijdelijk in het licht van de vervanging van de woning op het links aanpalende perceel (de eigendom van verzoekende partij) .

Deze hypothese als zou de woning van verzoekende partij worden vervangen door een halfopen bebouwing tegen de alsdan gerealiseerde bouwwerken uit de bestreden beslissing, is manifest uit de lucht gegrepen.

Verzoekende partij heeft zijn perceel met aanhorigheden gekocht met inbegrip van een stede(n)bouwkundige vergunning die was afgeleverd aan de rechtsvoorganger van verzoekende partij (...).

Deze stede(n)bouwkundige vergunning gericht op de renovatie van de bestaande vrijstaande woning op het perceel van verzoekende partij werd door verwerende partij afgeleverd op 24 november 2003.

Een en ander wijst er ondubbelzinnig op dat verzoekende partij het betreffende perceel heeft aangekocht met het oog op de integrale renovatie van de bestaande opstallen op dit betreffende perceel.

Van een afbraak van deze vrijstaande woning op korte dan wel middellange termijn is geenszins sprake.

Voor verzoekende partij zal derhalve in tegenstelling tot het foutieve uitgangspunt van de gemachtigde ambtenaar, de wachtgevel voorzien in de bestreden beslissing geenszins een tijdelijk karakter hebben.

Verzoekende partij zal met deze wachtgevel definitief worden geconfronteerd.

Dit foutieve argument m.n. als zou de wachtgevel slechts een tijdelijk karakter hebben, is doorslaggevend geweest bij het afwijzen van het bezwaar van verzoekende partij tegen de aflevering van de stede(n)bouwkundige vergunning.

Hierdoor wordt de draagkrachtvereiste van de motivering van verwerende partij niet vervuld.

Met de bestreden beschikking wordt dan ook de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur geïmplementeerd in de Wet op de Motivering van Bestuurshandelingen geschonden.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij, na te hebben gesteld dat in de bestreden beslissing expliciet is aangegeven dat het college van burgemeester en schepenen zich kan terugvinden in de motieven van de gemachtigde ambtenaar, uiteenzet dat de genomen beslissing een afdoende motivering vindt in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals opgenomen in de bestreden beslissing, dat de bijkomende verwijzing naar het tijdelijk karakter van de wachtgevel hierbij louter duidt op een mogelijkheid in hoofde van verzoeker of latere eigenaars om aan te bouwen tegen de woning in aanvraag en zo tegemoet te komen aan de gewenste stedenbouwkundige oriëntatie van het betrokken gebied, gelet op de concrete perceelsconfiguratie en bebouwing in de omgeving, dat enkel na de vereiste grondige stedenbouwkundige beoordeling van wat gangbaar is in de omgeving en wat mogelijk en aangewezen is gelet op de concrete configuratie van het betrokken perceel, het college tot de thans bestreden beslissing kwam;

Overwegende dat de tweede verwerende partij, wat de aangevoerde schending van de materiële motiveringsplicht betreft, doet gelden dat het college van burgemeester en schepenen haar beoordeling heeft gemaakt op basis van alle informatie die zij in handen had op het ogenblik dat de beslissing diende te worden genomen, dat tijdens het openbaar onderzoek verzoeker de mogelijkheid had zijn bezwaar zo grondig mogelijk te formuleren en dat op basis van de gegevens die haar toen zijn aangereikt, het college van burgemeester en schepenen haar definitieve oordeel heeft gevormd, dat het de Raad van State niet toekomt het feitenonderzoek over te doen en aldus, wat de appreciatie van de zaak betreft, zich in de plaats te stellen van het bestuur; dat de tweede verwerende partij vervolgens betoogt dat "meerdere overwegingen geleid (hebben) tot de positieve beslissing van het college van burgemeester en schepenen, en niet enkel het antwoord dat het college op het bezwaar van verzoeker formuleerde"; dat zij ter zake stelt dat in de beslissing vooreerst is bekeken of de vergunning kon worden verleend op grond van de zoneringsgegevens, dat daarna wordt verwezen naar het gunstige advies van de afdeling Wegen en Verkeer Antwerpen, dat vervolgens het college van burgemeester en schepenen ook de bouwplaats, de omgeving en het project aan een beoordeling onderwerpt, dat hieruit blijkt dat al deze argumenten samen leidden tot de uiteindelijke beslissing, dat verzoeker al deze argumenten "die het grootste deel uitmaken van de motivering van de beslissing" niet betwist, dat hij aldus toegeeft dat zijn bezwaar de enige reden was waarom de vergunning diende te worden geweigerd, dat zulks geen automatisme is en dat het college op grond van haar discretionaire bevoegdheid "uiteindelijk de meest opportune beslissing (diende) te nemen";

