

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 131.156 van 7 mei 2004
in de zaak A. 147.346/X-11.751.**

In zake : 1. Jean TREMBLOY,
 2. Luciaan HACHE,
 3. Bernard COCLET,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER,
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Keizerslaan 3

tegen :

1. de gemeente ZAVENTEM,
 die woonplaats kiest bij
 Advocaat G. BAETEN,
 kantoor houdende te 1933 STERREBEEK (ZAVENTEM),
 Burchtstraat 18,
2. het Vlaamse Gewest,
 dat woonplaats kiest bij
 Advocaat M. VAN DIEVOET,
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Boomstraat 14, bus 3.

Tussenkommende partij :

de n.v. PROJECT MANAGEMENT INVESTMENT &
CONSULTING,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. BERGÉ,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Vaartstraat 64.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Jean TREMBLOY, Luciaan HACHE en Bernard COCLET op 6 februari 2004 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 8 december 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem waarbij aan n.v. PROJECT MANAGEMENT INVESTMENT & CONSULTING de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een kantoorgebouw op een perceel gelegen te Sint- Stevens-Woluwe, Karenberg 4, kadastraal bekend Sectie A, nrs. 34E en 34F;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPs;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 maart 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 april 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat F. DE PRETER die, loco Advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor verzoekers, van Advocaat G. BAETEN, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat T. DE KETELAERE die, loco Advocaat M. VAN DIEVOET verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPs;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de n.v. PROJECT MANAGEMENT INVESTMENT & CONSULTING met een verzoekschrift van 25 februari 2004 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de tussenkomende partij het belang van de derde verzoeker betwist; dat niet wordt betwist dat deze op geringe afstand van het bouwperceel woont - volgens tussenkomende partij op "minstens 60 meter" -; dat evenmin ernstig wordt betwist dat hij zicht heeft op het bouwperceel; dat hij om die reden alleen reeds doet blijken van het rechtens vereiste belang; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de eerste verwerende partij de ontvankelijkheid van de vordering betwist, stellende dat verzoekers het "wettelijk belang" ontberen bij de door hen ingeroepen middelen omdat hun "leefsituatie (...) niet verslechtert tegenover de huidige toestand (...) minstens dat de door eisers beweerde mogelijke nadelen niet ernstig zijn in de rechtens vereiste zin"; dat verzoekers evenwel wonen in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarvoor de thans bestreden

stedenbouwkundige vergunning werd verleend; dat zij bijgevolg op het eerste gezicht van het vereiste belang doen blijken bij het beroep, alsook bij ieder middel dat tot de schorsing van de bestreden beslissing kan leiden; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de tweede verwerende partij betoogt dat verzoekers blijkbaar zelf niet onmiddellijk overtuigd zijn "van het kennelijk karakter van de onwettigheid van de bestreden beslissing, vermits zij in het 15 bladzijden tellend verzoekschrift 5 middelen ontwikkelen, waarin zij ongeveer een 20-tal rechtsregels of -beginselen geschonden acht(en)";

Overwegende dat in het raam van een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing een verzoeker niet de kennelijke gegrondheid van minstens een middel moet bewijzen, maar dat hij alleen moet aantonen dat het middel op het eerste gezicht tot vernietiging kan leiden; dat de Raad van State in een kort geding alleen kan en mag onderzoeken of de aangevoerde middelen of onderdelen ervan op het eerste gezicht gegrond lijken; dat de loutere omstandigheid dat de argumentatie uitvoerig is en dat verschillende middelen worden aangevoerd voor de Raad van State op zich geen reden is om die vraag negatief te beantwoorden, maar dat de verzoeker daarmee wel het risico loopt, in acht genomen de spoed waarmee schorsingsverzoeken moeten worden afgedaan, dat accenten die hij in zijn betoog heeft gelegd uit het oog worden verloren; dat de Raad zich immers wel beperkt tot een prima facieonderzoek van de middelen zoals ze zich in een eerste lezing tot hun essentie laten herleiden, zonder noodzakelijk ieder argument afzonderlijk te beantwoorden; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekers in een eerste middel de schending aanvoeren van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering

van de bestuurshandelingen, van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, doordat de bestreden beslissing zonder afdoende motivering omtrent de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, een kantoorgebouw vergunt in een woongebied, terwijl woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven, waarbij deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, hetgeen impliceert dat de vergunningverlenende overheid dient te motiveren waarom deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied; dat zij verder toelichten dat de beoordeling van de bestaanbaarheid en de verenigbaarheid moeten blijken uit de motivering, dat de bestaanbaarheid en de verenigbaarheid in de vergunning niet werden onderzocht, dat het advies van de gemachtigde ambtenaar waar het college zich bij aansluit niet afdoende is als motivering ter zake, hetgeen ze als volgt toelichten :

