

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 146.399 van 21 juni 2005
in de zaak A. 156.648/X-12.098.**

In zake : Geert BORMANS,
 wonende te 3600 GENK,
 Drijtap 15

tegen :

1. de stad GENK,
2. het Vlaamse Gewest,
 dat woonplaats kiest bij
 Advocaat L. DEHAESE,
 kantoor houdende te 3500 HASSELT,
 Luikersteenweg 187.

tussenkommende partij :

de n.v. IMMO3,
die woonplaats kiest bij
Advocaten J. DURNEZ en E. GOFFIN,
kantoor houdende te 3050 OUD-HEVERLEE,
Waversebaan 134 A.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Geert BORMANS op 20 oktober 2004 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 18 augustus 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk waarbij aan de n.v. IMMO3 de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een appartementencomplex en ondergrondse parking te Genk, Drijtap 7-9, op percelen kadastraal bekend Sectie G, nrs. 215V83, 215D123 en 215Y127;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 3 maart 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 maart 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. LAMOTTE die, loco Advocaat B. GRUYTENS verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat E. GOFFIN, die verschijnt voor de eerste verwerende partij en voor de tussenkomende partij, en van Advocaat K. HULPIAU die, loco Advocaat L. DEHAESE verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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

Overwegende dat de n.v. IMMO3 met een verzoekschrift van 2 november 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 op 7 mei 2002 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van een woning en het oprichten van 9 appartementen met ondergrondse parking te Genk, Drijtap 7-11-13, op percelen kadastraal gekend Sectie G, nrs. 215V83, 215D123 en 215Y127; dat de betrokken percelen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan Hasselt-Genk zijn gelegen in woongebied; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Genk op 23 oktober 2002 voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht; dat de gemachtigde ambtenaar op 17 december 2002 gunstig heeft geadviseerd voor het afbreken van de bestaande woning en ongunstig voor het oprichten van een appartementsgebouw met 9 woongelegenheden en ondergrondse parking; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Genk op 22 januari 2003 de vergunning heeft geweigerd; dat de tussenkomende partij op 21 februari 2003 beroep heeft ingesteld tegen deze weigeringsbeslissing bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg; dat de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg op 5 juni 2003 heeft

besloten dit beroep niet in te willigen; dat de tussenkomen partij op 16 september 2003 een stedenbouwkundig attest nr. 2 heeft gevraagd voor het afbreken van een woning met garage en het oprichten van 8 appartementen met ondergrondse parking op bovengenoemde percelen; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk op 24 september 2003 een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend met betrekking tot het gevraagde stedenbouwkundig attest nr. 2; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk op 12 december 2003 het gevraagde stedenbouwkundig attest heeft verleend; dat de tussenkomen partij op 29 maart 2004 de stedenbouwkundige vergunning heeft gevraagd voor het "oprichten van een appartementencomplex (8) en ondergrondse parking" op bovengenoemde percelen; dat tijdens het openbaar onderzoek 143 bezwaarschriften werden ingediend, onder meer door de verzoekende partij; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk op 30 juni 2004 de bezwaarschriften heeft verworpen en een voorwaardelijk gunstig pre-advies heeft verleend; dat de gemachtigde ambtenaar op 11 augustus 2004 een gunstig advies heeft uitgebracht; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk bij de bestreden beslissing van 18 augustus 2004 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend;

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, de verzoekende partij in een zevende middel met als hoofding "schending van het beginsel van goed bestuur" uiteenzet als volgt :

"Het appartementencomplex doorstaat niet de toets aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een 'goede aanleg der plaats' evenmin aan de planologische uitgezette visies door de stad Genk zelf. Geen 'methode van goed bestuur'. Gebrek aan planologische visie en gegronde discussie daarrond. Rechtsonzekerheid en sluipende bestemmingswijzigingen van percelen en betrokken gebied. Alternatieven.

Beperkte draagkracht van het straatje Drijtap.

Het Ruimtelijk Structuurplan Genk (RSG)

a) In december 1998 bezorgde de stad Genk al haar bewoners een brochure 'Genk Morgen' over het RSG (Ruimtelijk Structuurplan Genk) (...).

In de periode 1998 - 2007 wenst de stad 6665 nieuwe woningen te bouwen. (...)

