

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 195.833 van 8 september 2009
in de zaak A. 136.874/X-11.418.**

In zake : Pascal DE GIJNST,
die woonplaats kiest bij
advocaat V. GOOSSENS,
kantoor houdende te 2640 MORTSEL,
Prins Leopoldlei 81

tegen :

1. de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN,
2. het Vlaamse gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering.

tussenkommende partij :

Ben EVENEPOEL,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Pascal DE GIJNST op 19 mei 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van :

1. het besluit van 28 november 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende inwilliging van het beroep tegen het besluit van 9 september 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw en waarbij aan Ben EVENEPOEL de vergunning wordt verleend tot de regularisatie van de verbouwing van een woning en de oprichting van een tuinhuis aan de Regentiestraat 109 te Denderleeuw, kadastraal bekend sectie B, nrs. 540/k8 en 540/e17, en
2. het besluit van 18 maart 2003 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening waarbij het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw tegen het besluit van 28 november 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan Ben EVENEPOEL de vergunning wordt verleend tot de regularisatie van de verbouwing van een woning en de oprichting

van een tuinhuis aan de Regentiestraat 109 te Denderleeuw, kadastraal bekend sectie B, nrs. 540/k8 en 540/e17, onontvankelijk wordt verklaard;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 1 augustus 2003 ingediend door Ben EVENEPOEL;

Gelet op de beschikking van 1 september 2003 die de tussenkomst van Ben EVENEPOEL toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 26 juni 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoeker;

Gelet op de beschikking van 15 januari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 februari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat H. SEBREGHTS, die loco advocaat V. GOOSSENS verschijnt voor de verzoeker, van bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat B. VAN LEE, die loco advocaat H. VAN BURM verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat E. RENTMEESTERS, die loco advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten.

1.1. Op 11 mei 2001 vraagt de tussenkomende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande woning op een perceel gelegen aan de Regentiestraat 109 te Denderleeuw. De woning ligt aan de linkerzijde van de eigendom van de verzoeker.

1.2. Het betrokken perceel is krachtens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen in een woongebied.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.3. De voorheen bestaande woning had een gevelbreedte van 6,30 m met één verdieping en een zadeldak, met rechts, tot tegen de perceelsgrens, een aangebouwde garage met een breedte van 2,21 m zonder verdieping. Deze woning had een diepte van 8,81 m met daarachter op het gelijkvloers een achteruitbouw van 7,40 m met een breedte van 3,50 m en een nokhoogte van 10,14 m ingeplant tegen de linkse perceelsgrens.

De verbouwingsaanvraag voorziet in een woning tot op de rechtse perceelsgrens met één verdieping en een tondak in zink met een nokhoogte van 10,70 m. De bouwdiepte bedraagt 16,50 m. De bestaande scheidingsmuur op de rechtse perceelsgrens wordt vervangen door een zijgevel met een hoogte van 6,20 m. Volgens de beschrijvende nota wordt de woning opgetrokken als een “gesloten bebouwing”.

De woning van de verzoeker, gelegen aan de Regentiestraat 111 werd verbouwd met een vergunning verleend op 23 mei 1991 en heeft een bouwdiepte van ongeveer 12 m. Tegen de linkse perceelsgrens is op de eerste verdieping de badkamer gelegen met daaronder een doorrit naar de achterzijde van het perceel.

1.4. Tijdens het openbaar onderzoek wordt een bezwaarschrift ingediend door de verzoeker waarin hij stelt dat het te verbouwen gebouw een

driegevelwoning is met aan de rechterzijde een garage, dat de voorschriften en bepalingen in verband met driegevelwoningen niet worden gerespecteerd, dat de driegevelwoning een rijwoning wordt, dat stedenbouwkundig op die plaats de aanzet wordt gegeven voor een opeenvolging van een aantal halfopen bebouwingen waarbij de huisnummers 109 (tussenkomen de partij) en 111 (verzoeker) als niet gekoppeld aan elkaar verschijnen, dat er voorts een aantal gegevens in het aanvraagdossier ontbreken zoals het aanzicht van de tuinmuur voor en na de werken en dat er een aantal fouten voorkomen in de beschrijvende nota.

1.5. De tussenkomen de partij heeft naar aanleiding van dit bezwaarschrift een aanvullende beschrijvende nota ingediend waarin zij onder meer stelt dat haar project geen driegevelwoning is, dat het ontwerp volgens haar inzichten (tussenkomen de partij is bouwkundig ingenieur) dient te worden opgetrokken en zij geen rekening wenst te houden met de opvattingen van de bezwaarindiener (die architect is), en dat er geen koppeling is tussen haar woning en deze van de bezwaarindiener, maar dat er een vrije ruimte is van 2,60 m.

1.6. Op 9 juli 2001 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Het college van burgemeester en schepenen overweegt aangaande het ingediende bezwaarschrift dat de woning van de verzoeker een driegevelwoning is en dat door het bouwproject een blijvende wachtgevel wordt gecreëerd ter hoogte van de woning van de verzoeker. Het college van burgemeester en schepenen stelt voorts dat “de woning van de linksaanpalende buur (huisnummer 107) in de feiten dient te worden beschouwd als een vrijstaande woning welke op termijn weliswaar kan worden aangesloten op de woning nr. 109, doch dat in dit geval een harmonische uitbouw ontstaat van 3 stedenbouwkundige gehelen, elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen (103-105, 107-109, 111-113- woning 115 dient nog afgewerkt met halfopen bebouwing)” en dat de Regentiestraat niet wordt gekenmerkt door doorlopende lintbebouwing, maar door een variërende bebouwing.

1.7. Op 7 augustus 2001 stelt de tussenkomen de partij tegen deze weigeringsbeslissing administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

1.8. Op 18 oktober 2001 verleent de bestendige deputatie de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Deze vergunning wordt door de Raad van State bij arrest nr. 107.944 van 18 juni 2002 geschorst.

1.9. Op 13 mei 2002 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de “regularisatie verbouwen woning + oprichten tuinhuis”.

1.10. Tijdens het openbaar onderzoek dient de verzoeker een bezwaarschrift in waarin hij onder meer opnieuw aanvoert dat de voorschriften en bepalingen met betrekking tot driegevelwoningen niet worden nageleefd.

1.11. Op 8 juli 2002 verklaart het college van burgemeester en schepenen dit bezwaarschrift gegrond en geeft het een ongunstig advies over de aanvraag, met de volgende motivering:

“...

