

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 199.186 van 22 december 2009
in de zaak A. 193.937/X-14.393.**

In zake: Hugo CAMMAER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Bergé
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
Naamsestraat 165
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dany Socquet
kantoor houdend te 3080 TERVUREN
Merenstraat 28
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partijen:

1. Paul RYCKEN
2. Godelieve MARIEN
wonende te 3000 LEUVEN
Onze Lieve Vrouwstraat 25

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 12 september 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 7 juli 2009 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende verwerping van het beroep van Hugo Cammaer tegen het besluit van 17 april 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven houdende afgifte aan Paul Rycken en Godelieve Marien van de vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Leuven, Sint-Annastraat, kadastraal bekend sectie D, nr. 128/h.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 20 november 2009.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan Bergé, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany Socquet, die verschijnt voor de verwerende partij, en de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Tussenkoms

3. Met een op 28 september 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vragen Paul Rycken en Godelieve Marien om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4. Op 28 januari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen Paul Rycken en Godelieve Marien bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning gelegen aan de Sint-Annastraat 4 te Leuven, op een perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 128/h.

5. Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, gelegen in woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde.

Het is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling.

6. De woning van de verzoeker, gelegen Sint-Annastraat 2, paalt aan het betrokken perceel. Zijn woning staat dwars op de Sint-Annastraat en tussen deze woning en de woning Sint-Annastraat 4 bevindt zich de tuin van de verzoeker.

7. De aanvraag beoogt de op het gelijkvloers bestaande achterbouw te slopen en de woning daar uit te breiden tot op een diepte van 12,63 m op het gelijkvloers en 11 m op de eerste en de tweede verdieping. De blinde zijgevel palend aan de tuin van de verzoeker wordt afgewerkt met gevelsteen.

8. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag dienen de verzoeker en zijn echtgenote een bezwaarschrift in.

9. Na een gunstig advies van de gewestelijk erfgoed ambtenaar van het agentschap RO-Vlaanderen en een positief verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven bij besluit van 17 april 2009 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

10. Op 6 mei 2009 stellen de verzoeker en zijn echtgenote tegen deze beslissing administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

11. De aanvragers laten de deputatie hun argumentatie geworden met een op 14 mei 2009 ter post aangetekende brief.

12. De gewestelijk erfgoed ambtenaar van het agentschap RO-Vlaanderen adviseert ditmaal op 15 juni 2009 ongunstig, omdat door de uitbouw van het pand mogelijk archeologische resten verdwijnen en “bijkomend ook de leesbaarheid van de inplanting van het verdwenen klooster in het huidige stadswefsel verloren (dreigt) te gaan”.

13. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt op 19 juni 2009 een gemotiveerd verslag op, waarin hij voorstelt het administratief beroep van de verzoeker en zijn echtgenote niet in te willigen.

14. Bij het thans bestreden besluit van 7 juli 2009 verwerpt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep van de verzoeker en wordt de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend, mits de uitbreiding op de perceelgrens af te werken in materialen die aansluiten bij deze van de bestaande wachtgevel.

15. Een afschrift van het besluit wordt onder meer aan de verzoeker ter kennis gebracht met een op 15 juli 2009 ter post aangetekend schrijven.

V. Onderzoek van de vordering

16. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Ernst van het middel

Enig middel

Uiteenzetting van het middel

17. Het enig middel luidt als volgt:

“11. Het middel is genomen uit de schending (...) van artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), art. 53 §3 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: Coördinatiedecreet), van artikel 5, 6, 1.2.3 en 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), artikel 4 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), van het begrip goede ruimtelijke ordening, alsook van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiveringsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, en uit machtsoverschrijding.