Ondertussen is gebleken dat er voldoende woongebieden zijn in Genk, met bouwrijpe percelen om aan deze plannen te voldoen.

Het is dus niet nodig om dicht bij een natuurreservaat 'De Maten' appartementencomplexen te bouwen in kleine straatjes zoals de Drijtap, waarin tot nu toe altijd aan 'landelijk wonen in ééngezinswoningen' gedaan werd.

- b) Het RSG is opgedeeld in negen deelruimten. De Drijtap behoort tot de deelruimte 'De Maten'. Deze deelruimte is ingekleurd op de overzichtskaart van Genk (...), als 'landelijk wonen'.

Over twee andere deelruimten van 'landelijk wonen' stelt de stad enerzijds dat 'er alleen eengezinswoningen mogen gebouwd worden (Oud-Winterslag (...)) en anderzijds dat 'gesloten bebouwing en appartementen het landelijk beeld en de eigen identiteit van dit deel van Genk aantasten' (...).

De Drijtap is één van de kleine straatjes tussen de Hasseltweg en het natuurreservaat De Maten. Zij liggen in een gebied waarin steeds landelijk wonen in eengezinswoningen de regel was en is.

Verzoekers - en de andere bewoners van dit gebied - menen dat deze eigen identiteit moet erkend en bewaard blijven.

In dat kader zorgt het project van IMMO 3 voor een onomkeerbaar precedent.

Dit verklaart ook het aantal bezwaarschriften (143) vanuit veertien verschillende betrokken straten.

- c) In het kader van de openbare onderzoeken over het 'BPA Hasseltweg' werden de bewoners van de rechterkant (gezien vanuit de Hasseltweg) aangeschreven om hun visie te geven over deel 2 van het BPA Hasseltweg. Dit deel 2 grenst aan de Drijtap.

Gezien de lopende procedures tegen het appartementenproject van IMMO 3 in de Drijtap werden er 87 bezwaarschriften ingediend tegen deel 2 van het BPA Hasseltweg.

Het lijkt verzoekers alleszins geen vorm van 'behoorlijk bestuur' dat de stad Genk enerzijds aan dezelfde bewoners van een woonwijk vraagt om haar advies te geven over een deel van het betrokken BPA, terwijl de stad anderzijds twee appartementencomplexen goedkeurt aan de overkant van de Drijtap, wetende dat hierrond beroepsprocedures lopen en dat er daar ruime tegenkanting tegen is.

Met andere woorden vraagt de stad aan haar bewoners om mee na te denken over de 'toet(s)steen' (BPA) voor toekomstige projecten en neemt anderzijds een beslissing in een zwaar gecontesteerd dossier, waarvan diezelfde bewoners vrezen dat het een gevaarlijk precedent is, die het kwaliteitsvol wonen in dit gebied kan bedreigen en tevens een bedreiging kan inhouden voor het nabije natuurreservaat.

Deze houding bevordert zeker niet het 'gevoel van rechtszekerheid' bij de bewoners van dit gebied.

- d) Eigenlijk doet de stad aan een feitelijke bestemmingswijziging in een gebied dat zijzelf beschouwt als 'landelijk wonen in eengezinswoningen'(.). In dit geval wordt de toelating gegeven om een perfect bewoonbare woning af te breken en meerdere halfopen bouwgrondjes samen te voegen om appartementen op te zetten.

Verzoekers menen dat zolang er geen BPA is (...) de bestaande gewoontes en vorige beslissingen als toet(s)steen dienen voor de beoordeling in casu.

Verzoekers menen derhalve dat er op het betrokken terrein geen appartementencomplexen moeten komen maar eensgezinswoningen met voldoende hovingen en tuinen.

Verzoekers verwijzen ook naar alle bouwprojecten die anno 2004 bezig zijn in dit gebied van de Kneippstraat met haar zijstraatjes (die) allemaal eengezinswoningen betreffen.

In casu zou goed bestuur erin bestaan om een alternatief te zoeken dat wel verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Dat zulk een alternatief zou zijn een afbouw van de bestaande wachtgevel op de linkerperceelgrens met een nieuwbouwvolume op de samengevoegde percelen 215D123 en 215V83 waarbij de bestaande woning kon behouden blijven, hetgeen bewoning zou bieden aan twee gezinnen. Zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan het landelijk en huiselijk karakter van de omgeving;

Dat zulk een voorbeeld voorhanden is in de Kneippstraat 102-104 (...).