Overwegende dat het te verbouwen woonhuis na de werken een volume zal hebben van 1065 m³; dat derhalve het advies van de gemachtigde ambtenaar vereist is;

Gelet op het proces-verbaal dd/ 19/06/2002 van sluiting van het openbaar onderzoek waaruit blijkt dat tijdens het openbaar onderzoek van 21/05/2002 tot 19/06/2002 één bezwaarschrift werd ingediend tegen voornoemde regularisatieaanvraag en dit door de aanpalende buur De Gijnst-Eyskens, Regentiestraat 111, 9473 Denderleeuw;

Overwegende dat het bezwaarschrift als volgt kan worden samengevat:

1. het ingediende regularisatiedossier is niet conform de aanstiplijst:

- aanzicht en hoogtematen oorspronkelijke tuinmuur op scheiding ontbreken evenals diens gabariet
- als materiaalgebruik voor de rechterzijgevel wordt isolatie met crêpi aangegeven, dit is in strijd met de plannen waarop leien worden aangegeven
- weergave ‘bestaande toestand’ klopt niet; de binnentuin achter het hoofdgebouw wordt niet vermeld waardoor wordt gesuggereerd dat het perceel dichtgebouwd was
- buitenmuren van het hoofdgebouw, vloeren en een beperkt aantal dragende muren worden aangegeven als te behouden terwijl het een volledige nieuwbouw betreft
- de voorstelling der te vervangen achterbouw klopt niet

2. regularisatieaanvraag is onontvankelijk

Het regularisatiedossier werd ingediend zonder geldige autorisatie van de Gouverneur. Als bouwkundig ingenieur slechts recht op één attest. Het huidig dossier bevat een kopie.

3. privacy terras en tuin wordt geschonden:

De vloerplaat der gelijkvloerse verdieping is 74 cm hoger als het afgewerkte niveau van het voetpad, dit heeft een verhoging van het terras achter de woning en het maaiveld tot gevolg zodat inkijk over de tuinafsluiting mogelijk is.

4. schenden van lichten en zichten (...):

De inbreuk is dermate ernstig dat een procedure tot schorsing en vernietiging van voornoemd besluit van de Bestendige Deputatie werd ingesteld. De auditeur omschrijft de inbreuk alvast als 'een moeilijk te herstellen nadeel'. In het huidige regularisatiedossier maakt de bouwheer de kwestieuze muur nog langer en nog hoger. De reclamant ervaart dit als tergend gedrag.

5. het slopen van de mandelige muur:

Een gemeenschappelijke tuinmuur werd gesloopt zonder toestemming.

6. het bouwen van een private muur langs de perceelsgrens:

In het kader van de eerste verbouwingsaanvraag is er sprake van een afgewerkte scheidingsmuur. N.a.v. deze regularisatieaanvraag is er sprake van een privatieve muur die zal worden afgewerkt met leien teneinde aanbouw mogelijk te maken.

Dit is onmogelijk gezien de muur geen mandeligheid meer heeft.

7. het niet respecteren van de voorschriften en bepalingen van toepassing op de bouw van 3-gevelwoningen

De verbouwing van een bestaande 3-gevelwoning tot een alleenstaande woning is niet verzoenbaar met de huidige stedenbouwkundige omgeving.

⊘ Door de vervanging van de bestaande 3-gevelwoning door een woning over de volledige breedte worden de geldende afstandsregels niet gerespecteerd.

⊘ De bestaande tuinmuur met een hoogte van 2,30 m wordt vervangen door een privatieve muur met een hoogte van respectievelijk 10,70 m (hoofdgebouw) en 6,74 m (achterbouw). De bouwdiepte bedraagt 16,90 m.

⊘ de privatieve muur wordt afgewerkt met leien en dit in afwachting van aanbouw. Dit kan geenszins de bedoeling zijn gezien mijn woning een 3-gevelwoning is en de kwestieuze muur niet op de scheiding staat en bijgevolg geen draagmuur kan zijn.

⊘ met het verbouwen van de 3-gevelwoning tot een alleenstaande woning met privatieve muurgevel wordt geen rekening gehouden met onze woning welke een 3-gevelwoning is en werd verbouwd in functie van de bestaande 3-gevelwoning in kwestie.

Gelet op het schrijven dd/ 21/06/2002 van de heer Ben Evenepoel m.b.t. voornoemd bezwaarschrift waarin wordt gesteld dat:

- de bouwvergunning afgeleverd door de Bestendige Deputatie niet als omstreden kan worden beschouwd om reden dat de technische dienst der Provincie ter plaatse is geweest; de heer De Gijnt op de openbare zitting van de Bestendige Deputatie niet aanwezig was ondanks zijn verzoek om gehoord te worden; noch de gemeente noch AROHM, hoger beroep heeft aangetekend tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie;

- de procedure bij de Raad van State nog steeds hangende is;

- het kort geding van de heer De Gijnt bij de Rechtbank te Dendermonde i.v.m. afbraak tuinmuur als ongegrond werd verworpen (een hoger beroep is wel lopende);

- de werken werden uitgevoerd op basis van de uitspraak van de rechtbank en de niet-schorsing door de Raad van State;

- de werken werden stilgelegd niet omwille van het feit dat de maten op het plan niet werden gerespecteerd maar om reden dat de materialen zijn vervangen;

- er bij de regularisatie geen privatieve muur wordt vervangen noch een scheidingsmuur verhoogd. De hofmuur is toegevoegd om reden van de privacy;

- de badkamer van de heer De Gijnt is uitgevoerd tot op de scheidingsmuur met onreglementaire materialen zodat aanbouwen niet mogelijk is zonder schade aan de badkamer. Daarenboven draagt de badkamer op kolommen die het gedeelte van mijn badkamer niet kunnen dragen (in strijd met diens bouwvergunning);

- de bouwwerken nemen zonnegang weg, de verminderde belichting is door toedoen van de buur (niet naleven van diens plan);

Overwegende dat voornoemde verbouwingsvergunning afgeleverd door de Bestendige Deputatie werd voorafgegaan door een weigering van bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 09/07/2001;

Overwegende dat voornoemde weigering werd afgeleverd om volgende redenen:

