

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 142.174 van 15 maart 2005
in de zaak A. 156.111/X-12.070**

In zake : Bruno VANDE WIELE,
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 Y. LOIX,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33,
2. het Vlaamse gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

tussenkommende partij :

Lodewijk LEEMANS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat N. ANSOMS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Bruno VANDE WIELE op 30 september 2004 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 28 juli 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel waarbij aan Lodewijk LEEMANS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van drie appartementen, 2 garages en 1 carport te Rijkevorsel, Hoogstraatsesteenweg 83-85, op een perceel kadastraal bekend Sectie H, nrs. 524p4 en 524r4 ;

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 24 november 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 december 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

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 P. FLAMEY die, loco Advocaat J. CLAES verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat N. ANSOMS die verschijnt voor de tussenkomende 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 Lodewijk LEEMANS met een verzoekschrift van 22 oktober 2004 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat Lodewijk LEEMANS eigenaar is van twee woningen gelegen te Rijkevorsel, Hoogstraatsesteenweg 83 en 85, op een perceel kadastraal bekend Sectie H, nrs. 542p4 en 524r4; dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan Turnhout is gelegen in woongebied; dat het niet is gelegen binnen een door de Koning -thans de Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat Lodewijk LEEMANS op 26 april 2004 een aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel heeft ingediend tot het bouwen van 3 appartementen, 2 garages en een carport op het voormelde perceel; dat het huis nr. 85 op een afstand van 0,8 m is gelegen van de rechter perceelgrens; dat verzoeker eigenaar is van de woning gelegen Hoogstraatsesteenweg nr.87; dat deze woning op een afstand van 0,8 m van de linker perceelgrens is gelegen; dat beide voornoemde stroken van 0,8 m samen een doorgang vormen waarop een erfdiens-

baarheid van wegenis rust ten dienste van de bewoners van de Hoogstraatsesteenweg nr. 79 en 81; dat volgens het ingediende bouwplan de op het bouwperceel aanwezige bebouwing wordt gesloopt en de voormelde erfdienstbaarheid volledig op het eigen terrein wordt gelegd door middel van een doorgang onder de leefruimtes en de keuken van het appartement op de eerste verdieping; dat deze doorgang tevens ook de ingang uitmaakt naar de appartementen, de twee garages en de carport en op de rechter perceelgrens een blinde "wachtgevel" wordt opgericht met een breedte van 9 m en een maximale hoogte van 9,48 m; dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift, nl. door verzoeker, werd ingediend; dat de afdeling Wegen en Verkeer Antwerpen op 11 mei 2004 een gunstig advies heeft uitgebracht over de bouwaanvraag; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel op 17 juni 2004 een gunstig pre-advies heeft overgemaakt aan de gemachtigde ambtenaar en het bezwaarschrift van verzoeker heeft verworpen; dat de gemachtigde ambtenaar op 20 juli 2004 een gunstig advies heeft uitgebracht; dat het college van burgemeester en schepenen bij het thans bestreden besluit van 28 juli 2004 de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het bouwen van 3 appartementen, 2 garages en een carport op voorwaarde dat de wachtgevel op de rechter perceelgrens wordt afgewerkt met gevelsteen, de ruimte aangeduid in rood op het bijgevoegd inplantingsplan en het niet-bebouwde deel van het perceel achter garage 2 en de carport effectief als groene ruimte worden ingericht, de voorziene verhardingen uitgevoerd worden in waterdoorlatend materiaal en de voorwaarden opgelegd in het advies van de afdeling Wegen en Verkeer van 11 mei 2004 strikt worden nageleefd;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring 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 verzoeker in een eerste onderdeel van het eerste middel de schending aanvoert van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpge-
westplannen en gewestplannen, doordat de vergunde handelingen en werken niet

verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening, dat verzoeker in de toelichting bij het middel stelt dat het college van burgemeester en schepenen zijn vergunningsbeslissing heeft gemotiveerd door te verwijzen naar het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, dat de gemachtigde ambtenaar zijn motivering met betrekking tot de goede plaatselijke ordening beperkt tot het feit dat het belangrijk is dat bij het inrichten van de ruimte voor woningbouw de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, dat de gemachtigde ambtenaar de draagkracht van de ruimte omschrijft als de mogelijkheid om nu en in de toekomst menselijke activiteiten op te nemen zonder dat dit tot conflicten leidt, dat de te realiseren bestemming de aanwezige en de te realiseren bestemmingen niet in het gedrang mag brengen, dat de gemachtigde ambtenaar besluit dat de aanvraag zich voldoende integreert bij de bestaande bebouwing en de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet in het gedrang brengt, dat in casu met de aanwezige, bestaande bestemmingen in de onmiddellijke omgeving, waaronder de woning van verzoeker, geen rekening wordt gehouden, dat zijn woning sinds het jaar 1934 een vrijstaande woning betreft, dat tussen zijn woning en de woning op het kwestieuze perceel een doorgang loopt, dat het college in zijn advies ten onrechte stelt dat de woning niet kan worden aanzien als een vrijstaande woning, dat in het boek van de waardevolle gebouwen in de provincie Antwerpen letterlijk staat geschreven dat zijn woning een enkelhuis is, dat het college niet kan worden gevolgd in haar stelling dat het 5 m brede perceel van de aanvrager niet kan worden bebouwd met een kopwoning, dat de huidige eengezinswoning een kopwoning behelst, dat absoluut geen rekening wordt gehouden met de sinds zeer ruime tijd bestaande toestand, dat de ruimtelijke indeling die door het appartementsgebouw ontstaat volstrekt in strijd is met de goede plaatselijke aanleg, dat de smalle doorgang tussen zijn woning en het appartementsgebouw tot gevolg heeft dat zijn linkergevel zo goed als onbereikbaar wordt zodat het onmogelijk zal zijn om aan deze gevel herstellingswerken uit te voeren, dat geen rekening wordt gehouden met het feit dat zich in de zijgevel de uitlaat van de dampkap, het verluchttingsrooster van de toiletruimte en de regenpijpen bevinden, dat de smalle overblijvende ruimte er de goede werking van in de weg zal staan, dat de blinde gevel een wachtgevel is en planologisch niet aanvaardbaar is, dat zijn woning een vrijstaande woning is en geen rijhuis of aansluitende bebouwing, dat de voorgevel van zijn woning zich bovendien voor de bouwlijn bevindt zodat in het mogelijke geval van nieuwbouw -quod non- deze terug dient te worden gelegd op 17 m uit de as van de weg, dat het college het aangewezen acht om de gevel op de rechter perceelgrens uit te voeren in gevelbaksteen, dat daaruit blijkt dat nooit tegen de wachtgevel zal mogen gebouwd worden, dat bij de

beoordeling van de goede aanleg van de plaats niet kan worden uitgegaan van mogelijke toekomstige wijzigingen aan de bestaande bebouwing op de omliggende percelen, dat de toekenning van de vergunning een zeer onredelijke beslissing betreft welke volstrekt in strijd is met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de eerste verwerende partij stelt dat onmogelijk op ernstige wijze kan worden voorgehouden dat in de bestreden beslissing geen afweging van de goede ruimtelijke ordening werd gemaakt, dat het bestreden besluit het volgende overweegt :

"Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Eén van de doelstellingen van het huidige stedenbouwkundig beleid is het voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve -woningbehoefte, zonder Vlaanderen te laten dichtslibben. Er wordt in eerste instantie verdichting van bebouwing en bewoning in woon- en stadskernen vooropgesteld om aan deze eisen te kunnen voldoen. Het project is gelegen in de dorpskern van Rijkevorsel. Het oprichten van een meergezinswoning is dus principieel aanvaardbaar. Hierbij is echter belangrijk dat bij het inrichten van de ruimte voor woningbouw de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. De draagkracht van de ruimte wordt overschreden als de mogelijkheid om nu en in de toekomst menselijke activiteit op te nemen zonder dat dit tot conflicten leidt. Zolang de te realiseren bestemming de aanwezige en te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt. Meer bepaald kan een bestaanbaarheid met de al dan niet voorziene verweving van functies worden veroorzaakt door het al dan niet storend karakter van hetgeen gepland wordt. In eerste instantie moet op perceelsniveau gezocht worden naar een ruimtelijk evenwicht. Er kan hieromtrent gesteld worden dat het geenszins de bedoeling is om de beoogde verdichting op één perceel te realiseren. Waar mogelijk dient gestreefd te worden naar een evenwicht tussen open ruimte en bebouwing zonder hierbij de bestemming van het perceel, zijnde woningbouw, uit het oog te verliezen.