"Dit is evenwel niet afdoende als motivering van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Vooreerst is het zo dat de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied moet worden onderzocht in het licht van de concrete impact van het geplande project, en in het licht van het intrinsiek storend karakter ervan, en dit met inachtneming van de aard en de omvang van het bedrijf. Dit onderzoek is niet gebeurd. De vergunningverlenende overheid vormt zich nergens een opvatting omtrent het storend karakter dat een kantoorgebouw met de geplande omvang kan hebben op het woongebied, in het bijzonder op het vlak van verkeersafwikkeling, de parkeerdruk en de visuele hinder. De beslissing is alleen al daarom onvoldoende gemotiveerd.

Vervolgens merkt de gemachtigde ambtenaar terecht op dat het kantoorgebouw deel zal uitmaken van een complex met kantoren, waarvan reeds twee gebouwen gebouwd zijn. Uw Raad heeft evenwel reeds geoordeeld dat bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving ook rekening moet worden gehouden met de reeds bestaande gebouwen waarvan de geplande gebouwen een uitbreiding vormen, zelfs al zijn deze gebouwen gelegen in een ander bestemmingsgebied. In plaats van zich de vraag te stellen of het bijkomende gebouw, in het licht van het gegeven dat reeds andere gebouwen aanwezig zijn, bestaanbaar is met de bestemming woongebied en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, had de vergunningverlenende overheid zich een oordeel dienen te vellen over het volledige kantorencomplex dat aan de

Van Damstraat is ontstaan, en had het zich de vraag moeten stellen of dit kantorencomplex, na uitbreiding, nog wel bestaanbaar is met deze bestemming, en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Uw Raad heeft er bovendien ook al op gewezen dat het feit dat een woongebied reeds is aangetast met andere dan residentiële inrichtingen, geen reden is om dit verder aan te tasten.

Het feit dat het kantoorproject een onderdeel vormt van een groter kantoorproject is dus geen reden om het bestaanbaar te achten met de omgeving, maar is integendeel een reden om deze bestaanbaarheid strenger te beoordelen.

Tenslotte werd in deze motivering met geen woord gerept over de woningen die in de onmiddellijke omgeving van het project aanwezig zijn, met name de woningen van de eerste en de tweede verzoekende partij. Er is dus geen concrete toetsing aan de onmiddellijke omgeving.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota de middelen niet ontmoet;

Overwegende dat de tweede verwerende partij betoogt dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving enkel vatbaar is voor een marginale toetsing, "hetgeen praktisch niet mogelijk is in het kader van een schorsingsprocedure waarbij de ernst van de middelen op het eerste gezicht moet blijken", dat in ieder geval de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag wel degelijk uitdrukkelijk werden omschreven in de bestreden beslissing, dat uit het advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat de "onmiddellijke omgeving in de 4 windstreken wordt beschreven en tevens de verenigbaarheid van de aanvraag hiermede wordt beoordeeld, in het bijzonder gelet op de overweging dat het project wordt gekaderd in het complex dat zich op het grotere geheel vormt : een geheel van drie kantoorgebouwen waarvan de eerste twee reeds gerealiseerd werden", dat de huidige aanvraag de afwerking behelst van een bestaand gebouw; dat zij voorts doet gelden dat het opvallend is dat verzoekers geen procedure hebben ingesteld tegen de reeds verleende stedenbouwkundige vergunningen voor de overige reeds gerealiseerde kantoorgebouwen "zodat zij het vereiste toereikende belang bij het middel(...) lijken te ontberen";

Overwegende dat de tussenkomen partij het middel beantwoordt als volgt :

"20. De bestreden beslissing motiveert expliciet dat het project 'deel uitmaakt van een geheel van kantoorgebouwen gelegen aan de kruising van de Karenberg en de Jozef Van Damstraat. De kantoren zijn gelegen aan de kruising van de twee straten en rechtover een nieuwbouw hotel. Hierdoor wordt er een afbakening van het woongebied voorzien naar de drukke verkeersader Woluwedallaan'.