- C de muur op de perceelsgrens tussen de eigendom van de bouwheer en de reclamant wel degelijk fungeert als tuinmuur en zodanig ook werd geconstrueerd
- C dat deze toestand er ook mede heeft toe geleid dat aan de heer en mevrouw De Gijst-Eyskens op 23/05/1991 een bouwvergunning werd verleend voor het verbouwen van diens woning met behoud van het concept 3-gevelwoning; m.a.w. met behoud van de bestaande bouwvrije strook
- C dat een blijvende wachtgevel wordt gecreëerd
- C dat de verbouwing gepaard gaat met de realisatie van een tondak welke sterk afwijkt van het heersende straatbeeld
- C dat de woning deel uitmaakt van een straatgedeelte gelegen tussen de Vooruitgangstraat en de Stijn Streuvelstraat waarin de stedenbouwkundige uitbouw hoofdzakelijk bestaat uit half-open en open bebouwing
- C dat de Regentiestraat niet wordt gekenmerkt door doorlopende lintbebouwing, dat in tegendeel deze straat haar uitgesproken karakter te danken heeft aan een variërende bebouwing van oude 3-gevelwoningen, oude vrijstaande burgerwoningen met voortuin en rijwoningen;

Overwegende dat uit de vaststellingen der overtreding blijkt dat de verbouwingswerken in de feiten resulteren in een quasi nieuwbouw;

Overwegende dat zowel in het kader van de oorspronkelijke verbouwingsaanvraag als in het kader van de huidige regularisatieaanvraag verbouwingswerken aan het hoofdgebouw worden uitgevoerd tot op de perceelsgrens; dat zodoende geen bouwvrije strook wordt gerespecteerd t.o.v. de aanpalende 3-gevelwoning van de familie De Gijst-Eyskens;

Overwegende dat deze beoogde verbouwing tot op de perceelsgrens enkel kan en mag worden uitgevoerd in het concept van aanpalende rijwoningen;

Overwegende dat de oorspronkelijk bestaande woning Evenepoel diende te worden aanzien als een 3-gevelwoning met bouwvrije strook en een tuinmuur op de scheiding; dat een verbouwing diende te geschieden met behoud van het 3-gevelconcept; Overwegende dat de verbouwingswerken van de familie De Gijst-Eyskens plaatsvonden met behoud van diens 3-gevelconcept;

Overwegende dat met de verbouwingswerken van de familie De Gijst-Eyskens een badkamer werd vergund welke achteraan diens woning en op het niveau van het eerste verdiep uitspringt tot op de laterale perceelsgrens;

Overwegende dat deze badkamer geen aanleiding kan/mag zijn om de totaliteit van het hoofdgebouw van de heer Evenepoel te laten verbouwen tot op de perceelsgrens; Overwegende dat met de verbouwingswerken van de heer Evenepoel het behoud van de bestaande bouwvrije strook wordt genegeerd en het bestaande hoofdgebouw wordt uitgebreid tot op de scheiding en dit met een zijgevel op +/- 2 m van de woning van de familie De Gijst-Eyskens;

Overwegende dat de hoogte van deze zijgevel meer dan 10 m bedraagt (nokhoogte); Overwegende dat met de beoogde verbouwingswerken in casu een gesloten bebouwing wordt gecreëerd over de volledige breedte van het perceel; dat dergelijke typebouw enkel aanvaardbaar is als rijwoning aansluitend aan een bestaand aanpalend hoofdgebouw;

Overwegende dat rekening houdend met de halfopen bebouwing van de fam. De Gijnst-Eyskens, de beoogde werken van de heer Evenepoel derhalve stedenbouwkundig onaanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het schrijven dd/ 21/06/2002 van de heer Ben Evenepoel geen enkele afbreuk doet aan het feit dat diens verbouwingswerken stedenbouwkundig onaanvaardbaar zijn;

Overwegende dat voornoemde grootte der zijgevel een impact heeft op het woongenot van de familie De Gijnst-Eyskens, dat deze zijgevel, in casu een wachtgevel, niet zal worden afgewerkt”.

1.12. Op 12 augustus 2002 geeft de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies waarin hij onder meer het volgende stelt:

“BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

A. De regularisatie van het verbouwen van een woning

1. Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een straat met een omgeving waar de lintbebouwing overheerst en steeds meer wordt toegepast: slechts één open bebouwing is voorhanden, andere bebouwingen bestaan uit groepen van 4, 5 tot meerdere gebouwen in lintbouw (...).

2. Overwegende dat er geen wettelijke verplichting is tot het instandhouden van 3-gevelwoningen in deze straat.

3. Overwegende dat de rechts bestaande woning nr. 111 slechts schijnbaar een driegevelwoning is.

Alhoewel naast het hoofdgebouw een smalle doorgang is vrijgehouden als inrijweg voor een wagen, en aldus een driegevelconstructie werd opgericht, werd tevens de achterbouw over de volledige breedte van het perceel ingeplant, zodat het uitzicht aan de achterzijde van die woning in het geheel niet meer het karakter van een driegevelwoning heeft.

4. Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen die bouwconstructie heeft toegestaan doch bezwaarlijk kan eisen dat het karakter van driegevelwoning als regel moet opgelegd worden.

5. Overwegende dat de woning nr. 109 over de ganse breedte van het perceel opgetrokken wordt, (gesloten karakter met lintbebouwing), dienen de zijmuren opgetrokken te worden met een zodanige afwerking dat de zijmuren tevens als een wachtgevel kunnen beschouwd worden.

Enerzijds kan alzo in de toekomst bij de verbouwing van de woning links nr. 107, en thans voorlopig gescheiden door een vrije ruimte van 2,60m, gekoppeld/toegebouwd worden en dient derhalve de huidige woning in aanvraag niet verschoven te worden over 2,60m naar links zoals door de bezwaarindiener wordt gesteld.

Anderzijds refereert de voorgestelde afwerking met leien naar de analoge afwerking van een gedeelte van de zijgevel van de rechts bestaande woning. Tevens betekent de inplanting van de badkamer van de woning rechts nr. 111 op de scheidingslijn een wachtgevel en kan dus voor de badkamer van de woning in aanvraag nr.109 als een gedeelte van de wachtgevel gebruikt worden.

6. Overwegende dat de bestaande scheidingsmuur tussen de twee percelen van 18cm dikte vervangen wordt door een nieuwe muur van 30 cm dikte en derhalve slechts 9 cm op de erf van de nabuur zal staan en dat bijgevolg de scheidingsmuur geen verkleining van de zijdelingse doorgang maar een, verbreding van ±15 cm tot gevolg zal hebben.