Overwegende dat de tussenkommende partij betoogt dat in de bestreden beslissing is uiteengezet waarom de wachtgevel van tijdelijke aard zou zijn, dat de nieuwbouw wordt ingeplant op de minimale bouwlijn ten opzichte van de gewestweg, dat de woning van verzoeker in strijd met deze minimale bouwlijn is ingeplant, dat door de specifieke inplanting van de vergunde woning de mogelijkheden op een ruimtelijke sanering gaaf worden houden, dat het een administratieve overheid niet verboden is een stedenbouwkundige vergunning te verlenen met inachtneming van de toekomstige evolutie van het gebied, althans voor zover, enerzijds, die evolutie niet onzeker is noch een niet nader bepaald tijdsverloop kent en anderzijds, de overheid in staat is aan te geven op welke gegevens zij haar beoordeling steunt, dat in de bestreden beslissing omstandig wordt gemotiveerd waarom de invulling van het perceel met een kopwoning op de linkerperceelgrens logisch en verantwoord is gelet op de perceelsafmetingen en de bebouwing in de

omgeving, dat onder het begrip "tijdelijk" de gemachtigde ambtenaar verstaat "de mogelijkheid om bij vervanging van de oudere woning op het links aanpalend perceel (die nu ingeplant is voor de bouwlijn van de gewestweg) aan te bouwen tegen de woning in aanvraag", dat gelet op de perceelsafmetingen en de bebouwing in de omgeving, dit de meest ideale ruimtelijke ordening is van de beide aanpalende percelen, dat tevens uit het advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat een andere inplanting van de geplande woning een ruimtelijke sanering naar de meest ideale situatie zou dwarsbomen, dat deze beoordeling van de gemachtigde ambtenaar de opportuniteit raakt en het de Raad van State niet toekomt zijn beoordeling in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid, "behoudens om een evidente beoordelingsfout te veroordelen";

Overwegende dat de bestreden beslissing, zoals elke bestuurshandeling, moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren bewezen is en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking genomen kunnen worden;

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan Turnhout gelegen is in een woongebied; dat het niet gelegen is binnen het gebied van een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat in die omstandigheden de vergunning moet worden verleend met toepassing van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, dat te dezen op grond van artikel 193, § 2, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing lijkt; dat in dat geval het de taak is van de vergunningverlenende overheid geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening; dat zij daarbij, bij gebreke aan bijzondere voorschriften, hetzij van een bijzonder plan van aanleg, hetzij van een verkavelingsvergunning, in de eerste plaats dient uit te gaan van de bestaande toestand; dat de in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen vervatte verplichting tot formele motivering inhoudt dat in de bestreden beslissing zelf de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die er aan ten grondslag liggen en dat enkel met de in de akte zelf vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat op het eerste gezicht uit een en ander volgt dat, opdat inzake een beslissing over een bouwaanvraag zoals te dezen, de motieven deugdelijk zouden zijn, deze beweegredenen moeten verantwoord zijn vanuit het oogpunt van de concrete eisen van een goede plaatselijke ordening, dat deze uit de beslissing over de bouwaanvraag zelf moeten blijken en dat de Raad van State, in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole, enkel kan rekening houden met de feiten en de beoordeling ervan die in de bestreden beslissing zelf zijn vermeld;