Doordat de bestreden beslissing besluit dat het verbouwingsproject verenigbaar is met goede ruimtelijke ordening op grond van een loutere beschrijving van het project, van een verwijzing naar stedenbouwkundige vergunningen van het college van burgemeester en schepenen van Leuven van 17 april 2009, en van een beknopte weerlegging van het ongunstig advies van de afdeling Onroerend Erfgoed van het agentschap RO Vlaanderen van

04 maart 2009, zonder echter de concrete kenmerken van de ruimtelijke ordening en de aanleg ter plaatse te onderzoeken en te beschrijven, in het bijzonder voor wat betreft het aanpalende eigendom van de verzoekende partij en de bijzondere historische kenmerken van de onmiddellijke omgeving, alhoewel daarover zowel naar aanleiding van het openbaar onderzoek bezwaren werden geformuleerd, en tijdens de administratieve beroepsprocedure, ook tijdens de hoorzitting, middelen werden naar voor gebracht.

Terwijl, eerste onderdeel, de vergunningverlenende overheid de vergunningsaanvraag moet beoordelen op haar overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, wat impliceert dat in concreto moet worden onderzocht wat de juiste aanleg van de plaats is, en op afdoende wijze moet worden aangetoond dat het project verenigbaar is met de ruimtelijke ordening van die plaats, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan.

En terwijl, tweede onderdeel, een en ander uitdrukkelijk uit de vergunningsbeslissing moet blijken.

Toelichting

12. De bestreden beslissing beschrijft op een eerder summiere wijze de woning nr 4 waarop de vergunning betrekking heeft, en van de gevraagde wijzigingen. De sanering van de benedenverdieping wordt een merkelijke verbetering van de plaatselijke toestand genoemd. Deze vaststelling houdt klaarblijkelijk verband met het gedeeltelijk wegnemen van de aanbouw die zich nu op het gelijkvloerse niveau uitstrekt over nagenoeg de volledige oppervlakte van het perceel, waardoor een koer- of tuinzone met een diepte van 4,75m zal worden ingericht. Wat de voor de verzoekende partij belangrijke uitbreiding van de rechterzijgevel betreft, vermeldt de vergunning dat hij met een terugspringende parementsteen esthetisch wordt afgewerkt. Over de opbouw van de achtergevel wordt gezegd dat hij het binnengebied en de beschermde omgeving van de Predikherenkerk ten goede komt.

De bestreden beslissing beschrijft de onmiddellijke omgeving van de projectwoning op geen enkele wijze. Aan het aanpalende eigendom van de verzoekende partij noch aan het onmiddellijk nabije beschermde monument (de Predikherenkerk) en het beschermde stadsgezicht (waartoe de woning van de verzoekende partij behoort) wordt een woord besteed. Terwijl de bijzondere configuratie van de woning en de tuin nr 2 op zichzelf en ten opzichte van de projectwoning al een bijzondere aandacht verdient.

Hoe kwe(ts)baarder de onmiddellijke omgeving is, des te meer moeten het onderzoek en de beschrijving ervan concreet en zorgvuldig zijn, opdat de juiste stedenbouwkundige beslissingen kunnen worden genomen.

Het kan dus niet worden aangenomen dat de bestendige deputatie zich een concreet, correct en volledig beeld heeft gevormd van de aanleg van de plaats. Uw Raad kan dus niet nagaan of de beslissingnemende overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens. Uit de toelichtingen hierboven blijkt de tekortkoming al voldoende.

De bestendige deputatie kan geen excuus vinden in de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Leuven van 17 april 2009, vermits die aan dezelfde gebreken lijdt (en waarvan ze de motieven overigens niet zou kunnen overnemen zonder ze zich eigen te hebben gemaakt).

Aldus schendt het bestreden besluit manifest de zorgvuldigheidsplicht, m.b. de plicht om alle elementen van de zaak grondig te onderzoeken en de beslissing aldus correct voor te bereiden, alsook (minstens) art. 6, 1.2.3 en 19, laatste lid van het Inrichtingsbesluit.

13. Artikel 19, laatste lid van het Inrichtingsbesluit bepaalt wat volgt:

‘De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp gewestplan, slechts afgegeven zo de

uitvoering van de handeling en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.'

Tot de afweging van de goede plaatselijke ordening behoort ongetwijfeld de lichtinval en de bezonning op de belendende percelen. Uw Raad heeft al bij herhaling vastgesteld dat licht, lucht en zon elementen zijn die de ordening van de ruimte raken, en in die zin de bebouwbaarheid en een concrete bebouwing van een eigendom conditioneren.