7. Overwegende dat de realisatie van een tondak in zink geenszins het straatbeeld aantast aangezien het straatbeeld zo’n verscheidenheid aan dakvormen vertoont dat er geen sprake kan zijn van aantasting van het straatbeeld, zoals er zich bij wijze van voorbeeld in de straat nr. 91 een dak met

speciale vorm in zink bevindt en aangezien de woning nr. 111 zelf een afwijkende vorm van dak ten opzichte van het hoekgebouw vertoont (verschil in hoogte ten minste 1m).

8. Overwegende dat de privacy en de bezonning van de woning voor de rechts aanpalende woning nr.111 niet in het gedrang komt. Dit door het feit dat enerzijds de linkerzijgevel van de woning nr. 111 geen lichten of zichten bevat, zodat geen weerslag op de privacy of bezonning mogelijk is; en anderzijds omdat deze zijgevel gericht is naar het westen, zodat van bezonning of een gevolg daarvan geen sprake kan zijn.

9. Overwegende dat de eigenaar van de woning nr. 111 bovendien een badkamer boven de garage heeft opgericht tot een hoogte van 6,20m en tot op het midden van de perceelsgrens, zodat enerzijds de privacy langs de achtergevel van zijn woning toch afgeschermd is en anderzijds de bezonning reeds door zijn eigen inplanting sterk beïnvloed wordt.

10. Overwegende dat de eigenaar van de woning nr. 111 zijn belichting neemt bij middel van een raam en dakvensters langs de noordgevel en de breedte van dit raam op eigen initiatief gereduceerd heeft tot 2,20m in plaats van 3,60m (initieel plan).

11. Overwegende dat wat betreft het zijraam naast de garage wordt vastgesteld dat de achterbouw niet hoger gaat dan 6m, zijnde de hoogte van de oorspronkelijke dakgoot van zowel nr. 111 als nrs. 109 en 107.

Er kan dus worden opgemerkt dat zelfs indien de bezwaarindiener zou voorhouden dat de bezonning erdoor zou geschaad worden, de weerslag uiterst gering is, aangezien de hoogte van beide dakgoten achteraan niet verschilt.

12. Overwegende dat zoals hoger gesteld het ontbreken van de gegevens omtrent de bestaande tuinmuur op de rechter perceelsgrens als een gegrond bezwaar wordt aangezien.

Overwegende dat voor de beoordeling van de gehele bouwaanvraag die gegevens niet relevant zijn om reden dat op de plaats van die tuinmuur een nieuwe volledige zijgevel wordt voorgesteld.

13. Overwegende dat zoals hoger gesteld de gegevens m.b.t. de aanhoring van het terrein achter de woning langsheen de rechter perceelsgrens en de aanleg rondom de vijver (terras?) onvolledig zijn en aanleiding geven tot een gegrond beoordeeld bezwaar, wordt dit gedeelte van de bouwaanvraag (met uitzondering van de drie putten, gelet dat de bovenkant ervan gelijk komt met het bestaande maaiveld) uitgesloten uit dit advies.

B. Het oprichten van een tuinhuisje

Overwegende dat de constructie wordt ingeplant in de daartoe gangbare tuinzone.

Overwegende omtrent de voorgestelde inplanting op 25 à 50 cm van de perceelsgrenzen, de betrokken aanpalenden zich schriftelijk akkoord hebben verklaard op de bouwplannen.

Overwegende dat het om een constructie gaat met een gangbare oppervlakte en uitzicht”.

1.13. Op 9 februari 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde regularisatievergunning om de volgende redenen:

“Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich niet aan bij het advies uitgebracht door de gemachtigde ambtenaar en dit om volgende redenen: het ongunstig advies uitgebracht in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen dd/ 08/07/2002 werd in de considerans van het besluit uitvoerig gemotiveerd en als volgt omschreven:

Overwegende dat voornoemde verbouwingsvergunning afgeleverd door de Bestendige Deputatie werd voorafgegaan door een weigering van bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 09/07/2001;

Overwegende dat voornoemde weigering werd afgeleverd om volgende redenen:

- C de muur op de perceelsgrens tussen de eigendom van de bouwheer en de reclamant wel degelijk fungeert als tuinmuur en zodanig ook werd geconstrueerd
- C dat deze toestand er ook mede heeft toe geleid dat aan de heer en mevrouw De Gijst-Eyskens op 23/05/1991 een bouwvergunning werd verleend voor het verbouwen van diens woning met behoud van het concept 3-gevelwoning; m.a.w. met behoud van de bestaande bouwvrije strook
- C dat een blijvende wachtgevel wordt gecreëerd
- C dat de verbouwing gepaard gaat met de realisatie van een tondak welke sterk afwijkt van het heersende straatbeeld
- C dat de woning deel uitmaakt van een straatgedeelte gelegen tussen de Vooruitgangstraat en de Stijn Streuvelstraat waarin de stedenbouwkundige uitbouw hoofdzakelijk bestaat uit half-open en open bebouwing
- C dat de Regentiestraat niet wordt gekenmerkt door doorlopende lintbebouwing, dat in tegendeel deze straat haar uitgesproken karakter te danken heeft aan een variërende bebouwing van oude 3-gevelwoningen, oude vrijstaande burgerwoningen met voortuin en rijwoningen;

Gelet op het proces-verbaal dd/ 02/05/2002 met nr. DE.66.LA.104736/02 met stillegging der werken opgesteld door de politie van Denderleeuw;

Overwegende dat uit de vaststellingen der overtreding blijkt dat de verbouwingswerken in de feiten resulteren in een quasi nieuwbouw;

Overwegende dat zowel in het kader van de oorspronkelijke verbouwingsaanvraag welke gepaard ging met een uitbreiding van de bestaande woning tot op de zijdelingse perceelsgrens als in het kader van de huidige regularisatieaanvraag verbouwingswerken aan het hoofdgebouw werden uitgevoerd tot op de perceelsgrens; dat zodoende geen bouwvrije strook wordt gerespecteerd t.o.v. de aanpalende 3-gevelwoning van de familie De Gijst-Eyskens;

Overwegende dat deze beoogde verbouwing tot op de perceelsgrens enkel kan en mag worden uitgevoerd in het concept van aanpalende rijwoningen;