Overwegende dat het weliswaar de Raad van State niet toekomt zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij echter wel tot opdracht heeft 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;

Overwegende dat uit de overgelegde stukken blijkt dat de bestreden beslissing de oprichting vergunt van een kopwoning op de linkerperceelgrens, op 17 m te rekenen van de as van de weg; dat op de linkerperceelgrens een wachtgevel wordt opgericht met een bouwdiepte van 17 m op het gelijkvloers en een nokhoogte van 10,5 m; dat er op het perceel links van het bouwperceel verzoekers alleenstaande woning is ingeplant op ongeveer 11 m van de as van de weg en op ongeveer 3 m van de grens van het bouwperceel;

Overwegende dat uit de bestreden beslissing blijkt dat het college van burgemeester en schepenen zich ter motivering van haar standpunt aansluit bij de argumenten uiteengezet in het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat wat de vraag betreft of het oprichten van een kopwoning op de perceelgrens in concreto de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt en dat derhalve de vergunning kon worden verleend, uit de in de bestreden beslissing vervatte formele motivering van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat het determinerende motief ter zake het volgende is :

"Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

De gewenste stedenbouwkundige aanleg van de plaats bestaat uit een bebouwing evenwaardig aan die op percelen in de omgeving met gelijkaardige perceelsafmetingen als in huidige aanvraag.

Een invulling van dit perceel met een kopwoning op de linkerperceel(...)grens is logisch en verantwoord gelet op de perceelsafmetingen en de bebouwing in

de omgeving. De wachtgevel die ontstaat zal slechts tijdelijk in het straatbeeld aanwezig zijn aangezien de perceelsconfiguratie en de bebouwing in de omgeving het mogelijk maken om, bij vervanging van de oudere woning op het links aanpalende perceel (die nu ingeplant is voor de bouwlijn van de gewestweg), aan te bouwen tegen de woning in aanvraag.
(...).";

Overwegende dat, indien zoals te dezen, blijkt dat een perceel wordt ingevuld met een kopwoning, de overheid dient te onderzoeken of, gelet op de configuratie van de bestaande bebouwing op het aanpalende perceel, een dergelijke bebouwing de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt; dat op het eerste gezicht, bij ontstentenis van stedenbouwkundige voorschriften bepaald in een bijzonder plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, bij deze beoordeling niet kan worden uitgegaan van mogelijke toekomstige wijzigingen aan de bestaande bebouwing op de omliggende percelen; dat de omstandigheid dat de wachtgevel maar tijdelijk is en dat de bebouwing in de omgeving het mogelijk maken om, bij vervanging van verzoekers woning op het links aanpalende perceel, aan te bouwen tegen de woning die is vergund bij de thans bestreden beslissing, de verenigbaarheid van de ontworpen woning niet lijken te kunnen verantwoorden; dat de pertinentie van dit motief overigens te dezen des te meer klemmt nu blijkt dat verzoeker zijn woning heeft verworven met inbegrip van een aan zijn rechtsvoorganger op 24 november 2003 verleende stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van zijn woning, zodat op het eerste gezicht het "tijdelijke" karakter van de gecreëerde wachtgevel onzeker lijkt en niet een nader bepaald tijdsverloop lijkt te kennen; dat in deze stand van het geding niet blijkt dat de verwerende partijen op gegronde en in redelijkheid aanvaardbare motieven hebben kunnen oordelen dat de te vergunnen woning verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg; dat het enig middel ernstig is in de aangegeven mate;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker uiteenzet dat hij door de tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing geconfronteerd wordt met een wachtgevel van 10,5 m hoogte, dat het geenszins zijn bedoeling is zijn woning te vervangen door een halfopen bebouwing die aansluit op de vergunde woning, doch integendeel de bestaande woning te renoveren, dat hij derhalve blijvend zal geconfronteerd worden met een wachtgevel die geen tijdelijk karakter heeft, dat het ernstig nadeel waarmee zijn woon- en leefomgeving zal worden aangetast tweeledig is; dat hij ter zake uiteenzet wat volgt :

"Enerzijds wordt het perceel van verzoekende partij over de ganse lengte van de wachtgevel het zonlicht ontnomen.