Aldus heeft de beslissingnemende overheid zich rekenschap gegeven van (1) het feit dat het project een uitbreiding inhoudt van het bestaande kantoorgebouw annex achterliggende loods Karenberg 2 en het hotel Karenberg 1 en (2) dat het aldus vervulde kantorencomplex het woongebied buffert ten opzichte van de Woluwedallaan.

De motivering beschrijft het project als de logische uitbreiding van het kantoorgebouw Karenberg 2, waarvan de wachtgevel onmogelijk kon worden benut voor een particuliere woning. Door daarenboven te wijzen op de bufferfunctie van de niet-residentiële bebouwing op de hoeken van de Karenberg en de Jozef Van Damstraat geeft de beslissing blijk van een correcte stedenbouwkundige evaluatie en visie.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren heeft de beslissingnemende overheid een expliciete stedenbouwkundige beoordeling gemaakt van het project als uitbreiding van het bestaande kantoorgebouw Karenberg 2 ('3 kantoorgebouwen waarvan de eerste 2 reeds gerealiseerd werden....'), en heeft zij ook minstens impliciet doch voldoende duidelijk aangegeven dat het vervulde project van de tussenkomende partij niet als intrinsiek storend kan worden beschouwd.

De verzoekende partijen willen overigens tevergeefs dat uitdrukkelijk wordt gemotiveerd over wat op grond van het dossier evident duidelijk is. Het project is onmogelijk te beschouwen als intrinsiek hinderlijk, op een zodanige wijze dat het zou moeten worden afgezonderd in een ander bestemmingsgebied, noch door zijn omvang, noch op grond van de mogelijke hinder (verkeer, parkeerdruk en visuele hinder), is er een reden om te zeggen dat het project niet bestaanbaar met de bestemming woongebied zou zijn. Er kan derhalve geen schending zijn van artikel 5.1.0 van het Bestemmingsbesluit van 28 december 1972, en evenmin van het K.B. van 07 maart 1977 dat het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse vaststelt.

21. (Wat) de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft heeft de beslissing expliciet gemotiveerd, door te wijzen op de feitelijke bufferfunctie van de kantorengroep zoals gelegen tussen de residentiële bebouwing van de Karenberg enerzijds en de belaste omgeving van de Woluwedallaan anderzijds. De verzoekende partijen hebben overigens zelf gewezen op de verkeersdruk ter hoogte van de Woluwedallaan.

22. De motivering kan kort zijn en is afdoende wanneer ze voorkomt als draagkrachtig en begrijpbaar als rationele ondersteuning van de bestreden beslissing. De motivering van de beslissing is volledig. Wie de motivering leest kan perfect begrijpen waarom het kantoorproject van de tussenkomende partij als bestaanbaar met de bestemming en verenigbaar met de omgeving wordt beschouwd. Aan intrinsieke draagkracht ontbreekt het de motivering niet.";

Overwegende dat het aangevoerde middel tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan leiden; dat zulks te dezen lijkt te volstaan; dat de loutere omstandigheid dat verzoekers eerdere vergunningen niet met een annulatieberoep hebben bestreden, hen niet het belang bij het aangevoerde middel ontnemt; dat de exceptie ter zake niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat het perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is gelegen in woongebied; dat de aanvraag het bouwen van een kantoorgebouw tot voorwerp heeft;

Overwegende dat artikel 5,1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewest-plannen en gewestplannen, bepaalt wat volgt :

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voorzover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.";

Overwegende dat krachtens het bepaalde in voormeld artikel inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in een woongebied kunnen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de "taken" van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied, rekening dient te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. louter residentiële villawijk, of woonpark); dat bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van dat gebied aan die omgeving heeft gegeven;

Overwegende dat luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen; dat hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat de omstandigheid dat de Raad inzake de beoordeling van het vergunde met de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving slechts een marginale controle vermag uit te oefenen, niet inhoudt dat die niet kan worden uitgeoefend in het raam van het onderzoek van de gegrondheid van een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in zijn eigen motivering uitdrukkelijk akkoord gaat met het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar en uitdrukkelijk de motivering ervan tot de zijne maakt om de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning te verlenen; dat het advies van de gemachtigde ambtenaar inzake de beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag, alsook inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stelt wat volgt :

"Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het perceel is gelegen in de deelgemeente Sint-Stevens-Woluwe. De Karenberg staat haaks op de drukke verkeersader Woluwedal. Op de hoek met de J. Van Damstraat aan de zijde van het perceel staat een vrij groot kantoorgebouw bestaande uit drie lagen onder plat dak. Aan de overzijde van dit gebouw staat een hotel, twee lagen onder zadeldak, met parking die recht tegenover het perceel is gesitueerd. Hogerop zijn verkavelingen gesitueerd voor woningbouw bestaande uit twee lagen onder zadeldak.