- gelet op de grote diepte van het perceel kan het voorgestelde aanvaard worden, in functie van de garages en de carport zal wel een groot deel van het perceel verhard worden. Het kan enkel aanvaard worden indien minstens de ruimte zoals aangeduid in rood op bijgevoegd inplantingsplan als groene ruimte wordt aangelegd, dit met het oog op het woongenot van de toekomstige bewoners. Ook het niet bebouwde deel van het perceel achter garage 2 en de carport moet als groene ruimte ingericht worden. De verharding dient bovendien uitgevoerd te worden in waterdoorlatend materiaal

Onbestaanbaarheid met de al dan niet voorziene verweving van functies kan eveneens worden veroorzaakt wegens het bijzonder karakter van het gebied. Daarom moet ook worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de omgeving.

- De gewenste stedenbouwkundige aanleg van een plaats wordt bepaald door de configuratie van de reeds bestaande gebouwen in de omgeving, de karakteristiek van het perceel zelf en de omliggende en aanpalende percelen en de beleidsvisie op de ontwikkeling van het woongebied. De twee samengevoegde percelen vormen samen een perceel met een breedte van 10,66 m. Links van het perceel wordt het straatbeeld gekenmerkt door een gesloten bebouwing; het rechts aanpalend perceel heeft een breedte van ± 13 m en is bebouwd tot 0,4 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens. De inplanting van een volume in gesloten bebouwing kan dus verantwoord

worden met het oog op een kwalitatieve afwerking van het straatbeeld. Bovendien is de aanvraag gelegen in het centrum van Rijkervorsel en is verdichting van bebouwing dus ook aangewezen; ten slotte blijkt uit het gemotiveerd advies van het college van Burgemeester en Schepenen d.d. 17 juni 2004 dat vanuit de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van de dorpskern van Rijkervorsel geen bezwaar bestaat tegen de voortzetting van het gesloten straatbeeld.

- gelet op de configuratie van de bebouwing op de omliggende percelen is een toekomstige aansluiting tegen de gecreëerde wachtgevel niet uitgesloten. Ter hoogte van de wachtgevel springt de voorgevel naar achteren en de bebouwing op het rechts aanpalend perceel wordt ingeplant op minder dan 0,5 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Er kan dan ook besloten worden dat het ontwerp het straatbeeld niet op een onaanvaardbare wijze verstoort. De wachtgevel dient wel met gevelsteen afgewerkt te worden.
- De kroonlijsthoogte en nokhoogte van de links aanpalende woning worden overgenomen; bovendien wordt de voorgevel verticaal gedifferentieerd door de verspringende voorgevellijn. Hierdoor wordt het ontwerp kleinschalig gepersifleerd en wordt de overgang tussen de voorgevellijn en de rooilijn van de links aanpalende straatwand en de dieper liggende voorgevellijn van het rechts aanpalend perceel op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze opgevuld.
- Er kan besloten worden dat de aanvraag zich voldoende integreert bij de bestaande bebouwing en de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet in het gedrang brengt

Algemene conclusie

De aanvraag brengt de goede plaatselijke ordening van het gebied niet in het gedrag mits voldaan wordt aan enkele voorwaarden";

dat in dit onderdeel van de bestreden beslissing zeer uitvoerig wordt ingegaan op de goede plaatselijke ordening; dat wat de stelling van verzoeker betreft dat het vergunde project esthetisch onaanvaardbaar is, kan worden verwezen naar de weerlegging van het bezwaarschrift in de bestreden beslissing, dat het college van burgemeester en schepenen als volgt oordeelde over het esthetisch aspect :

"De nieuwbouw wordt integraal uitgevoerd op het perceel van de aanvrager en zal ruimtelijk gezien het architecturaal karakter van de woning van de bezwaarindieners zelfs versterken doordat de voorgevelbouwlijn gedeeltelijk wordt verschoven tot op dezelfde lijn van de woning van de klager.";

dat verzoeker ten onrechte stelt dat de oprichting van een blinde wachtgevel planologisch niet aanvaardbaar is, dat de zijgevel inderdaad blind is gelet op de beperkte afstand met de woning van verzoeker, dat die wachtgevel echter niet esthetisch onverantwoord is, dat dit afdoende blijkt uit het feit dat deze afgewerkt dient te worden met een gevelsteen, dat de gemachtigde ambtenaar aangaande de blinde gevel het volgende stelt in zijn advies :