Terzake maakt de bestreden beslissing geen enkele beoordeling, wat uiteraard al wordt verklaard door de afwezigheid van een correcte beschrijving van de aanleg van de plaats.

13.1. De bestreden vergunning heeft o.m. betrekking op de uitbreiding van de woning met een bijkomend volume achteraan, op de eerste en tweede verdieping, tot in het dak. Gezien van op het eigendom van de verzoekende partij betekent dit dat de (blinde) rechterzijgevel wordt verbreed of verlengd met 2,4m, van 8,6m tot 11m, d.i. een vermeerdering van 27%. De bestaande kroonlijst wordt verhoogd met ongeveer 1,4m, zodat aan de zijgevel vanaf de eerste verdieping tot onder de nieuwe kroonlijst een oppervlakte van ongeveer 15 m² wordt toegevoegd (voor wat zichtbaar is boven de actuele tuinmuur), d.i. een vermeerdering met ongeveer 20% (...).

13.2. De verhoging van de kroonlijst en de aansluiting van het nieuwe volume met een platform op het zadeldak conditioneren zeer sterk het nadeel en de hinder die de verzoekende partij ondervindt. De nieuwe ruimtelijke inneming is voor het erf van de verzoekende partij massief en tast de belichting en bezonning ervan ernstig aan. Het evenwicht tussen de erven wordt zodanig verbroken dat het project niet met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse in overeenstemming is te brengen. De gevolgen zijn immers concreet als volgt.

Uit de schaduwstudie (...) blijkt dat de directe bezonning in het bureau van de kelderverdieping in alle seizoenen zo goed als wegvalt. De lichtinval wordt erg erg problematisch. In de slaapkamer op het gelijkvloers is vanaf oktober tot einde februari sterk verminderd tot volledig geen bezonning meer. De belichting in die ruimte vermindert disproportioneel. Dat de ruimte op dit ogenblik de functie van slaapkamer heeft vermindert dit nadeel niet, vermits de functie gelet op de inrichting van het huis op elk ogenblik kan worden gewijzigd in een woon- en studeerruimte. De woonkamer op de eerste verdieping ontvangt substantieel minder zon in de periode van november van januari. Bij de winterzonnewende ontvangt de ruimte alleen nog wat zon door de bovenlichten van de ramen. De belichting wordt in dezelfde mate beperkt.

Uit de schaduwstudie blijkt dat de vermindering van de directe bezonning op de tuin beperkt is. De vermindering van de belichting zal echter belangrijk zijn, en heeft negatieve gevolgen voor de plantengroei. De plantenkeuze zal deels moeten worden aangepast.

Bijaldien geldt dat de vergroting van de blinde zijgevel met meer dan 20% het uitzicht en de beleving vanuit elke positie in de tuin en de woning negatief beïnvloedt. Uit foto's 8, 9 en 10, die het uitzicht door de ramen van slaap- en woonkamer tonen, blijkt dat de uitbreiding van de muur het actuele vrije veld rechts naast de blinde muur inneemt, zodat kan worden begrepen dat uitbreiding op 9m van de gevel het leven in de woning (en uiteraard ook in de tuin) letterlijk in de schaduw dompelt. Het disproportionele karakter van het gevolg houdt ook verband met het feit dat links naast de blinde muur, gezien vanuit de ramen, geen licht of uitzicht te beleven valt, gelet op de enorme gevels van de panden Sint Annastraat 7 en 9 (wat de bestreden beslissing ook weer niet beschrijft) (...).

De ingeslotenheid wat licht en bezonning wordt onaanvaardbaar groot, en overschrijdt een grens.