Evenwel heeft de Stad Genk voorkeur gegeven aan een appartementencomplex dat geenszins verenigbaar is met een goede plaatselijke ordening, dat een overdreven schaalvergroting heeft ten opzichte van de omgevende bebouwing, hetgeen ééngezinswoningen betreffen.

Dat het toekennen van zulk een bouwvergunning geenszins kan bestempeld worden als goed bestuur in hoofde van de Stad Genk.

Verzoekers menen dat de stad onvoldoende redenen heeft om de bestemmingswijziging van de betrokken percelen op sluipende wijze door te voeren, waardoor het gevaar ontstaat dat hierdoor speculatie op gang komt niet alleen voor de Drijtap op zich maar op het hele gebied van Kneippstraat en Berenbroekstraat met al hun zijstraatjes.

Verzoekers menen dan ook dat op de betrokken percelen een meer verantwoord project kan ontwikkeld worden, zoals bijvoorbeeld het omvormen van de verouderde (maar helemaal niet bouwvallige) woning naar één of meerdere eengezinswoningen zoals dit zeer fraai gelukt is in de Kneippstraat 102-104 (...).

- e) De draagkracht van de Drijtap kan dit project niet aan en is derhalve stedenbouwkundig niet verantwoord.

Verzoekers menen dat de stad in dit geval ook rekening moet houden met de specifieke te verwachten ontwikkelingen van de rest van de Drijtap.

De linkerkant van de Drijtap op de hoek met de Hasseltweg bestaat uit een braakliggend terrein van 70 x 70 meter. Te verwachten is dat (...) het RSG dit als een 'landmark' zal invullen zoals er reeds verschillende voorzien zijn : tussen Aspergerijstraat en Hasseltweg (54 luxeappartementen), hoek Heiweier - Hasseltweg (35 appartementen), hoek Holeven - Hasseltweg : woonerf, hoek Hasseltweg - Slagmolenweg (35 appartementen)(.)

Men dient goed voor ogen te houden dat na de realisatie van onderhavige appartementenprojecten en het 'landmark' de kleine Drijtapstraat (die uitkomt aan het natuureservaat De Maten) er als volgt zal uitzien :

1. Hoek met Hasseltweg : 30 à 40 appartementen (realistisch te verwachten want voorzien als woonzone en niet als handelszone in het ontwerp BPA)
2. Drie bestaande appartementen
3. Drie bijkomende appartementen van blok A uit plan IMMO 3
4. Vijf bijkomende appartementen van blok B uit plan IMMO 3

Totaal : 41 á 51 appartementen voor een deel van een straatje van 123 meter lengte in een gebied van landelijk wonen in eengezinswoningen.

In dat geval zal de woning van verzoekers (hoek Kneippstraat - Drijtap) dan nog de enige eengezinswoning zijn aan die kant van de Drijtap (...).

Dat zulks alleszins niet getuigt van goed bestuur in hoofde van verwerende partij.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij heeft verzuimd een nota met opmerkingen neer te leggen;

Overwegende dat de tweede verwerende partij luidens haar nota met opmerkingen het verzoekschrift in die zin leest dat het zevende middel de schending aanvoert van het beginsel van goed bestuur en dat "het project (...) de toets aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een 'goede aanleg der plaats' (niet doorstaat), evenmin de planologische uitgezette visies door de stad Genk zelf"; dat zij verder stelt dat het middel betrekking heeft op de eerste verwerende partij;

Overwegende dat de tussenkomende partij in haar verzoekschrift tot tussenkomst antwoordt wat volgt :

"Aangezien het middel de Stad Genk verwijten maakt betreffende haar planologische visie en de inpassing van het project in de inzichten en noden van goede aanleg der plaats;

Dat het de bevoegdheid is van de overheid (in casu Stad Genk) om de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde Gewestplan;

Dat bovendien vaststaat dat ook ROHM van oordeel is dat het project in het geschetste wettelijke en stedenbouwkundig kader past daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving; (zie advies dd. 11/08/04)

Dat de Raad van State zich niet in de plaats van het Bestuur mag stellen;

'In de uitoefening van zijn wettigheidscontrole over de handelingen van het bestuur, mag de Raad van State alleen die middelen in acht nemen welke van die aard zijn dat ze de wettigheid van de bestreden beslissing in het gedrang brengen. De Raad van State kan zich niet in de plaats van de bevoegde overheid stellen om de opportuniteit van de bestreden beslissing te beoordelen.' (...)