Het bestaande kantoorgebouw is opgetrokken tot in de perceelsgrens.

De Karenberg is een straat met een opwaartse helling gezien van de J. Van Damstraat. Op het perceel is er van links naar rechts een niveauverschil van +/- 2 meter.

Het gebouw wordt ingeplant in het verlengde van de bouwlijn van het naastliggende kantoorgebouw en op minimum 3.00 m uit de linker en achterste perceelsgrens. Het perceel wordt aangelegd aansluitend op de aanpalende percelen : het voetpad wordt doorgetrokken, in de achteruitbouwstrook wordt buiten de verharding voor de toegang tot de parking en de loopbrug voor de toegang tot het gebouw met groen aangelegd (bodembedekkers en twee *fraxinus excelsior*). Er worden drie lagen voorzien boven een deels in de grond verzonken parking. Hierdoor komt het gebouw te 'zweven'. De taluds tussen bestaand maaiveld en verzonken parking worden opgevangen door groenaanleg of door keerwanden die tot in de perceelsgrens worden uitgevoerd. De overgang met het bestaande kantoorgebouw wordt gevormd door een volume dat aansluit qua kroonlijsthoogte op het bestaande. Dit overgangsvolume is in grijze baksteen uitgewerkt.

De parking ligt op peil + 8.40. De straat op peil 9.06. In de parking worden er 22 parkeerplaatsen voorzien en de nodige fietsenstallingen.

De voorgestelde materialen van het hoofdvolume zijn aluminium golfplaten, aluminium natuurkleurig buitenschrijnwerk en verzinkte stalen kolommen.

De bouwdiepte van het gebouw bedraagt 13.00 m. Op het gelijkvloers, eerste en tweede verdieping zijn er kantoren voorzien naast trap- en lifthal en het nodige sanitair.

De technische verdieping ligt teruggetrokken ten opzichte van de voorgevel en heeft een lengte van 5.00 m op een diepte van 3.75 m.

(...)

De voorziene kroonlijsthoogte van het gebouw bedraagt 4.41 m hoger dan het bestaande aanpalende gebouw.

De voorgestelde V/T bedraagt 1.23. Het gebouw bedraagt 47 % van het terreinoppervlak, er wordt +/- 20,5 % verhard en 32.5 % groen aangelegd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is planologisch in overeenstemming met het voorschrift. Het voorstel voorziet de afwerking en aansluiting van een bestaand gebouw opgetrokken tot in de perceelsgrens. Het project moet gekaderd worden in het complex dat zich op het grotere geheel vormt : een geheel van drie kantoorgebouwen, waarvan de eerste twee reeds gerealiseerd werden en dit voorstel de afwerking is van een bestaand gebouw waardoor de gevelwand op de Karenberg wordt doorgetrokken en het zicht van de Karenberg op de zijgevels van het achteringelegen gebouw met voorgevel uitgevend op de J. Van Damstraat wordt doorbroken. Het voorstel vormt aldus geen trendbreuk omdat het kadert binnen en deel uitmaakt van een geheel van kantoorgebouwen gelegen aan de kruising van de Karenberg en de J. Van Damstraat.

De kantoren zijn gelegen aan de kruising van de twee straten en rechtover een nieuwbouw hotel. Hierdoor wordt er een afbakening van het woongebied voorzien naar de drukke verkeersader Woluwedallaan.

Het voorstel voorziet een overgangsvolume dat zich aansluit bij de bestaande bebouwing en dat qua materiaalgebruik namelijk baksteen een overgang vormt tussen de bestaande materialen en het voorgestelde materiaalgebruik namelijk aluminium golfplaten. Dit is een 'ander' materiaal dan courant voortkomend in de directe omgeving maar door zijn anders zijn qua uitzicht en uitstraling een goede overgang vormt tussen de verouderde betongevels van het bestaande kantoorgebouw, de bepleisterde gevel van het hotel en de gevarieerde metselwerkgevels van de woningbouw. Het materiaal, aluminium golfplaten, vormt tegelijkertijd een ondersteuning van het architecturale volume dat zich als zwevend, los komend van de grond manifesteert.

De voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte zijn aanvaardbaar. De bouwdiepte van 13.00 m sluit aan op een reeds vergund volume en is een courante bouwdiepte en aldus ruimtelijk aanvaardbaar, de bouwhoogte sluit met een overgangsvolume aan op het bestaande en gaat naar één laag hoger wat gelet op de helling in de straat eveneens aanvaardbaar is. De hoogte van het gebouw speelt in op het bestaande reliëf namelijk een stijgende helling in de straat.

Door de aanleg van het perceel waarbij de parkings voorzien worden deels ondergronds afgeschermd van de straat door het niveauverschil en een groenaanleg met twee boomaanplantingen zal het project zich integreren in zijn omgeving. Er worden 22 parkeerplaatsen voorzien wat gelet op de bebouwde oppervlakte aanvaardbaar is.

Het voorstel is ruimtelijk aanvaardbaar en brengt de goede stedenbouwkundige aanleg van het gebied niet in het gedrang.

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.";

Overwegende dat, wat de verenigbaarheid van de vergunde werken met de onmiddellijke omgeving betreft, verzoekers op het eerste gezicht terecht doen gelden dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning geen concrete feitelijke gegevens bevat met betrekking tot (hun) woningen die in de onmiddellijke omgeving aanwezig zijn, met name de woningen van de eerste en de tweede

verzoeker die gelegen zijn aan de overzijde van de straat waar het kantoorgebouw wordt ingeplant; dat derhalve, op grond van de in de vergunning opgenomen formele motivering, op het eerste gezicht niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid ter zake deze in de onmiddellijke omgeving gelegen woningen bij de beoordeling heeft betrokken; dat de omstandigheid dat het vergunde project "geen trendbreuk (vormt) omdat het kadert binnen en deel uitmaakt van een geheel van kantoorgebouwen" zoals door de vergunningverlenende overheid wordt vooropgesteld - zelfs aangenomen dat dit zo is -, op zich niet lijkt te volstaan om te kunnen besluiten dat het bouwproject verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat ook de overige argumenten geen afdoende, concrete, aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens aangeven die op afdoende wijze aantonen waarom de aanvraag daarmee verenigbaar is; dat voorts met een "impliciete" motivering geen rekening kan worden gehouden daar dit geen formele motivering in de zin van de geschonden geachte bepalingen lijkt te zijn; dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning geen afdoende concrete feitelijke gegevens bevat met betrekking tot de aard en het gebruik van de in de onmiddellijke omgeving van het perceel gelegen gebouwen en gronden; dat derhalve de in de beslissing weergegeven motivering op het eerste gezicht niet afdoende verantwoordt dat de vergunde werken verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat het eerste middel in de aangegeven mate ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekers uiteenzetten dat zij door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, een "visueel nadeel" ondergaan, hetgeen zij als volgt toelichten :

"Het vergunde project genereert ook een visueel nadeel.

De eerste verzoekende partij kijkt op dit ogenblik uit op een braakliggend perceel, dat weliswaar niet goed onderhouden wordt. Naast dit braakliggend perceel, schuin over zijn eigendom, maar lager gelegen, bevindt zich de blinde muur van het bestaande kantoorgebouw. Achter dit perceel, maar enigszins lager, zijn de zijwanden van de loods achter het tweede kantoorgebouw aan de Van Damstraat gelegen.

Zijn uitzicht is, het moet gezegd, op dit ogenblik niet bijzonder esthetisch. Dit neemt niet weg dat hij een gevoel heeft van ruimte. De loodsen zijn op 40 meter gelegen van zijn eigendom, en liggen lager ingeplant. Het kantoorgebouw is schuin over zijn eigendom, en ligt lager dan zijn eigendom.