Overwegende dat de oorspronkelijk bestaande woning Evenepoel diende te worden aanzien als een 3-gevelwoning met bouwvrije zijdelingse strook en een tuinmuur op de scheiding; dat een verbouwing diende te geschieden met behoud van het 3-gevelconcept;

Overwegende dat de verbouwingswerken van de familie De Gijst-Eyskens plaatsvonden met behoud van diens 3-gevelconcept;

Overwegende dat met de verbouwingswerken van de familie De Gijst-Eyskens een badkamer werd vergund welke achteraan diens woning en op het niveau van het eerste verdiep uitspringt tot op de laterale perceelsgrens;

Overwegende dat deze badkamer geen aanleiding kan/mag zijn om de totaliteit van het hoofdgebouw van de heer Evenepoel te laten verbouwen en uit te breiden tot op de perceelsgrens;

Overwegende dat met de verbouwingswerken van de heer Evenepoel het behoud van de bestaande bouwvrije strook wordt genegeerd en het bestaande hoofdgebouw wordt uitgebreid tot op de scheiding en dit met een zijgevel op +/- 2 m van de woning van de familie De Gijst-Eyskens;

Overwegende dat de hoogte van deze zijgevel meer dan 10 m bedraagt (nokhoogte); Overwegende dat met de beoogde verbouwingswerken in casu een gesloten bebouwing wordt gecreëerd over de volledige breedte van het perceel; dat dergelijke typebouw enkel aanvaardbaar is als rijwoning aansluitend aan een bestaand aanpalend hoofdgebouw; Overwegende dat rekening houdend met de halfopen bebouwing van de fam. De Gijnst- Eyskens, de beoogde werken van de heer Evenepoel derhalve stedenbouwkundig onaanvaardbaar zijn;

Gelet op het schrijven dd/ 21/06/2002 van de heer Ben Evenepoel waarbij wordt gesteld dat hij niet akkoord gaat met het bezwaarschrift van de heer De Gijnst ingediend naar aanleiding van de regularisatieaanvraag;

Overwegende dat het schrijven dd/ 21/06/2002 van de heer Ben Evenepoel geen enkele afbreuk doet aan het feit dat diens verbouwingswerken stedenbouwkundig onaanvaardbaar zijn;

Overwegende dat voornoemde hoogte van de zijgevel een impact heeft op het woongenot van de familie De Gijnst-Eyskens, dat deze zijgevel, in casu een wachtgevel, niet zal worden afgewerkt;

Gelet op de weigeringsgronden aangegeven in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen bovenvermeld;

Gelet op het Arrest van de Raad van State dd/ 18/06/2002 waarbij de bouwvergunning van de heer Ben Evenepoel bovenvermeld, afgeleverd bij besluit van de Bestendige Deputatie dd/ 18/10/2001, wordt geschorst;

Overwegende dat in het gunstig advies van de Gemachtigde Ambtenaar uitgebracht op 12/08/2002 geen bijkomende nieuwe elementen/argumenten worden aangebracht welke enige aanleiding geven opdat het College van Burgemeester en Schepenen haar ongunstig advies dd/ 08/07/2002 zou herevalueren; dat in tegendeel de essentie van het ongunstig advies van het College van Burgemeester en Schepenen m.n.:

- het verbouwen van de bestaande driegevelwoning 'Evenepoel' tot een gesloten bebouwing met een wachtgevel op de perceelsgrens kan en mag enkel worden uitgevoerd in het concept van aanpalende rijwoningen. Gezien de aanpalende woning 'De Gijnst-Eyskens', een driegevelwoning is welke zodanig werd verbouwd en vergund (bouwvergunning dd/ 23/05/1991 met gunstig advies van AROHM - referte LDN/9M/8/41011/980/1) wordt derhalve met de verbouwing Evenepoel een wachtgevel gecreëerd welke niet zal worden afgewerkt. Dit is stedenbouwkundig onaanvaardbaar.

Het gunstig advies van AROHM op geen enkele afdoende wijze wordt weerlegd;

Het feit dat AROHM in de beoordeling der goede ruimtelijke ordening enkel stelt dat de woning 'De Gijnst-Eyskens' slechts een schijnbare driegevelwoning is om reden dat de achterbouw over de volledige breedte van het perceel is ingeplant en de achterzijde van de woning in het geheel niet meer het karakter van een driegevelwoning heeft; is in deze geen reden om ter hoogte van het hoofdgebouw 'De Gijnst-Eyskens' een blijvende wachtgevel te laten optrekken. De omschrijving 'schijnbare driegevelwoning' is tevens een misleidende stedenbouwkundige appreciatie gezien het hoofdgebouw 'De Gijnst-Eyskens' ter hoogte van de zijgevel werd afgewerkt met crêpi en een venster, gescheiden van de perceelsgrens d.m.v. een oprit.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stelt AROHM bijkomend dat de gemeente niet beschikt over een wettelijke verordening welke het instandhouden van driegevelwoningen oplegt noch bezwaarlijk kan eisen dat het driegevelkarakter der woning 'De Gijnst-Eyskens', welke ze als een driegevelwoning heeft vergund, behouden blijft. Ook hier stelt het College van Burgemeester en Schepenen dat deze appreciatie geen enkele afbreuk doet aan de taak van het gemeentebestuur om toe te kijken op de uitbouw van het straatbeeld en haar desbetreffende bevoegdheid om in het kader van een

bouwaanvraag storende elementen als blijvende wachtgevels negatief te beoordelen en te weigeren.

Naast het gegeven dat de beoogde verbouwing stedenbouwkundig onaanvaardbaar is, heeft de realisatie van een wachtgevel met een nokhoogte van meer dan 10 m bijkomend een ontegensprekelijk impact op het woongenot van de familie 'De Gijnst-Eyskens'.

De motivatie van het College van Burgemeester en Schepenen aangehaald in het ongunstig advies dd/ 08/07/2002 is derhalve gegrond.

Terzake wordt eveneens verwezen naar het Arrest van de Raad van State dd/ 18/06/2002 waarbij de bouwvergunning Evenepoel afgeleverd bij besluit van de Bestendige Deputatie dd/ 18/10/2001 werd geschorst en het Arrest van het Hof van Beroep te Gent dd/ 20/06/2002 waarbij de beschikking van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde - afwijzing vraag De Gijnst stillegging werken gemene muur werd vernietigd”.

