RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 173.486 van 12 juli 2007
in de zaak A. 180.543/X-13.159.

In zake : Michaëla GYSEMBERGS,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. BERGÉ,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Naamsestraat 165

tegen :

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. SOCQUET,
kantoor houdende te 3080 TERVUREN,
Merenstraat 28.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Michaëla GYSEMBERGS op 23 januari 2007 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 31 augustus 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende inwilliging van het beroep ingesteld door de heer en mevrouw THOELEN-GOOSSENS tegen het besluit van 31 maart 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven, waarbij hen de stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd voor de oprichting van een meergezinswoning in gesloten verband op een perceel gelegen te Leuven, Prelatenstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 181/y0;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 20 maart 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 april 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. BERGE, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat D. SOCQUET, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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;

1. Rechtspleging

1.1. Overwegende dat de raadsman van de verzoekster ter zitting zeven nieuwe stukken neerlegt, zijnde foto's van de ligging van de toekomstige bouwwerf van de heer en mevrouw THOELEN-GOOSSENS, titularissen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, gesitueerd vanuit verschillende invalshoeken ten overstaan van de bebouwde onroerende goederen van de verzoekster; dat dit stukken zijn die de verzoekster had kunnen voegen bij haar verzoekschrift tot schorsing; dat deze stukken uit de debatten worden geweerd, omdat zij laattijdig, buiten de termijnen bepaald door het procedurereglement werden neergelegd;

1.2. Overwegende dat de raadsman van de verwerende partij ter zitting afstand doet van de twee excepties die hij namens de verwerende partij formuleerde in zijn nota; dat deze afstand werd genotuleerd in het proces-verbaal van de terechtzitting en dat er aanleiding is om deze afstand in te willigen;

2. De feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak zich in de huidige stand van de procedure als volgt aandienen:

2.1. Het bouwperceel van de heer en mevrouw THOELEN-GOOSSENS, houders van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, ligt aan de Prelatenstraat, in de binnenstad van Leuven.

Het betreft een braakliggend stuk grond, dat ingeklemd zit tussen een bakstenen muur met toegangsdeur aan de straatzijde, de zijmuur van een garage

aan de rechterzijde, de tuinmuur van de verzoekster en haar familie aan de linkerzijde, en een tuinmuur van de K.U. Leuven achteraan.

De grond ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in een woongebied.

Ter plaatse is geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht, noch zijn er verkavelingsvoorschriften.

2.2. In december 2005 dienen de heer en mevrouw THOELEN-GOOSSENS bij het stadsbestuur van Leuven een stedenbouwkundige aanvraag in om op de grond een meergezinswoning in gesloten bouwvorm op te richten.

De plannen tonen aan dat op het gelijkvloers van het gebouw bergruimte en een kunstenaarsatelier zouden komen, op de eerste verdieping een studio met twee slaapkamers, op de tweede verdieping drie slaapvertrekken, douche, badkamer en toilet van een tweede woongelegenheid, en op de derde verdieping de leefruimten van deze tweede woongelegenheid.

De bouwdiepte op het gelijkvloers wordt getekend op vijftien meter en deze op de verdieping op twaalf meter, op het onbebouwd blijvend deel van het perceel wordt een kleine binnentuin (“patio”) met waterpartij voorzien, de voor- en achtergevel van het gebouw zouden worden opgetrokken met donkergrijze baksteen, en de blinde zijgevels links en rechts zouden afgewerkt worden met antracietgrijze parement-betonsteen.

2.3. Gedurende het openbaar onderzoek over de aanvraag wordt er één bezwaarschrift ingediend door mevrouw Jeanne RICHARD, zijnde de inwonende moeder van de verzoekster.

In dit bezwaarschrift wordt gesteld dat de nieuwbouw de eigendommen van de verzoekster en haar familie zal insluiten, dat licht, lucht en zicht zullen worden weggenomen, en dat ook de zijmuur in beslag zal worden genomen.