Met de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor een kantoorgebouw dat recht over zijn woning wordt ingeplant, en dat twee verdiepingen telt, te tellen vanaf zijn eigen dorpelniveau. Zelf heeft hij er slechts één, en een dak. De kroonlijsthoogte van dit gebouw komt vier meter hoger dan zijn kroonlijsthoogte, en dit op 16 meter van zijn voorgevel. De gevel, uitgevoerd in aluminiumplaten en glas is bovendien dertig meter breed. Zijn woning staat ongeveer in het midden voor deze gevel. Het gevolg hiervan is dat

de verzoekende partij vanuit zijn woning enkel nog uitzicht zal hebben op een ononderbroken muur van aluminium en glas, van dertig meter lang en 12 meter hoog. Dit is onesthetisch, en zal elk gevoel van ruimte in de omgeving wegnemen.

Daarbij komt dat de overvloed aan ramen in deze voorgevel met zich meebrengt dat deze verzoekende partij geen enkele privacy meer zal hebben in de voorste kamers van zijn huis.

De tweede verzoekende partij ondervindt een gelijkaardig nadeel, maar op een andere wijze. Hij kijkt schuin op deze muur uit. Haar visuele hinder is minder, maar daarom niet onbestaande, en in elk geval nog steeds ernstig.

De derde verzoekende partij kijkt op heden ongeveer over de bestaande gebouwen uit. De loods en het kantoorgebouw zijn lager gelegen, en vanuit de erker in haar zijgevel heeft zij een ongehinderd en wijds uitzicht. Het kantoorgebouw betekent een verhoging met 4,5 meter ten aanzien van het bestaande gebouw, dat haar uitzicht niet wegneemt. Deze bouwhoogte komt bovendien dertig meter dicht bij haar woning, op ongeveer 50 meter. Het wijds uitzicht dat deze verzoekende partij had, wordt hierdoor teniet gedaan.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij inzake het aangevoerde visueel nadeel verwijst naar en citeert uit het overwegend gedeelte van de vergunning, dat uit die overwegingen blijkt dat bij de beoordeling van de aanvraag veel aandacht is besteed aan de integratie van het project in een groter geheel van enerzijds de reeds bestaande kantoorgebouwen en het hotel en anderzijds de woonomgeving, dat wat de eerste verzoeker betreft de beoordeling door verzoeker zeer subjectief is en niet overeenstemt met de meer objectieve beoordeling in het motiverend gedeelte van de bestreden vergunning, dat wat de tweede verzoeker betreft, om dezelfde redenen het nadeel des te minder ernstig is in diens hoofde;

Overwegende dat de tweede verwerende partij wat het visueel nadeel betreft, uiteenzet wat volgt :

"8.3.1. Vooreerst dient in concreto vastgesteld te worden dat de woning van de eerste verzoekende partij niet veel ramen heeft aan de straatkant (zie o.a. foto 5 van de fotoreportage bij de aanvraag). Zo heeft de woning naast de inkomdeur 1 raam op de gelijkvloerse verdieping en 2 kleine ramen op de eerste verdieping. De dakvlakvensters aangebracht in het dak hebben eerder uitzicht op de lucht, dan dat ze uitkijken op het kwetsieuze perceel. Het rolluik van het raam op de gelijkvloerse verdieping is in de regel volledig neergelaten (!?) daar de ruimte aan de straatzijde van zijn woning zelden gebruikt wordt (zie foto 2 en 5 van de fotoreportage bij de aanvraag waar de woning aan de verlichtingspaal en waarvoor een kleine personenwagen is geparkeerd duidelijk de woning is van eerste verzoekende partij).

Bovendien leeft de eerste verzoeker niet in deze ruimte aan de straatzijde, maar leeft hij eerder in de woonruimten gelegen aan de achterkant van zijn woning en geniet hij vanuit de keuken, gelegen aan de achterkant van zijn woning, van het uitzicht van het landschap (verschillende grote bomen) en de tuinen van de woningen gelegen aan de J. Van Damstraat en de Loofstraat.

8.3.2. Ook van mogelijke visuele hinder in hoofde van de tweede verzoekende partij kan geen sprake zijn daar zijn woning eerder van de straat weggebouwd is, de diepte in. De heer Hache heeft wel een bijgebouw aan de straatzijde (garage) opgetrokken (links op 'omgeving en inplanting'-plan), doch ook hij verblijft eerder aan de achterkant van zijn woning.