Een en ander blijkt duidelijk uit het inplantingsplan (...) waarop wordt aangegeven welke de stand van de zon is t.o.v. de betreffende percelen.

Waar verzoekende partij op het moment van de aankoop van zijn perceel en ook nog op huidig moment kan genieten van een vrije zonsinval, zal deze bij een onmiddellijke uitvoering van de bestreden beschikking over de volledige lengte van de wachtgevel tot op een hoogte van 10,5 m volledig worden ontnomen.

Een substantieel aandeel van de huidige lichtinval in de te renoveren woning van verzoekende partij zal daardoor onherstelbaar worden ontnomen.

Het tweede aspect van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft de wachtgevel zelf.

Tot de essentie van een wachtgevel, zo zegt de naam, behoort het intentioneel tijdelijk karakter van een dergelijke gevel.

De gevel is er m.n. op gericht dat aan die zijde een nieuwe woning in halfopen bebouwing wordt gebouwd zodat de twee woningen in halfopen bebouwing naadloos aan elkaar aansluiten.

Bij de bouw van een wachtgevel wordt met esthetische criteria geenszins rekening gehouden.

Een wachtgevel is een lelijk massief blok dat definitief voor verzoekende partij zal verschijnen zowel in het zicht vanuit zijn woning als buiten zijn woning.

Gelet op de huidige situatie en op de vaststaande intenties van verzoekende partij om de bestaande woning te renoveren (en niet om ze af te breken door ze te vervangen door een halfopen bebouwing), is het betreffende nadeel een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel.

Geenszins betreft dit een nadeel dat zoals de gemachtigde ambtenaar onterecht opwerpt in het overwegend gedeelte van zijn advies, een nadeel dat 'niet groter is dan wat gedragen moet worden tussen burens in een bebouwde omgeving'.

In normale omstandigheden wordt een buur niet geconfronteerd met een definitieve 'wachtgevel' zonder perspectief op aanbouw op deze wachtgevel. Geenszins betreft dit een nadeel dat in het kader van een nabuurschap dient te worden getolereerd.

Gelet op het bestaande gebouw op het perceel van verzoekende partij lag in de lijn van de verwachtingen dat op het aanpalende perceel dat voorwerp uitmaakt van de bestreden beschikking een vrijstaande woning zou worden gezet dan wel hoogstens een halfopen bebouwing aan de rechter perceel(...)grens van het betreffende perceel en niet aan de linkerperceel(...)grens die de rechter perceel(...)grens uitmaakt van het perceel van verzoekende partij";

Overwegende dat de eerste verwerende partij stelt dat de hinder die ontstaat door de wachtgevel en de vermindering van het zonlicht niet groter is dan wat gedragen moet worden tussen burens in een bebouwde omgeving en het aangevoerde nadeel het normale evenwicht in het kader van nabuurschap niet overschrijdt;

Overwegende dat de tweede verwerende partij betoogt dat, als er al hinder zou ontstaan, deze in elk geval niet groter is dan wat gedragen moet