13.3. De verzoekende partij wijst er op dat de bijzondere configuratie van haar woning een intrinsiek en specifiek bepalend element van de ruimtelijke

ordening ter plaatse is, zodat een uitbreiding in de zin van de vergunning op deze concrete plaats anders moet worden beoordeeld dan wanneer de achtergevels van de woningen nr 2 en nr 4 in elkaars verlengde zouden liggen (al of niet met een tuin ertussen). En ook is de beoordeling anders indien de aanvraag betrekking zou hebben op een woning die verder van het eigendom van de verzoekende partij verwijderd is. Het is precies met dit specifieke, zelfs unieke gegeven dat de vergunningverlenende overheid rekening moest hebben gehouden.

14. De bestreden beslissing nam ook de bijzondere historisch-culturele kenmerken van de zeer onmiddellijke omgeving niet in aanmerking.

Het argument dat uitbreidingen van en wijzigingen aan woningen in een waardevolle omgeving de bestaande harmonie tussen de gebouwen en de leesbaarheid van het stadsweefsel niet altijd ten goede komen, snijdt geen hout. In zoverre dit argument kan gelden voor de geheel niet onderzochte ruimtelijke verhouding tussen de eigendommen nr. 2 en 4 - het argument wordt geformuleerd met betrekking tot de evaluatie van de historische omgeving -, toont het precies het problematische van de vergunde uitbreiding juist aan. Overigens vereisen aanpassingen aan het hedendaags comfort nog niet noodzakelijk een uitbreiding van het gebouw.

Dit is een manifeste schending van art. 6, 1.2.3 van het Inrichtingsbesluit.

15. De evaluatie en de afweging moeten concreet zijn, en kunnen niet in algemene benaderingen worden afgedaan.

De bestreden beslissing stelt o.m.: 'De oorspronkelijke gebouwen van het Predikherenklooster vormden uiteraard een architecturaal zeer waardevol en harmonisch geheel. Door de afbraak en verkaveling van het zuidelijk deel van de site is deze harmonie echter verloren gegaan. Om te voorkomen dat de overblijvende waardevolle gebouwen verder zouden verdwijnen of in waarde verminderen, werd naar aanleiding van de bescherming van de Predikherenkerk, ook een zone als stadgezicht beschermd. De woning in kwestie valt buiten deze zone.'

De totale afwezigheid in het begin van de 19^{de} eeuw, op het ogenblik van de verkaveling van de kloosterpercelen, van een idee over wat een goede ruimtelijke ordening kan en moet zijn, stelt de beslissingnemende overheid vandaag niet vrij van de vorming van een aangepaste visie op wat een duurzame ruimtelijke ordening is in het algemeen (artikel 4 DRO) en hoe daarvan met betrekking tot een individuele vergunningsaanvraag een concrete toepassing moet worden gemaakt.

Een goede beoordeling van de aanleg op de plaats kan niet uitgaan van de vaststelling dat de zaak verknoeid is, maar moet gericht zijn op een algemene kwalitatieve verbetering.

Ook de vaststelling dat de woning buiten het beschermde stadsgezicht valt getuigt van een foute en minstens voorbijgestreefde urbanistische visie. De woning nr. 4 bevindt zich op 9m van het beschermde monument en stadsgezicht, zodat de invloed van het bouwproject op de ruimtelijke ordening van die plaats nogal evident is, en zelfs manifest indien het in zijn concrete gevolgen wordt bekeken, zoals het hierboven is gedaan.

Het is op zichzelf verbazend dat voor het oudste historische centrum van de stad Leuven geen ontwikkelde ruimtelijke visie bestaat. De afwezigheid van een beleids- of inrichtingsplan kan de vergunningverlenende overheid er niet van vrijstellen om naar aanleiding van een individuele vergunning op een zo belangrijke plaats een onderbouwde, geactualiseerde visie op de ruimtelijke ontwikkeling neer te leggen. Het is in dat verband zonneklaar dat de inrichting van opbrengsthuisen met een laag architecturaal of esthetisch karakter niet meer kunnen worden aanvaard.

16. De artikelen 2 en 3 Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die beoogt rechtsgevolgen te hebben

voor één of meer bestuursinstellingen of van een ander bestuur in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Alleen met de motieven die in de beslissing worden vermeld, kan rekening worden gehouden.

Artikel 53 § 3 Coördinatiedecreet stelt dat de beslissing van de bestendige deputatie met redenen moet zijn omkleed.