"Visueel onaantrekkelijke blinde gevels worden zo veel mogelijk uit het straatbeeld geweerd. Gelet op de configuratie van de bebouwing op de omliggende percelen, is een toekomstige aansluiting tegen de gecreëerde wachtgevel niet uitgesloten. Ter hoogte van de wachtgevel, springt de

voorgevellijn niet naar achter, en de bebouwing op het rechts aanpalende perceel werd ingeplant op 0,8m van (de) gemeenschappelijke perceelsgrens, er kan dan ook besloten worden dat het ontwerp het straatbeeld niet op een onaanvaardbare wijze verstoort. De wachtgevel dient wel met gevelsteen afgewerkt te worden.";

dat bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening in casu niet is uitgegaan van mogelijke toekomstige wijzigingen van de bestaande bebouwing op de omliggende percelen, dat de bestreden vergunning zeer duidelijk aangeeft dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestaande goede ruimtelijke ordening, dat naast deze afweging eveneens wordt nagegaan of deze constructie ook in de toekomst nog aanvaardbaar is als eventuele verbouwingen zouden worden uitgevoerd aan het buurperceel, dat dit een bijkomende afweging is die eens te meer wijst op een zeer degelijke afweging van de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de tweede verwerende partij in hoofddorde een exceptie *obscuri libelli* opwerpt en in ondergeschikte orde hetzelfde standpunt inneemt als de eerste verwerende partij;

Overwegende dat de tussenkomende partij hetzelfde standpunt inneemt als de eerste verwerende partij;

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 vastgesteld gewestplan Turnhout is gelegen in woongebied; dat het niet is gelegen 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 artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt wat volgt :

"De vergunning wordt (...) ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan (...) slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening";

dat het aldus 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 stedenbouwkundige voorschriften, hetzij van een bijzonder plan van aanleg, hetzij van een verkavelingsvergunning, in de eerste plaats dient uit te gaan van de bestaande toestand;

Overwegende dat het 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 niet onverenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat uit de overgelegde stukken blijkt dat de bestreden beslissing de oprichting vergunt van 3 appartementen, 2 garages en een carport tot op de rechter perceelgrens; dat op de rechter perceelgrens een blinde wachtgevel wordt opgericht met een bouwdiepte van 9 m op het gelijkvloers en een nokhoogte van 9,48 m; dat op het rechts aanpalend perceel verzoekers alleenstaande woning is ingeplant op 0,8 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 het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar dat met betrekking tot de verwerping van de bezwaren aangaande de afstand tot de perceelgrens en de visueel onaantrekkelijke blinde gevels, alsook wat betreft de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening, is gemotiveerd als volgt :

"De gemachtigde ambtenaar neemt omtrent deze bezwaren volgend standpunt in:

Punt 1: Er bestaan in zuiver woongebied geen wettelijke bepalingen over de afstand tot de perceelsgrens. De gewenste stedenbouwkundige aanleg van een plaats wordt bepaald door de configuratie van de reeds bestaande bebouwing in de omgeving, de karakteristieken van het perceel zelf en de omliggende en aanpalende percelen, en de beleidsvisie op de ontwikkeling van het woongebied. De twee samengevoegde percelen, vormen samen een perceel met een breedte van 10,66 m. Links van het perceel wordt het straatbeeld gekenmerkt door een gesloten bebouwing; het rechts aanpalend perceel heeft een breedte van +/-13 m en is bebouwd tot op 0,8 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens. De inplanting van een volume in gesloten bebouwing kan dus verantwoord worden, met het oog op een kwalitatieve afwerking van het straatbeeld. Bovendien is de aanvraag gelegen in het centrum van Rijkervorsel, en is verdichting van bebouwing dus ook aangewezen; tenslotte blijkt uit het gemotiveerd advies van het college van burgemeester en schepenen dd. 17/06/2004 dat vanuit de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van de dorpskern van Rijkervorsel, geen bezwaar bestaat tegen de voortzetting van het gesloten straatbeeld. Het bezwaar wordt verworpen.

Punt 2: Visueel onaantrekkelijke blinde gevels worden zo veel mogelijk uit het straatbeeld geweerd. Gelet op de configuratie van de bebouwing op de omliggende percelen, is een toekomstige aansluiting tegen de gecreëerde wachtgevel niet uitgesloten. Ter hoogte van de wachtgevel springt de

voorgevellijn naar achter en de bebouwing op het rechts aanpalend perceel werd ingeplant op 0,8 m van gemeenschappelijke perceelsgrens; er kan dan ook besloten worden dat het ontwerp het straatbeeld niet op een onaanvaardbare wijze verstoort. De wachtgevel dient wel met gevelsteen afgewerkt te worden. Het bezwaar wordt verworpen.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

(...)