worden tussen buren in een bebouwde omgeving, dat bovendien het grootste gedeelte van verzoekers woning zich bevindt voor deze zijgevel, dat de lichtinval in dit deel van de woning dan ook helemaal niet beperkt zal worden door de bouw van de muur, dat tussen de achterbouw van verzoekers woning en de perceelgrens waarop de zijgevel zou worden gebouwd, zich bovendien de tuin bevindt die is omheind door een haag van coniferen, dat door de afstand die hierdoor bestaat tussen het huis en de blinde gevel, een eventuele beperking van lichtinval in het huis geminimaliseerd zal worden, dat bovendien verzoeker zelf zijn tuin reeds heeft ingesloten door de bouw van een garage achteraan en het plaatsen van de rij coniferen, dat de lichtinval dus nu sowieso al beperkt is, dat deze haag ook het zicht op de gevel deels zal verbergen; dat zij voorts betoogt dat verzoeker pas op 30 december 2003 de onderhandse akte met betrekking tot de aankoop van zijn perceel ondertekende, dat voordien de vorige eigenaar van het perceel er wel reeds van op de hoogte was gebracht dat er een openbaar onderzoek zou worden geopend ingevolge een aanvraag die werd ingediend door tussenkomen partij voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor een woning die zou worden gebouwd op het naburige perceel, dat verzoeker aldus op het moment van de eigendomsverwerving reeds op de hoogte was van het feit dat een stedenbouwkundige vergunning was aangevraagd betreffende het naburige perceel, dat aldus van verzoeker kon worden verwacht dat hij bij de eigendomsoverdracht rekening hield met het risico dat een stedenbouwkundige vergunning zou worden verleend voor het naburige perceel, dat verzoeker toch de onderhandse akte heeft ondertekend, zodat kan worden besloten dat hij de inplanting van een nieuwe woning op het naburige perceel niet als een nadeel beschouwde, en zeker niet als een ernstig; dat zij zich tot slot de vraag stelt op welke wijze verzoeker door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing gehinderd wordt in de uitvoering van de renovatiewerken, dat "integendeel, verzoeker (...) bij de uitvoering van de renovatiewerken nu rekening (kan) houden met de kans dat op het naburig perceel een woning zal worden opgetrokken";

Overwegende dat de tussenkomen partij betoogt wat volgt :

"(...)

Zowel het perceel van verzoekende partij als dat van de heer Bart Aerts bevinden zich in woongebied. Het feit dat een woning wordt vergund in woongebied kan om evidente redenen geen ernstig nadeel vormen aan verzoekende partij .

De inplanting van de vergunde woning t.o.v. de gewestweg geschiedt op minimumbouwlijn. De woning kan m.a.w. niet dichter t.o.v. de gewestweg worden ingeplant. De plaats van inplanting t.o.v. kan evenmin een ernstig nadeel vormen.

Het perceel van de heer Bart Aerts ligt dwars op de gewestweg. Bovendien is dit smal perceel eerder klein in oppervlakte, met name 518m² (12 meter breed en 42,80 meter diep). De configuratie van dit perceel verklaart waarom de heer Bart Aerts opteert voor een kopwoning. Hierbij is de woning vergund waarbij de breedte van de woning vooraan 8,8 meter is en achteraan een meter breder. De bouwdiepte is 17 meter. De invulling van dit perceel is logisch en verantwoord door de afmetingen van het perceel. Deze type van bebouwing is trouwens gelijkaardig als vele woningen in de onmiddellijke omgeving. Het is veelzeggend dat de woning van verzoekende partij op dezelfde wijze is opgetrokken, met name een kopwoning waarbij de rechterzijde van de woning op de perceel(...)grens is opgetrokken. De optie voor een kopwoning bezorgt verzoekende partij geen ernstig nadeel.

De aangevochten stedenbouwkundige vergunning voorziet een garage achteraan de woning. Dit is trouwens de enige plaats waarop een garage kan worden opgetrokken. Achteraan de woning bevindt zich een woning die slechts bereikbaar is via een wegenis gesitueerd links naast het perceel van de heer Bart Aerts. De heer Bart Aerts heeft een overeenkomst gesloten dat zijn garage te bereiken is via dezelfde wegenis. Hierdoor is de woning logischerwijze gesitueerd aan de rechterzijde van het perceel.

Verzoekende partij aanvaardt in zijn verzoekschrift dat er op het perceel van de heer Bart Aerts een kopwoning met een bouwdiepte van 17 meter kan worden opgetrokken.

(...)