16.1. Uit wat hierboven is gezegd blijkt al dat de bestreden beslissing geen afdoende concrete feitelijke gegevens met betrekking tot de aan het aanpalende perceel (van de verzoekende partij) of de in de onmiddellijke omgeving gelegen gebouwen en gronden bevat. De beslissing steunt dus niet op verplicht te onderzoeken feiten en gegevens, wat betekent dat de motivering de beslissing niet afdoende kan dragen, en dus onwettig is.

16.2. Een loutere uiteenzetting van het bouwproject is geen afdoende motivering. Zo kan men in de vermelding ‘de achtergevel wijzigt wel grondig, met nieuwe maar gelijke raamopeningen op elk niveau’ niet lezen waarom de als grondig aangemerkte wijziging gelet op alle noodzakelijke gegevens van de zaak verenigbaar is met de aanleg van de plaats, en dus vergunbaar.

16.3. De beslissing erkent dat ‘het zicht op de zuidelijk gelegen ‘zijtuin’ belangrijk (is) voor de leefkwaliteit in de woning’, maar gaat voorbij aan het feit dat de zijtuin eigenlijk een voortuin is, en zegt verder niet welke het impact van het project op de leefkwaliteit in de woning van de verzoekende partij is, en waarom de vergunning in dat opzicht wel degelijk kan worden verleend. Het motief is niet dragend en minstens volkomen onvolledig.

16.4. De bestreden beslissing legt niet uit waarom zij overweegt dat uitbreidingen van en wijzigingen aan woningen in een waardevolle omgeving de bestaande harmonie tussen de gebouwen en leesbaarheid van het stadsweefsel niet altijd ten goede komen, en de gevraagde uitbreiding en wijziging aan de woning nr. 4 toch wordt vergund. Het motief - indien het zo is bedoeld, vermits de formulering uit het advies van de afdeling Onroerend Erfgoed komt - sluit de beslissing prima facie uit, en zeker in de mate dat de uitbreidingen en wijzigingen niet concreet worden getoetst. Het motief is onwettig omdat het niet leidt tot de bestreden beslissing, en dit wordt nog erger gemaakt door de vaststelling dat dit geldt voor alle woningen van het bouwblok. De bevestiging van een probleem van disharmonie ter plaatse legitimeert niet de vergunning van een bijkomende disharmonie, of minstens moet worden gezegd waarom de uitbreiding en de wijziging in het bouwblok dan toch aanvaardbaar is.

16.5. De weerlegging van het niet-bindende advies van de afdeling Onroerend Erfgoed is als motivering van de bestreden beslissing niet pertinent omdat de vaststelling dat de geplande werken de archeologische sporen of restanten niet zullen doen verdwijnen en de leesbaarheid van het Predikherenklooster al in het begin van de 19^{de} eeuw is verloren gegaan, nog niet uitlegt waarom het project in de concrete actuele stedenbouwkundige context van de plaats wel aanvaardbaar is.

16.6. De conclusie is dat de uitgedrukte motieven indien al pertinent, niet geldig en/of niet afdoende zijn, terwijl de formeel uitgedrukte motieven niet toelaten om te besluiten dat de bestendige deputatie bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto rekening heeft gehouden met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

17. De beslissing steunt in die mate op onvolledige of onjuiste feiten en motieven dat ze in redelijkheid niet kon genomen worden”.

Beoordeling

18. Voor het gebied, waarin het betrokken bouwperceel is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een vergunde niet vervallen verkaveling. In die omstandigheden is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit).

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze “slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”. Uit een en ander volgt dat wat de motiveringsverplichting betreft, de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen een wet is van suppletoire aard.

Artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet legt aan de deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, op hun beslissing met redenen te omkleden. Deze motiveringsverplichting is niet minder streng dan diegene voorgeschreven door de voormelde wet van 29 juli 1991. Het bestreden besluit valt derhalve niet onder de toepassing van de laatstgenoemde wet, zodat de schending van de bepalingen ervan niet dienstig kan worden ingeroepen.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State vermag zijn

beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad van State enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in een ruimere omgeving. Daarbij is de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend en mag zij er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

19. Met betrekking tot de “Verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening” bevat de bestreden beslissing een korte historiek van de betrokken site, een algemene beschrijving van de omgeving, een beschrijving van de bestaande toestand op het betrokken perceel, een beschrijving van de bestaande toestand op de links en rechts aanpalende percelen, een beschrijving van de aangevraagde werken, de vaststelling dat de betrokken woning geen deel uitmaakt van het beschermde stadsgezicht, de argumentatie dat voor gebouwen gelegen in woongebied met cultureel, historisch en/of esthetische waarde en in het zicht van monumenten, aanpassingswerken in functie van het verkrijgen van een hedendaags comfort steeds mogelijk moeten blijven, de vaststelling dat “uitbreidingen van en wijzigingen aan woningen in een waardevolle omgeving (...) de bestaande harmonie tussen de gebouwen en leesbaarheid van het stadswaefsel niet altijd ten goede (komen)”, hetgeen “echter (geldt) voor alle woningen van het bouwblok”, een beoordeling van de aangevraagde werken, waarin wordt gesteld:

“de volledige sanering van de benedenverdieping, vormt een merkelijke verbetering van de plaatselijke toestand. De uitbreidingen op de verdiepingen blijven beperkt en vallen binnen de normaal aanvaarde stedenbouwkundige normen. Door de afwerking van de blinde zijgevel met een terugspringende parementsteen, wordt de muur esthetisch afgewerkt. Door de terugsprong wordt het oude hoofdvolume, dat even diep is als de naburige woning nr. 2, benadrukt. Ook de eenvoudige opbouw van de achtergevel, komt het binnengebied en de beschermde omgeving van de Predikherenkerk ten goede”,

en tot slot een weerlegging van het ongunstig advies van de afdeling Onroerend Erfgoed.

20. Zoals hiervoor reeds werd gesteld, dient de bestaande bebouwing bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening te worden betrokken, en moet dit blijken uit de motivering van de beslissing over deze aanvraag.

21. Te dezen dient te worden vastgesteld dat de motivering van het bestreden besluit wel een beschrijving geeft van het betrokken perceel en de bestaande aanpalende bebouwing, doch niet concreet aangeeft waarom, gelet op deze bestaande toestand, de gevraagde verbouwingswerken de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengen. De motivering dat “de uitbreidingen op de verdiepingen (...) beperkt (blijven) en vallen binnen de normaal aanvaarde stedenbouwkundige normen”, duidt er op het eerste gezicht integendeel op dat de aanvraag wat dit aspect betreft in abstracto werd beoordeeld. Ook de motivering in het bestreden besluit dat “uitbreidingen van en wijzigingen aan woningen in een waardevolle omgeving (...) de bestaande harmonie tussen de gebouwen en leesbaarheid van het stadsweefsel niet altijd ten goede (komen)” lijkt er eerder op te wijzen dat de gevraagde werken niet verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg. De omstandigheid dat dit “voor alle woningen van het bouwblok (geldt)” doet aan de voormelde vaststelling op het eerste gezicht geen afbreuk.

22. Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

23. De verzoeker zet het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning kan berokkenen, uiteen als volgt:

“18. Wat de tweede voorwaarde van art. 17 § 2 van de Gecoördineerde Wetten op de Raad van State betreft, verwijst de verzoekende partij in eerste orde naar de uiteenzetting over de feiten, en naar alle hierboven vermelde elementen met betrekking tot de situering, de configuratie en de leefkwaliteit van de woning nr. 2.

De belevingswaarde van deze historische woning is groot. De verzoekende partij en zijn echtgenote hebben ook belangrijke persoonlijke en financiële inspanningen gedaan om de woning te restaureren en aan te passen aan de eisen van het actuele comfort, zonder afbreuk te doen aan de bestaande architectuur en vormgeving, zowel binnen als buiten. Het volledig met eigen middelen

valoriseren van het bij de aankoop half bouwvallige pand is een belangrijke inspanning die bij het ontstaan van een onevenwicht in de verhouding met de aanpalende erven in rekening moet worden gebracht.