De gewenste stedenbouwkundige aanleg van de plaats wordt bepaald door de configuratie van de reeds bestaande bebouwing in de omgeving, de karakteristieken van het perceel zelf en de omliggende en aanpalende percelen, en de beleidsvisie op de ontwikkeling van het woongebied. De twee samengevoegde percelen, vormen samen een perceel met een breedte van 10,66 m. Links van het perceel wordt het straatbeeld gekenmerkt door een geloten bebouwing; het rechtsaanpalend perceel heeft een breedte van +/- 13m en is bebouwd tot op 0,4 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens. De inplanting van een volume in gesloten bebouwing kan dus verantwoord worden, met het oog op een kwalitatieve afwerking van het straatbeeld. (...)

Gelet op de configuratie van de bebouwing van de omliggende percelen, is een toekomstige aansluiting tegen de gecreëerde wachtgevel niet uitgesloten. Ter hoogte van de wachtgevel, springt de voorgevellijn naar achter, en de bebouwing op het rechtsaanpalend perceel werd ingeplant tot minder dan 0,5 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens; er kan dan ook besloten worden dat het ontwerp het straatbeeld niet op een onaanvaardbare wijze verstoort. De wachtgevel dient wel met een gevelsteen afgewerkt te worden.

(...).";

Overwegende dat, zoals in het bestreden besluit overigens terecht wordt gesteld, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden met de configuratie van de reeds bestaande bebouwing in de omgeving; dat de overheid aldus bij het onderzoek van de aanvraag dient na te gaan of, gelet op de bestaande bebouwing op het aanpalende perceel tot op 80 cm van de perceelgrens, het voorgelegde ontwerp met een blinde gevel op de perceelgrens, daar waar de zijgevel van de bestaande woning eveneens op 80 cm van de perceelgrens was ingeplant, 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 in de bestaande bebouwing op de omliggende percelen; dat de omstandigheid dat het niet is uitgesloten dat op verzoekers perceel na afbraak van zijn woning een woning zal worden opgericht die aansluit tegen de gecreëerde wachtgevel, de verenigbaarheid van de ontworpen woning met de goede plaatselijke aanleg niet lijkt te kunnen verantwoorden, te meer daar aan de vergunninghouder wordt opgelegd de wachtgevel volledig met gevelsteen te bekleden, en de voorgevellijn naar achter inspringt tot op de hoogte van de voorgevel van verzoekers woning, hetgeen erop wijst dat de vergunningverlenende overheid zelf er zich van bewust was dat "een

toekomstige aansluiting tegen de gecreëerde wachtgevel" alleszins niet in de nabije toekomst en misschien zelfs nooit zal worden gerealiseerd; dat op het eerste gezicht niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid op gegronde en in redelijkheid aanvaardbare motieven heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen woning verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg; dat het eerste onderdeel van het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker onder meer stelt dat hij op de perceelgrens zal worden geconfronteerd met een blinde muur van 9 m hoogte over een diepte van 9 m, komende tot 1 m voorbij zijn woning achteraan, dat deze blinde muur zijn woning welke is opgenomen in de lijst van waardevolle gebouwen zal overheersen, dat in de groene tuin 2 garages en een carport zullen worden opgericht welke in schril contrast staan met de groene bestaande omgeving van binnentuinen, dat waar voorheen geen enkel verkeer tot in de achterliggende tuinen kwam gereden, hij nu zowel overdag als 's nachts geconfronteerd zal worden met de stank en het lawaai van op- en afrijdende auto's in de achtertuin, dat de terrassen die worden voorzien aan de achtergevel van het appartement een aanzienlijke impact zullen hebben op zijn woonkwaliteit en privacy, dat er rechtstreekse inkijk zal zijn in zijn tuin en in zijn veranda;

