

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 160.445 van 22 juni 2006
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.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Geert BORMANS op 20 oktober 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van de beslissing van 18 augustus 2004 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Genk waarbij aan de nv IMMO 3 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;

Gelet op het arrest nr. 146.399 van 21 juni 2005 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 19 juli 2005 ingediend door de tweede verwerende partij;

Gezien de memorie van antwoord van de tweede verwerende partij;

Gezien de toelichtende memorie en memorie van wederantwoord van de verzoeker;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de beschikking van 21 december 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 24 april 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 2 juni 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. LAMOTTE die loco Advocaat B. GRUYTERS verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat K. HULPIAU die loco Advocaat L. DE HAESE verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. CLEMENT;

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

Overwegende dat de nv IMMO 3 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 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk zijn gelegen in woongebied; dat het college van burgemeester en schepenen op 23 oktober 2002 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht; dat de gemachtigde ambtenaar op 17 december 2002 gunstig heeft geadviseerd voor het afbreken van de bestaande woning doch ongunstig voor het oprichten van een appartementsgebouw met 9 woongelegenheden en ondergrondse parking; dat het college van burgemeester en schepenen op 22 januari 2003 de vergunning heeft geweigerd; dat de nv IMMO 3 op 21 februari 2003 beroep heeft ingesteld tegen deze

weigeringsbeslissing bij de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Limburg; dat de bestendige deputatie op 5 juni 2003 heeft beslist dit beroep niet in te willigen; dat de nv IMMO 3 daarop 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 boven-genoemde percelen; dat het college van burgemeester en schepenen op 12 december 2003 het gevraagde stedenbouwkundig attest heeft verleend; dat de nv IMMO 3 op 29 maart 2004 de stedenbouwkundige vergunning heeft gevraagd voor het "oprichten van een appartementencomplex (8) en ondergrondse parking" op boven-genoemde percelen; dat tijdens het openbaar onderzoek 143 bezwaarschriften zijn ingediend, onder meer door de verzoekende partij; dat het college van burgemeester en schepenen 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 bij de bestreden beslissing van 18 augustus 2004 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend;

Overwegende dat de verzoekende partij in een zevende middel met als hoofding "schending van het beginsel van goed bestuur" uiteenzet wat 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.

(Verzoeker) - en de andere bewoners van dit gebied - (meent) 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 (verzoeker) 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 (zij) 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.

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

(Verzoeker meent) derhalve dat er op het betrokken terrein geen appartementencomplexen moeten komen maar eengezinswoningen met voldoende hovingen en tuinen.

(Verzoeker verwijst) 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.

(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.

(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, (dat) ééngesinswoningen (betreft).

(Het) toekennen van zulk een bouwvergunning (kan) geenszins (...) bestempeld worden als goed bestuur in hoofde van de Stad Genk.

(Verzoeker meent) 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.

(Verzoeker meent) 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.

(Verzoeker meent) 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 natuurreserveaat 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 à 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 (...).

(Zulks getuigt) alleszins niet (...) van goed bestuur in hoofde van verwerende partij";

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

Overwegende dat er voor het gebied waarin het ontworpen gebouw gelegen is, geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en dat dit

gebied evenmin gelegen is binnen een vergunde verkaveling; dat het in dat geval de taak is 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; dat het de Raad van State niet toekomt zijn beoordeling van de verenigbaarheid van het bouwproject met de goede plaatselijke ordening van het betrokken gebied in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij wel bevoegd is aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij, op grond van die feiten, in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn 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 aan de door voornoemde wetsbepaling voorgeschreven motiveringsplicht is voldaan, wanneer de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen, en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen;

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 herindelings, 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 bezwaren met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening samenvat als volgt :

"(...)

7. met de opmerkingen, gemaakt door de bestendige deputatie in haar besluit d.d. 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 d.d. 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 conform 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 d.d. 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", 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 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 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 destijds ontworpen bouwwerk als dusdanig kon worden beschouwd, 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 de vergunningverlenende overheid de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening niet naar behoren heeft verantwoord; dat het middel in zoverre gegrond is;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt de beslissing van 18 augustus 2004 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Genk waarbij aan de nv IMMO 3 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.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tweeëntwintig juni 2006, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

P. LEMMENS.