Door de constructie van zijn huis heeft hij een 'koer' aan de voorzijde van zijn huis op meer dan 45 meter van de voorgevel van het kwestieuze gebouw (zie 'omgeving en inplanting'-plan rekeninghoudend met de schaal 1/500, waar de afstand tussen die 'koer' van de heer Hache en de gevel van het kwestieuze gebouw 90 mm bedraagt), en kan hij nu reeds niet goed genieten van een volmaakt uitzicht vanuit die ruimten daar zijn vergezicht wordt verstoord door zijn eigen ander bijgebouwtje (aan de rechterzijde op 'omgeving en inplanting'-plan). Er kan alleen maar sprake zijn van het feit dat hij slechts de helft van het kwestieuze kantoor zou kunnen waarnemen.

De eerste en tweede verzoekende partij genieten door hun levenswijze en inrichting van hun respectievelijke woningen sowieso niet van een uitzicht op het kwestieuze perceel.

8.3.3. Het volume van het kwestieuze gebouw dat invloed zou kunnen hebben op het gevoel van ruimte in hoofde van de verzoekende partij dient gerelativeerd te worden.

De gevel van de woning van de eerste verzoekende partij is immers in concreto op meer dan 17 meter verwijderd (...) van de voorgevel van het kwestieuze gebouw (zie 'omgeving en inplanting'-plan rekeninghoudend met de schaal 1/500, waar de afstand tussen voordeur woning heer Tremblay en de gevel van het kwestieuze gebouw 34 mm bedraagt).

Hierboven werd reeds aangegeven dat de afstand tussen de vertrekken van de woning van de tweede verzoekende partij (dus niet afstand garage-kantoor) en het kwestieuze gebouw meer dan 45 meter bedraagt.

Het uitzicht is eerder een vergezicht en de grootte van het kwestieuze gebouw moet worden herleid.";

dat zij voorts betoogt dat "het zicht (...) eerder opgevrolijkt (wordt) door de groenzone", alsook dat "al wat enigszins aanstoort kan geven (...) zoveel mogelijk getemperd (wordt) door de natuurlijke ligging en het ontwerp van de aanvrager";

Overwegende dat de tussenkomende partij wat dit visueel nadeel betreft, het volgende betoogt :

"15. Een visueel nadeel wordt niet bewezen, zeker niet in hoofde van de derde verzoekende partij, die zo ver verwijderd woont dat hij geen effectieve, laat staan ernstige nadelen kan ondervinden.

Alle verzoekende partijen gaan daarenboven foutief uit van een recht op onveranderbaarheid van hun omgeving. Het perceel waarop het project wordt ingeplant is bouwgrond, en dat wist en weet iedereen.

Omdat de eerste en tweede verzoekende partijen zelf aangeven dat hun uitzicht nu niet bijzonder esthetisch is, moet het worden aangenomen dat de aanblik van het project in het geheel genomen geen bijkomend visueel nadeel kan inhouden. De ruimtelijke inname van het project kan op zichzelf niet worden aangenomen als MTHEN (wegens de afwezigheid van een recht op onveranderbaarheid), en er kan slechts een additioneel nadeel zijn in de mate dat het project disproportioneel, disharmonisch of onesthetisch zou zijn. Quod non (cfr. supra).

16. Het gevoel van ruimte van de eerste en tweede verzoekende partijen is subjectief en relatief. De afstand tussen de voorgevel van het project en de voorgevel van de woning van de eerste verzoekende partij bedraagt ongeveer 17 m. (stuk I). Gelet op het profiel van de beide gebouwen (cfr. supra) en de blijvende omgevingsruimte kan de eerste verzoekende partij maar moeilijk een gevoel van claustrofobie ontwikkelen. De tweede verzoekende partij heeft zoals hij het zelf zegt slechts een schuine uitkijk op het project, en wordt derhalve visueel of ruimtelijk niet een ingesloten en visueel nadeel wordt niet bewezen, zeker niet in hoofde van de derde verzoekende partij, die zo ver verwijderd woont dat hij geen effectieve, laat staan ernstige nadelen kan ondervinden.