Dat het verder geenszins een inbreuk uitmaakt van behoorlijk bestuur door vergunningen af te leveren alvorens een Ruimtelijk Structuurplan of een Bijzonder Plan van Aanleg definitief is;

Dat het tegenovergestelde pas de rechtsonzekerheid met zich zou meebrengen;

Dat tenslotte nog verwezen kan worden naar het antwoord onder punt 6 van het bestreden besluit, waaruit verzoekster kan vaststellen dat ook de Bestendige Deputatie van oordeel is dat kleinschalige appartementsblokken wel moeten kunnen in het betrokken gebied n.a.v. de toenmalige betwisting omtrent de vergunning voor het gebouw Drijtap 5;

Dat het middel alleszins niet ernstig is";

Overwegende dat de verzoekende partij in haar zevende middel onder meer de schending aanvoert van de "goede aanleg der plaats" doordat een complex met acht appartementen wordt vergund "in een gebied waarin steeds landelijk wonen in eengezinswoningen de regel was en is", dat "alle bouwprojecten die anno 2004 bezig zijn in dit gebied van de Kneippstraat met haar zijstraatjes allemaal eengezinswoningen betreffen", dat het appartementencomplex "een overdreven schaalvergroting heeft ten opzichte van de omgevende bebouwing,

hetgeen eengezinswoningen betreffen" en dat "de draagkracht van de Drijtap (...) dit project niet aan(kan) en (...) derhalve stedenbouwkundig niet verantwoord (is)";

Overwegende dat er geen betwisting over bestaat dat de betrokken gronden volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan Hasselt-Genk zijn gelegen in "woongebied"; dat luidens artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerpgewestplan, slechts wordt afgegeven "zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening";

Overwegende dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat 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, en dat deze motivering afdoende moet zijn; dat hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat de bestreden beslissing wat betreft de beoordeling van de aanvraag ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening overweegt wat volgt :

"Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
(zie ook gedeeltelijk de hogervermelde argumentatie betreffende de bezwaarschriften)

De Dienst Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid is van oordeel dat er voldoende inspanningen zijn geleverd (reduceren bouwdiepte, interne herindeling, inrit ondergrondse garage e.a.) om te oordelen dat de bezwaren, die ingediend worden door de omwonenden als sterk overdreven moeten beschouwd worden.

Dit blijkt uit het georganiseerde protest in een ruimere omgeving, die reikt tot percelen, die geen direct nadelig gevolg ondervinden van het project.

Samengevat wordt er een gunstig advies gegeven aan deze aanvraag, aangezien het ontwerp voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen en aangepast is aan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. De bestemming als meergezinswoning past binnen de bestaande woonomgeving gelet op de schaal en de verzorgde architecturale opvatting. De kroonlijsthoogte, dakvorm en de gekozen materialen zijn stedenbouwkundig verantwoord en passen in het huidige straatbeeld.

De adviezen van de brandweer en de stedelijke dienst leefmilieu zijn respectievelijk gunstig en voorwaardelijk gunstig. Het advies van de afdeling

Bos en Groen, en Natuur Limburg is gunstig. Deze adviezen dienen gevolgd te worden.";

dat de bestreden beslissing de bezwaarschriften met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening van het bouwwerk samenvat als volgt :

"(...)

7. met de opmerkingen, gemaakt door de bestendige deputatie in haar besluit dd. 05/06/2003 (grootschaligheid in een kleinschalig gebied, hoge woondichtheid 51 woningen per hectare, schaden groen karakter van de wijk, kleinschalige aangrenzende bebouwing, beperkte bouwdiepte percelen, te volumineus ontwerp met 3 bouwlagen, verschil kroonlijsthoogte, te grote breedte, schaalvergroting in de straat en verkeershinder, tegenspraak met de voormalige verkaveling V637, privacyhinder door het voorzien van terrassen op de eerste verdieping), werd ook weinig rekening gehouden;

8. het college van burgemeester en schepenen heeft onvoldoende met de opmerkingen van de 33 bezwaarschrijvers, de argumenten van de afdeling ROHM in haar advies dd. 17/12/2002 en de opmerkingen van de bestendige deputatie van Limburg in haar besluit 05/06/2003, rekening gehouden in haar advies betreffende het stedenbouwkundig attest nr. 2";

dat zij deze weerlegt als volgt :