1.14. Op 23 september 2002 stelt de tussenkomen partij tegen deze weigeringsbeslissing administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

1.15. Op 18 november 2002 willigt de bestendige deputatie het administratief beroep in. Dit is het eerste bestreden besluit, dat gemotiveerd is als volgt:

“Overwegende dat in het straatbeeld geenszins een harmonische uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen vast te stellen is;

dat woningen nrs. 111 (rechtsaanpalende woning) en 113 weliswaar gekoppeld zijn, doch van een totaal ander type en karakter;

dat ook woningen nrs 105 en 107 qua bouwstijl heel verschillend zijn;

dat woning nr. 107 (linksaanpalende woning) een vrijstaande woning betreft, gescheiden van de betreffende woning door een vrije ruimte van 2,60 m;

dat er geen enkele aanwijzing is dat woning nr. 107 zou afgebroken worden en gekoppeld aan de betreffende woning 109;

dat geen enkel bouwreglement bestaat dat een driegevelwoning op dit perceel afdwingt;

dat de rechter geboor zijn badkamer eveneens tot op de perceelsgrens; heeft ingeplant;

Overwegende dat de rechter zijgevel van de betreffende woning in vergelijking met de bestaande toestand 2,00m naar rechts verplaatst wordt zodat men qua uitzicht enkel een verschuiving van het straatbeeld krijgt;

Overwegende dat de linkse zijgevel de woning nr. 111 naar het westen georiënteerd is, waar aldus rechtstreeks enkel avondzon kan binnenvallen ;

dat de achterbouw van de betreffende woning een bouwhoogte heeft van twee bouwlagen (6,00m), wat overeenkomt met de bouwhoogte van de achterbouw (tot op diepte van 14,80m) van de woning op het rechtsaanpalende perceel;

dat in de zijgevel van de rechter woning vooral licht en zicht genomen wordt vanaf een bouwdiepte van ongeveer 9,00m, alwaar de hoogte van de achterbouw van de betreffende woning twee bouwlagen heeft;

dat deze raampartij in de zijgevel van de woning op het rechtsaanpalende perceel dieper gelegen is in de gevel en zich bevindt op een hoogte van ongeveer 5,30m, op ongeveer 3,50m van de perceelsgrens ;

dat vanuit die raampartij enkel zicht genomen wordt op het westen, aangezien de badkamer op palen van rechter geboor het zicht naar achteren toe (noorden) belemmert ;

dat ook naar het zuiden (voorzijde) de rechter geboor geen zicht kan nemen, aangezien het raam dieper ligt en het zicht belemmerd wordt door de eigen hoofdbouw ;

Overwegende dat gesteld kan worden dat door de verschuiving van 2,00m van de 10,00m hoge rechter zijgevel (twee bouwlagen), de lichtinval op de linker zijgevel van de geboor geenszins in hoge mate kan verminderen ;

dat zeker op het gelijkvloers van de linker zijgevel van de geboor in het vorige geval met de rechter zijgevel van de betreffende woning op 2,00m afstand van de perceelsgrens, ook geen rechtstreeks zonlicht mogelijk was ;

dat het ontwerp bijgevolg de privacy en de bezonning van de woning van bezwaarvoerder niet dermate in het gedrang brengt dat de woonkwaliteit van de rechtsaanpalende geboor door de aanvraag ernstig geschonden wordt ;

dat de betrokken woningen zich in een stedelijk weefsel situeren en deel uitmaken van een bebouwingslint ;

dat de situatie aanvaardbaar is binnen de normale burenhinder in een verstedelijkt gebied;

Overwegende dat indien de betreffende woning niet tot op de perceelsgrens zou gebouwd zijn, maar als driegevelwoning zou zijn opgevat, men vanuit de zijgevel van de rechtsaanpalende woning eveneens zou uitkijken op een muur;

dat de afstand tot de links van het betrokken huis gelegen woning ook niet meer bedraagt dan 2,60 m ;

Overwegende dat er in de Regentiestraat geen eenvormigheid qua dakvorm of kroonlijsthoogte bestaat ;

dat door de heterogeniteit van de omgeving de realisatie van een tondak niet storend zal zijn in het straatbeeld ;

Overwegende dat de gebruikte materialen (licht grijze bepleisterde voorgevel, zinken dak) aanvaardbaar zijn in de omgeving;

dat de gevelafwerking zal leiden tot een harmonieus, evenwichtig geheel, vermits ook de gevels van de bezwaarvoerders zijn afgewerkt met dergelijke crêpebezeetting;

dat deze hedendaagse architectuur een positieve invulling kan zijn voor de buurt;

dat het gebouw door z'n moderne en kwalitatieve architectuur goed geïntegreerd wordt in de omgeving, zeker ten opzichte van de rechts gelegen woning in dezelfde moderne stijl;

Overwegende dat de in aanvraag opgenomen werken uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat geconcludeerd dient te worden dat het beroep kan worden ingewilligd op voorwaarde dat :

1. de zijgevel rechts afgewerkt wordt met pleisterwerk
2. op de rechter perceelsgrens achter de woning een tuinmuur voorzien wordt, zodat inkijk tussen beide percelen onmogelijk wordt".

1.16. Op 31 december 2002 stelt het college van burgemeester en schepenen administratief beroep in bij de bevoegde Vlaamse minister.

1.17. Op 18 maart 2003 wordt het ingestelde administratief beroep onontvankelijk verklaard omdat het laattijdig werd betekend aan de tussenkomen de partij. Dit is het tweede bestreden besluit.

2. De ontvankelijkheid.

2.1.1.1 De tweede verwerende partij stelt dat zij zich enkel dient te verweren ten aanzien van de gevorderde vernietiging van het ministerieel besluit van 18 maart 2003 en dat geen enkel middel wordt aangevoerd tegen dit ministerieel besluit. De middelen die de verzoeker aanvoert zijn allen gericht tegen het besluit van de bestendige deputatie. Hieruit besluit de tweede verwerende partij dat het beroep van de verzoeker, voor zover gericht tegen de tweede verwerende partij, manifest ongegrond is.

2.1.1.2. De tussenkomen de partij werpt op dat alle middelen die de verzoeker aanhaalt enkel gericht zijn tegen het besluit van de bestendige deputatie van 28 november 2002. De verzoeker zet nergens uiteen op welke gronden hij de nietigverklaring vraagt van het ministerieel besluit van 18 maart 2003. Het beroep tot nietigverklaring van het ministerieel besluit van 18 maart 2003 is niet ontvankelijk.