2.4. Met een besluit van 31 maart 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven de gevraagde vergunning.

Het stadsbestuur is van oordeel dat de plaatselijke toestand dergelijk bouwvolume niet toelaat, en dat bovendien de beperkte oppervlakte van de slaapkamers op de eerste verdieping geen optimale woonkwaliteit voor langdurige huisvesting kan garanderen.

2.5. De aanvragers tekenen tegen deze weigeringsbeslissing administratief beroep aan bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

Met een besluit van 31 augustus 2006 willigt het provinciebestuur dit beroep in, op grond van de volgende overwegingen:

> "Het perceel is gelegen aan de Prelatenstraat in de Leuvense binnenstad. De plaats is gekenmerkt door kernstedelijke aaneengesloten bebouwing, met dominant aanwezige grootschalige universiteitsgebouwen. Het perceel betreft een perceel dat lang onbebouwd werd, nabij de hoek van de Prelatenstraat met de Monnikenstraat. Het ommuurde perceel heeft een breedte aan de straat van ca. 6.85m, een diepte van ca. 16.70m en een oppervlakte van ca. 1 are 15ca. Het betreft aldus een zeer beperkt perceel met beperkte mogelijkheden.
>
> De eerder(e) tuinmuur aan de straatzijde en de kleinere bijgebouwen op het perceel werden reeds gesloopt. De aanvraag voorziet in de bouw van een meergezinswoning binnen het gabarit van het eerste aanpalende woongebouw (appartementsgebouw) in de Prelatenstraat. Op het aanpalend perceel rechts (bekeken vanaf de straat) bevindt zich een garage die de nieuwbouw voorlopig zal scheiden van het eerste appartementsgebouw, maar niet als een definitieve afwerking van de straatwand kan beschouwd worden. Aan de linkse perceelsgrens grenst het perceel aan de achterste perceel(s)grens van vier bebouwde percelen aan de Monnikenstraat (overwegend bewoond door studenten).
>
> De aanvraag voorziet in een meergezinswoning die is opgevat als een woning voor een nieuwsamengesteld gezin. Op de benedenverdieping, in aansluiting met de kelder zijn dienstruimtes en een atelier (voor artistieke bezigheden) voorzien, met aansluitend een patio en waterpartij. Deze benedenverdieping beschikt over een gedeelte van de breedte over een bouwdiepte van 15m, gedeeltelijk over een bouwdiepte van 12m. De patio is zo opgevat dat 20% van het perceel vrij werd gehouden van bebouwing, overeenkomstig de interne richtlijnen die door de stad worden gehanteerd voor gesloten bebouwing. Op de eerste verdieping is een woonentiteit ingericht die als volledig afzonderlijk appartement met twee slaapkamers kan functioneren. Op de tweede en derde verdieping is een duplexwoning voorzien met de leefruimtes bovenaan.
>
> Het bouwvolume werd zo opgevat dat het gabarit van het eerste volwaardige aanpalende gebouw als maximale omschrijving werd gehanteerd. Dit gebouw beschikt over drie traditionele bouwlagen onder de kroonlijst en een vierde bouwlaag onder het zadeldak, met daarboven nog een zoldertje. De betrokken vierde bouwlaag onder het zadeldak is hier met zeer brede dakkapellen afgewerkt, zodat ze ook neerkomt op een volwaardige vierde bouwlaag.

In het huidig project werd niet met een zadeldak gewerkt, maar werd gedeeltelijk ingesprongen op het virtuele schuine dakvlak en voor een beperkt gedeelte (in overeenstemming met de maximale afmeting voor dakkapellen) uitgesprongen hierop. I.p.v. het zoldertje onder de nok werd nog een beperkte bouwlaag als verhoogd plafond met ingewerkte technische ruimte voor de lift voorzien. Dit kan gezien de onbewoonbaarheid niet als een volwaardige bouwlaag beschouwd worden. Als bouwdiepte werd op de verdiepingen het gebruikelijke maximum van 12m gehanteerd.