Het nadeel in hoofde van verzoekende partij zou er dan in bestaan dat het gebouw op de perceel(...)grens is opgetrokken. Gelet op de wegenis naast de rechter perceel(...)grens is de mogelijkheid om de woning meer naar rechts te verplaatsen eerder beperkt. Bovendien bevindt er zich op deze wegenis een gebouw van Iveka. Hierdoor beperkt de mogelijkheid om de woning meer naar de rechter perceel(...)grens te verplaatsen zich tot slechts één, maximaal 3 meter.

Bij de beoordeling van het ernstig nadeel in hoofde van verzoekende partij dient men dan ook de vraag stellen of de inplanting van de vergunde woning een ernstig nadeel berokkent in vergelijking met de voor verzoeker gewenste inplanting.

In zijn verzoekschrift somt verzoekende partij twee ernstige nadelen, onttrekking van zonlicht en het esthetisch karakter van de wachtgevel.

Uit niets blijkt dat het aangevoerde verlies van zonlicht niet had plaatsgevonden indien de woning was gesitueerd aan de rechter zijde van de perceel(...)grens.

Bovendien is het woonhuis van verzoekende partij dichter bij de gewestweg gesitueerd dan deze van de heer Bart Aerts. De tuin van verzoekende partij bevindt dan weer achter de vergunde woning en naast de achterbouw van verzoekende woning. Deze achterbouw, die verzoekende partij wenst te verbouwen tot zwembad, ontnemt trouwens meer zonlicht dan de geplande woning.

'Het verminderde uitzicht en het verlies aan privacy die de tuin thans biedt, maakt een onaangenaamheid uit die eigen is aan de ligging van de woning van verzoeker in een woonwijk. Dergelijk nadeel kan niet als ernstig worden beschouwd.'

(...)

Daar waar het aangevoerde verlies van uitzicht, licht en zonneschijn zijn eerste oorzaak vindt in de tot bebouwing geschikte aard van het perceel waar het betwiste bouwwerk is voorzien, en waar niet wordt betwist dat de hoogte van dit bouwwerk in overeenstemming is met de voorschriften voor ruimtelijke ordening en stedenbouw, kan het geleden nadeel niet worden toegeschreven aan de aangevochten bouwvergunning.'

(...)

Uit niets blijkt dat de hinder die ontstaat door de wachtgevel en de vermindering van zonlicht, minder is dan wat gedragen moet worden tussen burens in een bebouwde omgeving.

Verzoekende partij bepaalt in zijn verzoekschrift dat omwille van het esthetisch karakter van een wachtgevel een niet te herstellen nadeel lijdt.

Verzoekende brengt hiervan echter geen bewijs naar voren. De beoordeling van een ernstig nadeel moet in concreto plaatsvinden en men dient dan ook rekening te houden met de plaatselijke situatie. De omgeving wordt gekenmerkt door een bebouwing met overwegend vrijstaande en gekoppelde woningen.

Het is veelzeggend dat de woning van verzoekende partij gesitueerd is op de perceel(...)grens met een blinde muur aan de rechter zijde.

In de nabije omgeving van de woning van verzoekende partij bevinden er zich trouwens talrijke woningen die minstens langs één zijde zijn opgetrokken op de perceel(...)grens. Deze woningen zijn allen met een blinde muur aan deze zijde.

Verzoekende partij bewijst ook niet dat het door hem geschetst alternatief beter is. Zoals hierboven uiteengezet kan de vergunde woning met één maximum drie meter worden opgeschoven. Een vrijstaande woning met ramen en zichten op het woonhuis van verzoekende partij zou in hoge mate de privacy van verzoekende partij schaden.