Overwegende dat de verwerende partijen en de tussenkommende partij in hoofddorde stellen dat de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen nadeel door verzoeker te weinig concreet is, dat zij in bijkomende orde de aangevoerde nadelen tegenspreken; dat zij met betrekking tot het onder meer door verzoeker aangevoerde nadeel van geur- en lawaaihinder stellen dat het sterk overdreven is dat er zowel 's nachts als overdag stank en lawaai zal zijn van af- en aanrijdende wagens, dat er welgeteld plaats wordt voorzien voor drie wagens, dat het logischer lijkt dat verzoeker hinder zal ondervinden van de Hoogstraatsebaan welke een drukke steenweg is waar permanent verkeer is, dat verzoeker trouwens zelf, achter in de tuin, twee garages heeft opgericht, dat de aanwezigheid van garages in de achtertuin van omwonenden voortvloeit uit het beleid van de gemeente, dat als een nieuwbouwwoning wordt opgericht in aaneengesloten bebouwing de garage steeds dient te worden opgericht op een andere plaats op het perceel, dat de oprichting van een garage zelfs fiscaal wordt ondersteund, dat de hinder waarvan verzoeker spreekt voortvloeit uit de ligging van de percelen in woongebied, dat wat de vermindering van woonkwaliteit en schending van de privacy betreft er dient te worden opgemerkt

dat er geen sprake is van inkijk in de veranda van verzoeker, dat de enige wijze waarop vanop het balkon inkijk gecreëerd zou kunnen worden in de veranda via het dak zou zijn, dat dit echter bedekt is met ondoorzichtige golfplaten en daarenboven is overgroeid met klimplanten, dat de inkijk in de tuin van verzoeker voortvloeit uit de ligging en de vorm van de percelen, dat de enige constructie die geen inkijk in de tuin van verzoeker zou bieden een blinde muur zou moeten hebben naar de tuinzijde toe, dat in de vroegere gevel ook raamopeningen waren, dat zelfs in de zijgevel een aanzienlijk raam was, dat de inkijk vanuit de oorspronkelijke constructie veel groter was dan de inkijk die zal ontstaan bij de realisatie van het betwiste project en dat op de scheidingslijn tussen beide percelen een aantal bomen en struiken staan die het zicht op de tuin van verzoeker belemmeren;

Overwegende dat de verwerende partijen en de tussenkomende partij zichzelf tegenspreken met de bewering dat de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel te weinig concreet zou zijn daar zij hun bewering laten volgen door een uitgebreide uiteenzetting die tot doel heeft de aangevoerde nadelen punt voor punt te weerleggen;

Overwegende dat, wat het aangevoerde esthetisch nadeel betreft, er dient te worden vastgesteld dat noch de verwerende partijen, noch de tussenkomende partij enig verweer hebben gevoerd; dat dit nadeel op het eerste gezicht nochtans aannemelijk lijkt; dat de gemachtigde ambtenaar de ernst van het aangevoerde esthetisch nadeel zelfs lijkt te bevestigen door in zijn advies te stellen dat blinde gevels visueel onaantrekkelijk zijn en daarom zoveel mogelijk uit het straatbeeld moeten geweerd worden; dat wat het aangevoerde nadeel van geur- en lawaaihinder betreft uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat achter de op te richten appartementen twee garages en een carport zullen worden opgericht waarvoor een deel van de tuin over een diepte van 40 m zal worden verhard; dat het aannemelijk lijkt dat verzoeker waar er voorheen geen enkel verkeer tot in de achterliggende tuinen kwam gereden, nu zowel 's nachts als overdag geconfronteerd zal worden met de stank en het lawaai van de auto's die in en uit de achtertuin rijden; dat de argumenten van de verwerende partijen en van de tussenkomende partij dat de Hoogstraatsesteenweg een drukke weg is, dat zich in de omgeving van het perceel van verzoeker meerdere garages bevinden en dat de oprichting van garages voortvloeit uit een gemeentebeleid, niet relevant zijn en op het eerste gezicht de ernst van het aangevoerde nadeel inzake geur- en lawaaihinder niet ontkrachten; dat wat de vermindering van woonkwaliteit en de schending van de

privacy betreft, uit de neergelegde bouwplannen blijkt dat aan de achtergevel grote ramen en balkonterrassen zullen worden opgericht; dat uit de door de tussenkomende partij neergelegde foto's van de achterzijde van het bestaande te slopen gebouw blijkt dat er enkel kleine ramen in de achtergevel te ontwaren zijn; dat de bewering van verzoeker dat er meer inkijk mogelijk zal zijn in zijn achtertuin op het eerste gezicht aannemelijk is; dat verzoeker voldoende concrete en precieze gegevens bijbrengt waaruit kan blijken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

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 Lodewijk LEEMANS in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 28 juli 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel waarbij aan Lodewijk LEEMANS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van drie appartementen, 2 garages en 1 carport te Rijkevorsel, Hoogstraatsesteenweg 83-85, op een perceel kadastraal bekend Sectie H, nrs. 524p4 en 524r40.

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
vijftien maart 2005, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.