"Het project zelf betreft 8 appartementen. Er werd dus 1 appartement opgeofferd en aan de afmetingen van het complex gesleuteld om aan de bezwaren van de afdeling ROHM en de bestendige deputatie te voldoen. Bovendien kan gesteld worden dat de bebouwde oppervlakte t.o.v. het vorige dossier werd verminderd met niet minder dan 151,60 m² (van 545,81 naar 394,21 m²). Verder :

- te kleine percelen : de vrije ruimte vanaf de achtergevel wordt vermeerderd van +/- 5,72 m naar +/- 10,62 (d.i. quasi een verdubbeling);
- kleinschalige bebouwing : de bouwdiepte van het huidig project is teruggebracht tot +/- 12 m (cf. de bouwdiepte in de omgeving);
- bouwdiepte : werd dus ook gereduceerd (zie hoger); hierdoor is het project beter geïntegreerd in de omgeving;
- privacyhinder : bij de eerste aanvraag waren er 4 terrassen op de eerste verdieping voorzien met een oppervlakte tussen 30-43 m². Nu worden er slechts 2 ondergeschikte terrassen achteraan voorzien van ongeveer 5 m². De ramen en terrassen zijn cfm. de geldende reglementering (burgerlijk wetboek). Bijkomend :
 - o de hoofdterrassen van de appartementen worden aan de voorzijde voorzien;
 - o de achtergevel werd naar voren gebracht (bouwdiepte wordt gereduceerd);
 - o de horizontale en verticale circulatie (trap en gang) werd centraal naar de achterzijde verplaatst. Het aantal raamopeningen in de achtergevel werd bijgevolg drastisch gereduceerd;
 - o de inkomhallen in blok B worden achteraan voorzien (i.p.v. vroeger leefruimtes);
 - o voor blok A worden de slaapkamers aan de achterzijde voorzien;
- overgang naar andere bebouwing : het ingediende project vormt een harmonische overgang tussen de hoogbouw (3-woonst) links en de eengezinswoning rechts (zie terreinprofiel);

- verkeersdrukte : het creëren van 8 woongelegenheden zal niet leiden tot verkeershinder, er worden 3 bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein voorzien en 8 parkeerplaatsen (intern) voor de bewoners. De toegenomen 'overlast' van de bijkomende auto's voor deze woongelegenheden is te verwaarlozen t.o.v. de bestaande verkeersdrukte op de zijwegen van de Hasseltweg;
- woondichtheid : de berekening van de woondichtheid door de bezwaarschrijvers geeft geen correct beeld weer. Men gaat uit van 19a50ca, terwijl de oppervlakenorm voor dichtheid een hectare is. Bij deze berekening wordt bovendien het perceel links betrokken (interessantste voor de bezwaarschrijvers). De dichtheid zal op verkeerskundig vlak geen overlast bezorgen, aangezien het parkeren ondergronds geconcentreerd wordt, waarvan de inrit centraal gelegen is. Daarenboven werd voor Drijtap 5 door de bestendige deputatie, bij de inwilliging van het hoger beroep dd. 08/04/1998, als argument aangedragen dat er in de onmiddellijke omgeving andere, kleinschalige appartementsblokken voorkomen. Het toenmalige project werd wel als kleinschalig project beschouwd bijgevolg;
- er wordt naar een verkavelingsvergunning verwezen die niet meer actueel en relevant is;

In de bezwaarschriften worden de argumenten van de bestendige deputatie en de afdeling ROHM in het kader van het eerste bouwdoossier grotendeels herhaald. Doch deze argumenten hadden betrekking op het toenmalig voorliggende ontwerp en kunnen niet gewoonweg overgenomen worden als bezwaar voor het huidige project. Bijkomend kan gesteld dat het stedenbouwkundig attest nr. 2 niet moet openbaar gemaakt worden.";