De wijze van inplanting zoals geopteerd in de bestreden beschikking biedt de beste garanties voor verzoekende partij teneinde zijn rustig genot van zijn woning te garanderen";

Overwegende dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat vergunning wordt verleend voor het oprichten van een kopwoning op, ten aanzien van verzoekers woning, het rechtsaanpalende perceel; dat deze kopwoning wordt gerealiseerd op de linkerperceelgrens en dit op 17 m te rekenen van de as van de weg, zijnde ongeveer zes meter dieper dan de thans bestaande inplanting van verzoekers woning; dat aldus tussen verzoekers woning en de op te richten woning, op verzoekers perceel een vrije ruimte van ongeveer 3 m bestaat; dat verzoekers perceel ongeveer 14 m breed is; dat op de linkerperceelgrens een wachtgevel wordt opgericht met een bouwdiepte van 17 m op het gelijkvloers en een nokhoogte van 10,5 m; dat in de gegeven omstandigheden en gelet op de concrete uitbouw, bouwdiepte en inplanting van de vergunde woning, verzoeker voldoende aannemelijk maakt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, en inzonderheid de inplanting van de op te richten woning op de linkerperceelgrens, inhoudt dat verzoeker het zonlicht op zijn perceel over de volledige lengte van de wachtgevel zal worden ontnomen en dat hij geconfronteerd wordt met het moeten uitkijken op een massieve wachtgevel, derwijze dat ingevolge de oprichting van het vergunde gebouw de bestaande woon- en leefomgeving ernstig kan wijzigen; dat zulks in de concrete omstandigheden een ernstig nadeel is; dat de omstandigheid dat in de bestreden beslissing de gemachtigde ambtenaar het anders stelt, noch dat de tussenkommende partij van oordeel is dat de

gekozen wijze van inplanting de beste garanties zou bieden voor verzoeker "ten einde zijn rustig genot van zijn woning te garanderen", het bestaan van het nadeel noch de ernst ervan vermag te weerleggen; dat, gelet op de aard en de omvang van het voor vergunning vatbare gebouw en de inplanting ervan op de perceelgrens, de omstandigheid dat een deel van de woning van verzoeker zich situeert voor het vergunde bouwwerk, noch dat zich ter hoogte van de inplantingsplaats van het vergunde gebouw verzoekers tuin bevindt, noch dat de lichtinval en het zicht op de wachtgevel er beperkt is door een haag, in concreto het ernstig karakter aan het voornoemde nadeel ontnemt; dat voorts opdat een nadeel ernstig zou zijn, niet is vereist dat het groter zou moeten zijn dan "wat gedragen moet worden tussen burens in een bebouwde omgeving"; dat evenmin de omstandigheid dat verzoeker op het ogenblik van de eigendomsverwerving op de hoogte was van het feit dat een stedenbouwkundige vergunning was aangevraagd betreffende het naburige perceel en dat van hem kon worden verwacht dat hij rekening hield met het risico dat een stedenbouwkundige vergunning zou worden verleend voor het naburige perceel, tot gevolg heeft dat verzoeker zich dient neer te leggen bij en akkoord moet gaan met om het even welke stedenbouwkundige vergunning voor een gebouw op het naburige perceel; dat een verzoeker immers slechts die werken en handelingen moet dulden voor de uitvoering waarvoor een wettige stedenbouwkundige vergunning is verleend; dat de omstandigheid dat het nadeel niet verschilt met of zelfs geringer zou zijn dan het nadeel dat zou volgen uit een andere invulling of alternatieve inplanting, niet relevant is aangezien dit te dezen niet het voorwerp van de vergunning uitmaakt; dat tot slot het aangevoerde nadeel niet uitsluitend volgt uit de configuratie van de gebouwen op het perceel of uit de door het gewestplan bepaalde bestemming van het perceel, maar uit de concrete invulling die de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning geeft aan de 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 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 derhalve de uiteenzetting van verzoeker voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing 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 Bart AERTS in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 28 mei 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad HOOGSTRATEN waarbij aan Bart AERTS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning en een garage op een perceel gelegen te Hoogstraten, Meerledorp 84, kadastraal bekend Sectie E, nrs. 57 H en 60 G/2.

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 negen november 2004, door :

de HH.	G. DEBERSAQUES,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	B. COLLIN,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

G. DEBERSAQUES.