2.1.1.3. De verzoeker repliceert dat het ministerieel besluit van 18 maart 2003 geen uitspraak ten gronde doet, maar enkel het beroep van de gemeente Denderleeuw onontvankelijk verklaart waardoor de beslissing van de bestendige deputatie definitief geworden is. Pas vanaf dat moment kon hij de beslissing van de bestendige deputatie aanvechten. Voor de duidelijkheid in het rechtsverkeer wordt zowel de nietigverklaring gevorderd van het ministerieel besluit van 18 maart 2003 als van de beslissing van de bestendige deputatie van 28 november 2002. De nietigverklaring van beide bestreden beslissingen wordt gevraagd om te vermijden dat er geoordeeld zou worden dat de ene beslissing niet vernietigd zou kunnen worden zonder dat de andere beslissing wordt aangevochten.

Voorts stelt de verzoeker dat de tweede verwerende partij niet rechtsgeldig vertegenwoordigd is. De betrokken minister is niet meer de Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Innovatie en Ruimtelijke Ordening is, maar wel de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technische Innovatie en ook het adres van de bevoegde minister

is foutief. De memorie van antwoord van de tweede verwerende partij moet bijgevolg uit de debatten geweerd worden.

2.1.2. Hoewel de betrokken minister op het ogenblik van het indienen van de memorie van antwoord geen Vlaams minister meer was van Financiën, Begroting, Innovatie en Ruimtelijke Ordening, was hij wel nog steeds bevoegd voor de ruimtelijke ordening. In zijn hoedanigheid van Vlaams minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening mocht hij de voornoemde memorie indienen “namens de Vlaamse regering”, “voor het Vlaams gewest”.

Het feit dat het adres van de zetel van de bevoegde Vlaamse minister niet werd aangepast, kan niet tot gevolg hebben dat het Vlaamse Gewest niet rechtsgeldig zou zijn vertegenwoordigd.

2.1.3. In het verzoekschrift formuleert de verzoeker geen rechtsmiddelen met betrekking tot de onwettigheid van het tweede bestreden besluit. De verzoeker laat ook na enige aanduiding te geven van rechtsregelen die zouden zijn geschonden. Het beroep is bijgevolg niet ontvankelijk voor wat betreft het tweede bestreden besluit.

2.2.1.1. De tussenkomenende partij werpt op dat het beroep tot nietigverklaring laattijdig werd ingesteld omdat de verzoekende partij vermoed kan worden reeds vóór 9 april 2003 op de hoogte te zijn van de stedenbouwkundige vergunning. De verzoeker volgde de ontwikkelingen op de voet, waardoor het onwaarschijnlijk is dat hij geen navraag zou gedaan hebben, zowel bij de gemeente als bij de provincie.

2.2.1.2. De verzoeker repliceert dat de tussenkomenende partij zich enkel baseert op vermoedens en geen enkel bewijs levert dat hij reeds vóór 9 april 2003 op de hoogte was van de stedenbouwkundige vergunning. Bovendien dateert de tweede bestreden beslissing van 18 maart 2003 en werd het verzoekschrift ingediend binnen 60 dagen nadat deze beslissing werd genomen. Hij stelt verder dat het annulatieberoep tegen de eerste bestreden beslissing ontvankelijk is, omdat men pas tegen een administratieve beslissing kan opkomen wanneer deze definitief is.

2.2.2. Het college van burgemeester en schepenen had bij de Vlaamse regering administratief beroep aangetekend tegen het eerste bestreden besluit van de bestendige deputatie van 28 november 2002. De Vlaamse minister bevoegd

inzake ruimtelijk ordening heeft bij het tweede bestreden besluit van 18 maart 2003 besloten tot de onontvankelijkheid van dit beroep, waardoor het eerste bestreden besluit zijn rechtskracht heeft herwonnen.

Vanaf dat ogenblik kon het eerste bestreden besluit met een beroep tot nietigverklaring worden bestreden voor de Raad van State.

De termijn van zestig dagen voor het instellen van een annulatieberoep verstreek op 17 mei 2003. Aangezien 17 mei 2003 een zaterdag was, is de beroepstermijn evenwel overeenkomstig artikel 88, derde lid, van het procedure-reglement verlengd tot de eerstvolgende werkdag, dit is maandag 19 mei 2003. Het beroep is derhalve tijdig ingediend.

2.2.3. Het beroep is ontvankelijk voor wat betreft het eerste bestreden besluit.

3. Ten gronde.

3.1.1. In een eerste onderdeel van het eerste middel voert de verzoeker de schending aan van het begrip “goede plaatselijke ordening”, van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), van artikel 5.1, tweede lid en artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), en van artikel 53, §3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoeker stelt dat het toekomstig beeld van de Regentiestraat gericht is op een harmonieus evenwicht van drie stedenbouwkundige gehelen, elk bestaande uit twee gekoppelde woningen. De rechterzijgevel van de woning van de tussenkomende partij is een wachtgevel waar nooit tegenaan gebouwd zal worden. Dit is stedenbouwkundig onaanvaardbaar en maakt een schending uit van artikel 4 DRO.

De verzoeker stelt vervolgens dat bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg overeenkomstig artikel 19, derde lid van het inrichtingsbesluit rekening moet worden gehouden met privacy, uitzichten en de woonkwaliteiten van de buur. Door het optrekken van een blinde muur wordt de woonkwaliteit van de verzoeker ernstig bedreigd omdat alle licht en uitzicht aan de linker zijgevel van zijn woning ontnomen wordt, zoals ook blijkt uit het neergelegde fotomateriaal. Die

lichten en uitzichten moesten door het bestreden besluit worden betrokken bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg.