De verzoekende partij verwijst ook essentieel naar de schaduwstudie, waaruit voldoende blijkt dat de bewezen vermindering van de bezonning als gevolg van de uitbreiding van het gebouw nr. 4 op zichzelf al een ernstig nadeel is (...). Anderzijds is de bezonning slechts één aspect van de leefkwaliteit.

19. De gevolgen van de hierboven al beschreven uitbreiding van de woning nr 4 tot een diepte van 11m op de eerste en tweede verdieping, met een verhoging van de kroonlijst aan de achtergevel met ongeveer 1m40 en de constructie van een platform zijn om de volgende redenen ernstig.

19.1. De woning nr. 2 staat dwars op de rooilijn en haar tuin ligt aan de voorgevel, van de straat afgescheiden door een tuinmuur die op de rooilijn staat. De voorgevel heeft de grootste raamopeningen op de tuin, dit is aan de zuidzijde. Het leven in en om de woning wordt, gelet op de bijzondere configuratie, meer dan fundamenteel geconditioneerd door wat zich op de zuidelijke perceelsgrens voltrekt. Die zuidelijke perceelsgrens is de rechterzijgevel van de woning nr 4. Het impact van een uitbreiding van de woning in de diepte is in de gegeven situatie geheel anders dan wanneer de woning van de verzoekende partij zich op een analoge wijze als de woning nr 4 met de voorgevel op de rooilijn zou bevinden, en dus dezelfde oriëntatie van voor- en achtergevel als de woning nr 4 zou hebben (zie dezelfde redenering in randnr. 13.3 hierboven).

19.2. De blinde zijgevel van de woning nr 4 wordt ten opzichte van de woning van de verzoekende partij verbreed of verlengd 2,40 m, van 8,60 m tot 11m, d.i. een vermeerdering met 27%. De oppervlakte van de zijmuur vergroot met meer dan 1/5^e. Anders bekeken wordt de afstand tussen de vergunde achtergevel en de westelijke tuinmuur (die voor de beide panden de percelen begrenst op 17,38 m van de rooilijn) in dezelfde verhouding verkleind. Het is voor de leefkwaliteit van de verzoekende partij niet pertinent dat de vergunning de bebouwing op het gelijkvloers beperkt tot 12,63m, vermits deze bebouwing zich achter de tuinmuur bevindt. De uitbreiding c.q. de verplaatsing van de achtergevel met verhoging van de kroonlijst, is, gelet op de concrete aanleg op die plaats, de beschikbare ruimte, de configuratie van de betrokken gebouwen en hun verhoudingen, in absolute cijfers zeer substantieel.

19.3. De belichting is in de meer donkere periode van het jaar, dus minstens gedurende zes maanden, al precair. Een duidelijk aangetoonde bijkomende vermindering van de lichtinval en -intensiteit heeft een direct effect op de belevingswaarde van de woonruimtes en van de tuin, en de vermindering kan in de gegeven omstandigheden snel leiden tot het gevoel dat een grens van leefbaarheid bereikt wordt. Dit is geen louter subjectieve kwestie. Voor elk levend wezen geldt een minimale lichtbehoefte, en het zal niet worden betwist dat ook de plantenkeuze in de tuin daardoor wordt geconditioneerd. Voor de mens geldt des te meer hetzelfde.

19.4. De uitbreiding heeft een nog meer directe invloed op de bezonning in de woning. De vermindering is beschreven in randnr. 13.2 hierboven. Ze is ernstig: in het bureau van de kelderverdieping wordt ze zo goed als nihil, op het gelijkvloers (nu slaapkamer) wordt ze gedurende vijf maanden per jaar herleid tot bijna nihil en gedurende de tussenseizoenen is er een sterke vermindering. De woonkamer op de eerste verdieping wordt omwille van haar ligging minder getroffen, maar tijdens de periode van de winterzonnewende is het verschil tussen zon en zo goed als geen zon behalve via de bovenlichten substantieel, vermits er in die periode al van nature veel minder licht en zon is.