Overwegende dat uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat het college van burgemeester en schepenen wat de verenigbaarheid van de voorziene meergezinswoning met de goede plaatselijke ordening betreft, vaststelt op welke punten de huidige aanvraag van 29 maart 2004 een verbetering inhoudt ten opzichte van de aanvraag van 7 mei 2002 en overweegt dat "het ingediende project (...) een harmonische overgang (vormt) tussen de hoogbouw (3-woonst) links en de eengezinswoning rechts", dat "het creëren van 8 woongelegenheden (niet) zal (...) leiden tot verkeershinder", dat "er (...) 3 bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein (worden) voorzien en 8 parkeerplaatsen (intern) voor de bewoners (, dat) de toegenomen 'overlast' van de bijkomende auto's voor deze woongelegenheden (...) te verwaarlozen (is) t.o.v. de bestaande verkeersdrukte op de zijwegen van de Hasseltweg" en dat "Drijtap 5" door een beroepscollege als kleinschalig project werd beschouwd en ten slotte samengevat besluit dat "de bestemming als meergezinswoning (...) binnen de bestaande woonomgeving (past) gelet op de schaal en de verzorgde architecturale opvatting (en dat) de kroonlijsthoogte, dakvorm en de gekozen materialen (...) stedenbouwkundig verantwoord (zijn) en passen in het huidige straatbeeld"; dat evenwel de bestreden beslissing op het eerste gezicht geen afdoende concrete feitelijke gegevens bevat met betrekking tot de aan het bouwperceel palende of in de onmiddellijke omgeving gelegen gebouwen en gronden;

dat uit de in de bestreden beslissing aangehaalde gegevens op het eerste gezicht niet kan worden besloten waarom de uitvoering van de vergunde werken naar het oordeel van de vergunningverlenende overheid verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat uit de vaststelling dat de bestendige deputatie bij de beoordeling van een beroep tegen de weigering tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een bouwwerk op het aanpalende perceel zou hebben overwogen dat er in de onmiddellijke omgeving andere, kleinschalige appartementsblokken voorkwamen en dat het bouwwerk als dusdanig kon worden beschouwd, op het eerste gezicht niet kan worden besloten dat de voorliggende aanvraag de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt; dat het motief dat "de bestemming als meergezinswoning (...) binnen de bestaande woonomgeving (past) gelet op de schaal en de verzorgde architecturale opvatting" een stijlformule is die door geen enkel concreet gegeven wordt gestaafd; dat derhalve de formeel uitgedrukte motieven niet toelaten te besluiten dat het college van burgemeester en schepenen 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; dat in deze stand van het geding niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening naar behoren heeft verantwoord, zoals vereist krachtens voornoemd artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972; dat het middel in zoverre ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, de verzoekende partij onder meer aanvoert dat haar privacy zou worden geschonden door inkijk in haar woning en uitkijk op haar tuin; dat zij uiteenzet dat de bestreden beslissing een meergezinswoning vergunt op het perceel ter linkerzijde van het hare, dat alle leefruimtes van de op te richten appartementen op de eerste verdieping hun leefruimte hebben aan de achterzijde van het gebouw, dat deze door middel van grote glazen deuren op een hoogte van 2,90 m rechtstreeks uitgeven op haar woning, terras en tuin, dat het terras aan de rechterzijde volledig uitgeeft op haar achtertuin, dat tien vensters uitgeven op haar woning, tuin en terras, dat het geheel van de twee geplande appartementsblokken door het massale volume buiten proportie is en dat zij hierdoor in het normale rustige genot van haar woning, terras en tuin buitenmatig dreigt te worden gestoord; dat zij tevens aanvoert dat de draagkracht van haar straat onherstelbaar zal worden aangetast en zij zich vervreemd zal voelen van de eigen buurt; dat zij uiteenzet dat het merendeel van de gezinnen die de appartementen zullen bewonen, twee

voertuigen zal bezitten, dat niet alle voertuigen in de ondergrondse garages zullen kunnen worden gestald en dat de talrijke aanwezigheid van auto's extra drukte met zich brengt voor haar straat en de omliggende straten, die een uitermate groene omgeving vormen en waar uitsluitend plaatselijk verkeer toegang tot heeft;

Overwegende dat de tweede verwerende partij hierop repliceert dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partij noch het ernstig karakter van de door haar aangevoerde nadelen blijkt, doordat ze geen concrete en precieze aanduidingen geeft met betrekking tot de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte haar kan berokkenen, en zich beperkt tot een vage en algemene formulering van de door haar beweerde ernstige nadelen, noch het moeilijk te herstellen karakter;