3.1.2. De eerste verwerende partij repliceert dat ze, in tegenstelling tot wat de verzoeker beweert, een grondig onderzoek ter plaatse heeft uitgevoerd waarbij werd nagegaan of de werken verenigbaar zijn met de omgeving en stedenbouwkundig verantwoord zijn. Het merendeel van de woningen in de Regentiestraat heeft een gesloten bouwtype en halfopen of open woningen zijn minder aanwezig. De woningen nrs. 111 en 113 hebben een verschillende bouwstijl en een verschillende dakvorm. De woning nr. 103 die een gekoppelde woning zou vormen met de woning nr. 105, is nog niet opgericht. In deze straat bestaat er geen harmonische uitbouw van drie stedenbouwkundige gehelen. De enige woningen die een harmonisch geheel zullen vormen, zijn de woningen nr. 109 en nr. 111. Voor de daken bestaat er geen eenvormigheid wat betreft dakvorm, kroonlijsthoogte of gebruikte materialen. De woning van de verzoeker is geen echte driesgevelwoning omdat zowel de linker- als de rechtergevel het uitzicht van een blinde gevel hebben en omdat de doorgang tussen de linkerzijgevel en de perceelsgrens met de tussenkomende partij te smal is om als zijdelingse bouwvrije strook te worden beschouwd en om gebruikt te worden als oprit voor een wagen. Het eerste bestreden besluit heeft ruimschoots aandacht besteed aan de lichten en uitzichten en aan de schending van de privacy.

3.1.3. De tussenkomende partij voert aan dat volgens de diverse fotoreportages, het omgevingsplan, het advies van de gemachtigde ambtenaar en de vaststellingen ter plaatse door de architect geen sprake is van een harmonieuze uitbouw van drie stedenbouwkundige gehelen, maar dat het straatbeeld veeleer bestaat uit halfopen en gesloten woningen. De woningen nrs. 107 en 109 zijn niet gekoppeld en er bestaat geen enkele aanwijzing dat dit in de toekomst ook zou gebeuren. Hetzelfde geldt voor de woningen nrs. 111 en 113. Op dit ogenblik bestaat er geen harmonieus straatbeeld, maar door de geplande werken zou er toch een harmonieus geheel gevormd worden tussen de woning van de verzoeker en deze van de tussenkomende partij. Er is geen sprake van een door de tussenkomende partij opgetrokken wachtgevel die nooit als wachtgevel zal gebruikt worden. De Raad van State bedoelde in zijn schorsingsarrest niet dat de opgerichte zijgevel een wachtgevel zou zijn, maar wel dat de bestendige deputatie moest motiveren waarom ze tot het besluit is gekomen dat er geen blijvende wachtgevel werd opgericht. De zijgevel van de woning van de verzoeker bevindt zich ten opzichte van de woning

van de tussenkomende partij in het westen en niet in het zuidwesten. Er zijn geen lichten of uitzichten in de zijgevel van het hoofdgebouw van de verzoeker. De bouwdiepte van de blinde muur komt overeen met de bouwdiepte van het hoofdgebouw van de tussenkomende partij. In een verstedelijkte omgeving is het niet abnormaal dat de privacy door lichten en uitzichten van aanpalende burens wordt beperkt.

3.1.4. De verzoeker dupliceert dat de linkerzijgevel van zijn woning wel degelijk lichten en uitzichten heeft en dus geen wachtgevel kan zijn waar de woning van de tussenkomende partij tegenaan gebouwd kon worden. Omdat de rechterzijgevel van de woning van de tussenkomende partij een wachtgevel is, zou deze gevel een blijvende wachtgevel worden, hetgeen stedenbouwkundig onaanvaardbaar is. Er moest rekening worden gehouden met de realisatie van de uitbouw van drie stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit twee gekoppelde woningen waartoe al een aanzet is gegeven door de koppeling van de woningen nrs. 111 en 113, door de gedeeltelijke aanbouw van de woning nr. 107 aan de woning nr. 109 en door een wachtgevel te creëren links van de woning nr. 105. Tot slot voert de verzoeker nog aan dat de Raad van State in zijn schorsingsarrest wel degelijk gesteld heeft dat de rechterzijgevel van de woning nr. 109 een wachtgevel is.

3.2. Uitgaande van de vaststelling dat de nabije woningen in de Regentiestraat verschillend zijn qua bouwstijl, type of karakter, vermocht de bestendige deputatie tot de conclusie te komen dat er geen sprake is van een harmonische uitbouw in het straatbeeld. Deze vaststelling kan echter, evenmin als de vaststelling dat er geen verplichting bestaat om een driegevelwoning op te richten, op zich beschouwd verantwoorden dat een woning tot tegen de rechtse perceelsgrens wordt opgericht, gegeven de voorheen bestaande situatie op beide percelen. Het feit dat de eerder vergunde woning van de verzoeker is opgevat als een driegevelwoning, behalve voor wat betreft de achteraan gelegen badkamer, waarvan de zijgevel tot aan de perceelsgrens reikt ter hoogte van de eerste verdieping, is een gegeven waaraan de vergunningverlenende overheid niet zonder meer kon voorbij gaan.

De (meer dan) halvering van de vrije ruimte tussen de twee woningen en de vervanging van de bestaande tuinmuur met een hoogte van circa 2,30 m door een zijgevel met een hoogte van meer dan zes meter en een nokhoogte van bijna tien meter over een bouwdiepte van meer dan zestien meter, brengen de belichting van de woning van de verzoeker, alsook zijn woonklimaat ernstig in het

gedrang. De betrokken zijgevel is ondanks het afwerkingsmateriaal opgevat als een wachtgevel, zonder dat het zich laat aanzien dat er in de nabije toekomst tegenaan gebouwd zal worden, gelet op de recente verbouwing van de woning van de verzoekende partij.

Ook de overweging dat de afwerking van de blinde zijgevel “zal leiden tot een harmonieus, evenwichtig geheel, vermits ook de gevels van de (woning van de verzoeker) zijn afgewerkt met dergelijke crepiebezetting”, volstaat allerminst om de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening op afdoende wijze te onderbouwen.

3.3. Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

3.4. Wat de toerekening van de kosten betreft, vraagt de eerste verwerende partij ter terechtzitting om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen.

De bestendige deputatie is in deze zaak opgetreden als een door artikel 53, § 1 van het gecoördineerde decreet met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, zodat de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest behoren te worden gelegd.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 28 november 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende inwilliging van het beroep tegen het besluit van 9 september 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw en waarbij aan Ben EVENEPOEL de vergunning wordt verleend tot de regularisatie van de verbouwing van een woning en de oprichting van een tuinhuis aan de Regentiestraat 109 te Denderleeuw, kadastraal bekend sectie B, nrs. 540/k8 en 540/e17.

Artikel 2.

Het beroep wordt voor het overige verworpen.

Artikel 3.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op acht september 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.