19.5. De visuele schade is evident. Vanuit geen enkele positie van de slaapkamer wordt nog rechtstreeks licht gezien. In de woonkamer op de eerste verdieping wordt het waarnemen van de lucht sterk verminderd. Dat blijkt uit

de foto's 8,9 en 10, die laten zien dat de lucht die nu door de (open) ramen waarneembaar is, door de uitbreiding van het gebouw niet meer zal worden gezien (vergelijk ook met de gegeven van de schaduwstudie). Voor de waarneming vanuit de tuin is dit nog dramatischer: zie foto 11, de ruimte tussen de (afgestorven) boom en het gebouw wordt volledig door de uitbreiding ingenomen (het platform komt nog hoger dan de bovenste beeldlijn van de foto). In de gegeven stedelijke omgeving is het zo goed als volledig wegnemen van de aanblik van de open hemel zeer ernstig. De rechtstreekse waarneming van lucht is een essentieel element van de leefkwaliteit.

19.6 De rechtstreeks(e) aanblik, nu vanuit alle beschreven ramen, van een met 1/5^e vergrote blinde gevel is een essentiële visuele stoornis, en vermeerdert het gevoel van ingeslotenheid, en des te meer op de lagere verdiepingen. Het nadeel wordt niet verminderd door het gebruik van een bepaalde steen in een bepaalde structuur of verspringing, vermits het zich op de muur onveranderlijk en noodzakelijk loodrecht is.

19.7. De beleving van de tuin vermindert. Elke bezonning telt daar, en ook voor de plantengroei is (...) het licht essentieel. Tot de beleving van de tuin behoort ook deze van de volledige onmiddellijke omgeving, inbegrepen van het aanwezige onroerend erfgoed. De hypotheek is definitief.

19.8. Verzoekende partij heeft geen middel om het nieuwe gegeven te milderen of op te vangen. De configuratie en oriëntatie van zijn woning is sinds eeuwen een bestaand en onwijzigbaar historisch feit.

19.9. Omwille van het historische en archeologische belang van de onmiddellijke omgeving mocht worden verwacht dat in die omgeving geen belangrijk negatieve stedenbouwkundige ontwikkelingen zouden plaatsvinden.

20. De verzoekende partij brengt aan de hand van foto's, een schaduwstudie en aanvullende toelichtingen voldoende concrete en precieze gegevens aan die aantonen dat het nadeel dat uit de bestreden beslissing volgt ernstig is. Uw Raad aanvaardde dat in vergelijkbare zaken meermaals (...).

Het nadeel is ook moeilijk te herstellen omdat de werken die bij afwezigheid van schorsing van een tenuitvoerlegging van de beslissing snel zullen w altijd zullen blijven bestaan, rekening houdend met de quasi-onmogelijkheid voor de verzoekende partij om een herstel in de oorspronkelijke situatie af te dwingen”.

24. De verzoeker heeft ter staving van het door hem aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel plannen van de bestaande toestand en een schaduwstudie bijgevoegd, evenals een fotoreportage.

Gelet op de specifieke configuratie van het eigendom van de verzoeker, waarbij zijn woning dwars staat op de Sint-Annastraat en zijn tuin naast de te verbouwen woning is gelegen, en de aard en de omvang van de vergunde bouwwerken, waarbij de blinde zijgevel op de eerste en de tweede verdieping van deze woning wordt uitgebreid met 2,40 m tot een totale bouwdiepte van 11m, kan worden aangenomen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning de verzoeker een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen wat betreft verlies van (zon)licht, visuele hinder, en vermindering van de belevingswaarde van zijn eigendom.

25. Er 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.

BESLISSING

1. Het verzoek van Paul Rycken en Godelieve Marien tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 7 juli 2009 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende verwerping van het beroep van Hugo Cammaer tegen het besluit van 17 april 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven houdende afgifte aan Paul Rycken en Godelieve Marien van de vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Leuven, Sint-Annastraat, kadastraal bekend sectie D, nr. 128/h.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig december 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Bovin,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
met bijstand van	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Johan Bovin