17. Hoe de privacy van de eerste, laat staan de tweede verzoekende partij door het project wordt gehinderd kan niet goed worden begrepen. Dit wordt niet concreet toegelicht. Een niet onbestaande visuele hinder kan in geen geval ipso facto als ernstig worden beschouwd. Er is geen storende inkijk, andere dan deze die van elk ander tegenoverliggend pand zou uitgaan.";

Overwegende dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat de vergunning wordt verleend voor het oprichten van een kantoorgebouw omvattend drie lagen boven een deels in de grond verzonken parking, met een lengte van 35,54 m aan de straatkant, een diepte van 13 m en een maximale hoogte van 12,55 m (rechterperceel voorgevel minus de technische verdieping); dat voorts in de achteruitbouwstrook vóór het gebouw, met een variërende diepte van, benaderend, 5,6 m tot 8 m, buiten de verharding voor de toegang tot de parking en de loopbrug voor de toegang tot het gebouw, wordt voorzien in een groenaanleg bestaande uit bodembedekkers en twee bomen; dat in de voorgevel in iedere bouwlaag bijna over de gehele lengte glaspartijen worden voorzien; dat gelet op de concrete aard, de concrete inplanting, bouwdiepte en bestemming van het vergunde bouwwerk, de eerste en de tweede verzoeker, die aan de overzijde van de straat wonen, voldoende aannemelijk maken dat de tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning hun bestaande woonklimaat en privacy kan wijzigen; dat zulks in de concrete omstandigheden een ernstig nadeel is; dat ter zake niet relevant zijn de argumenten betrokken op de "levenswijze en inrichting van (de) respectievelijke woningen" van beide voornoemde verzoekers, los van de vraag of dit te dezen is aangetoond; dat, gelet op de aard en de omvang van het vergunde bouwwerk en de inplanting ervan tegenover de woningen van eerste en tweede verzoeker, de afstand tussen de percelen van laatstgenoemde verzoekers en de bouwplaats in concreto het ernstig karakter aan het voornoemde nadeel niet ontnemt; dat hetzelfde geldt voor de bewering dat het "zicht (....) eerder (wordt) opgevrolijkt door de groenzone" die, zoals hiervoor gesteld, beperkt is tot bodembedekkers en twee bomen; dat hetzelfde geldt wat de bewering betreft dat wat enigszins aanstoot kan geven, "zoveel mogelijk getemperd (wordt) door de natuurlijke ligging en het ontwerp"; dat de omstandigheid dat in de bestreden

beslissing de gemachtigde ambtenaar het nadeel 'objectief' beoordeelt, niet het bestaan van het nadeel noch de ernst ervan vermag te weerleggen, te meer dat in deze stand van het geding is komen vast te staan dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid oog had voor verzoekers woningen; dat voorts opdat een nadeel ernstig zou zijn, niet is vereist dat de "storende inijk ander(s) (is) dan deze die van elk ander tegenoverliggend pand zou uitgaan", noch dat het "disproportioneel, disharmonisch of onesthetisch zou zijn"; dat tot slot het aangevoerde nadeel niet uitsluitend volgt uit de door het gewestplan bepaalde bestemming van het perceel, maar uit de concrete invulling die de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning geeft aan deze in het gewestplan vastgestelde bestemming; dat een gewestplan weliswaar de algemene bestemming van het bouwperceel vaststelt waardoor inrichtingen die niet in strijd zijn met deze bestemming kunnen worden vergund, doch dat zulks niet uitsluit dat de concrete invulling van deze gewestplanbestemming door het vergunnen van een inrichting die niet strijdt met de in het gewestplan bepaalde algemene bestemming, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan inhouden; dat evenmin de omstandigheid dat het betwiste bouwwerk wordt vergund in een omgeving waarin het uitzicht nu reeds niet bijzonder esthetisch is, tot gevolg heeft dat de eerste en de tweede verzoeker zich dienen neer te leggen bij om het even welke stedenbouwkundige vergunning voor een kantoorgebouw dat rechtover hun perceel op een braakliggend perceel wordt ingeplant; dat een verzoeker immers slechts die werken en handelingen moet dulden voor de uitvoering waarvoor een wettige stedenbouwkundige vergunning is verleend; dat derhalve de uiteenzetting in hoofde van de eerste en de tweede verzoeker voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de verwezenlijking en de bestemming van het vergunde kantoorgebouw recht tegenover hun woning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State; dat niet moet worden onderzocht of dit voor de derde verzoeker eveneens het geval is;

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 de n.v. PROJECT MANAGEMENT INVESTMENT & CONSULTING in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 8 december 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem waarbij aan de n.v. PROJECT MANAGEMENT INVESTMENT & CONSULTING de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een kantoorgebouw op een perceel gelegen te Sint-Stevens-Woluwe, Karenberg 4, kadastraal bekend Sectie A, nrs. 34E en 34F;

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
zeven mei 2004, door :

de HH. G. DEBERSAQUES, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
W. GEURTS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

G. DEBERSAQUES.