Overwegende dat de tussenkommende partij uiteenzet dat het verlies aan uitzicht en privacy als gevolg van het betwiste bouwwerk een voorspelbare hinder is, eigen aan elk stedelijk gebied, en een onaangenaamheid uitmaakt die eigen is aan de ligging van verzoekers woning in een woonwijk, dat gelet op de grootte en de inplanting van het kwestieuze appartementsgebouw, "opgetrokken in een woonuitbreidingsgebied dat bijna volledig is volgebouwd", op het voorziene groenscherm en op de afstand tussen de betrokken percelen, de schending van de privacy en de visuele hinder gering is en het nadeel niet ernstig; dat zij verder uiteenzet op welke punten de huidige vergunning een verbetering voor de privacy uitmaakt in vergelijking met de aanvraag van 7 mei 2002, dat er slechts twee ondergeschikte terrassen zijn voorzien van ongeveer 5 m², dat de ramen en terrassen conform de geldende reglementering zijn, dat de hoofdterrassen van de appartementen aan de voorzijde worden voorzien en niet uitkijken op de tuin, dat de bouwdiepte werd ingeperkt, dat het aantal raamopeningen in de achtergevel drastisch werd gereduceerd, dat aan de achterzijde van blok A slaapkamers zijn voorzien en aan de achterzijde van blok B inkomhallen, dat, indien de verzoekende partij absolute privacy wou, zij niet in een stedelijk woongebied had moeten gaan wonen en dat zij steeds de Vrederechter kan vatten overeenkomstig artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek waardoor de hypothetische hinder niet als niet te herstellen kan worden beschouwd;

Overwegende dat uit de vergunde plannen blijkt dat de rechtergevel van het bij de bestreden beslissing vergunde blok B zich op 5,10 m bevindt van verzoekers perceel, dat zich in deze zijgevel vier ramen bevinden, dat op

de eerste verdieping van blok B twee van de drie voorziene leefruimtes doorlopen tot de achterkant van het gebouw en voorzien zijn van terrasdeuren, dat deze eerste verdieping zich op een hoogte van 3,04 m bevindt en het voorziene groenscherm op de rechterperceelsgrens 4,00 m hoog is, dat evenveel garages zijn voorzien als appartementen daar blok A uit drie en blok B uit vijf appartementen bestaat en in blok A geen en in blok B acht garages worden voorzien in de kelderverdieping; dat op het inplantingsplan een carport wordt voorzien van 5,00 m breed en 6,20 m diep, maar de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeldt dat de detailplannen ontbreken en een afzonderlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden ingediend; dat eventueel bijkomende wagens op de zes meter brede openbare weg zullen dienen te worden geparkeerd; dat in de gegeven omstandigheden aannemelijk is dat, zoals door verzoeker onder meer aangevoerd en aan de hand van concrete en precieze gegevens uiteengezet, de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning het leefklimaat op zijn aanpalende eigendom ernstig dreigt te verstoren; dat de materiële onjuistheden in verzoekers uiteenzetting met betrekking tot het aantal leefruimtes dat zich op de eerste verdieping aan de achterzijde van het gebouw bevindt, geen beslissende invloed hebben op de aanvaardbaarheid van het door hem aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel; dat de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen een afzonderlijke voorwaarde is die cumulatief moet worden vervuld met de voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van deze akte kunnen verantwoorden; dat alleen dan kan worden aangenomen dat een nadeel zijn rechtstreekse oorzaak vindt in de voor het bouwperceel geldende stedenbouwkundige voorschriften wanneer deze dermate concreet en precies zijn dat de vergunningverlenende overheid ter zake over geen eigen appreciatiebevoegdheid meer beschikt; dat dit te dezen niet het geval is; dat het ter zake irrelevant is of het bouwwerk waarvoor de bestreden stedenbouwkundige vergunning is verleend al dan niet voldoet aan de bepalingen van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek; dat verzoekers uiteenzetting voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. IMMO3 in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 18 augustus 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk waarbij aan de n.v. IMMO3 de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een appartementencomplex en ondergrondse parking te Genk, Drijtap 7-9, op percelen kadastraal gekend Sectie G, nrs. 215V83, 215D123 en 215Y127.

Artikel 3.

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

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenentwintig juni 2005, door :

de HH. J. BOVIN,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

J. BOVIN.