Dit alles is voorzien in een hedendaagse architectuur met een speelse volumewerking in de gevels (in- en uitspringende gevelvlakken). Het ontwerp werd dus volledig geënt op de aansluitende panden in de Prelatenstraat, met overname van de kroonlijsthoogte en een uitwerking binnen het bestaande gabarit. Dit is een zeer ruim gabarit, dat al over een straatlengte van ca.20m werd aangehouden. De optie om aan te sluiten hierbij zal leiden tot een coherentie in de afwerking van het straatbeeld.

Aangaande de ligging nabij de hoek kan gesteld worden dat het oprichten van een gebouw in gesloten orde op dit perceel tot een sterke reductie van de afstand tussen de bebouwing aan de Prelatenstraat en de achterzijde van de woningen in de Monnikenstraat zal leiden. Concreet zal de afstand verminderen van ongeveer 17m naar ongeveer 5m. Uiteraard betekent dit voor de panden aan de Monnikenstraat een grondige vermindering in de lichttoetreding in de woningen, een beperking van het uitzicht en een vermindering van de leefkwaliteit binnen deze gebouwen. Daar staat tegenover dat de drie panden nabij de hoek in één eigendom zijn, en een meer grootschalige vervangingsbouw met aansluiting tegen de wachtgevel van de aanvrager mogelijk wordt, wat een ernstige waardevermeerdering voor de grond inhoudt.

De beperkte afstand die zal ontstaan tussen de bebouwing aan beide straten is een gangbaar gegeven in de context van hoeken in het stedelijk weefsel. Aan de overzijde van de Prelatenstraat is een gelijkaardige ordening vast te stellen. Hetzelfde is waar te nemen aan diverse hoeken in het stadsweefsel. Het eerder bestaande ruimere uitzicht en grotere lichtinval voor de woningen aan de Monnikenstraat kan eerder als een ongewoon langdurige gelukkige situatie voor deze panden bezien worden, waar de toekomstige ordening leidt tot een situatie die hoort bij de normaal te dragen hinder voor het wonen in een stedelijke kern nabij een hoek. De invulling van dit lot voor gesloten bebouwing leidt ook tot het maximaal aanwenden van bouwgronden op goed ontsloten binnenstedelijke plaatsen en een gunstige afwerking van een opening in de straatwand.

Aangaande het bouwprogramma met twee appartementen kan geen bezwaar geopperd worden. In de directe omgeving zijn talrijke precedenten van appartementsbouw aanwezig, en ook in het eerdere stedenbouwkundige attest werd aangegeven dat dit een geschikt bouwprogramma voor de plaats is.

De stad argumenteert nu dat het bouwvolume ongepast is omwille van het aantal bouwlagen, de kroonlijsthoogte, de bouwdiepte op de verdieping en de afstand tot de bestaande bebouwing. Ook aangaande de woonkwaliteit (afmetingen van slaapkamers) wordt bezwaar gemaakt. Aangaande het bouwvolume kan gesteld worden dat dit volledig aangepast werd aan de rechts aansluitende gebouwenrij. Deze opvatting is de best denkbare voor de plaats. De visuele relatie met de woningen aan de Monnikenstraat is beperkt, daar de eerste woning aan (de) Monnikenstraat vanaf de hoek nog een zijtuinstrook bezit en er nog een later af te werken ruimte blijft bestaan. Het aantal bouwlagen is niet in strijd met de planologische bepalingen voor de plaats, de richtinggevende bepalingen bij het gewestplan en meest gepast voor de plaats. De kroonlijsthoogte identiek van die van de aanpalende gebouwenrij en de bouwdieptes conform de gangbare normen. De impact op de aanpalende woningen aan de Monnikenstraat zowel qua bezonning als lichtinval is een onvermijdelijk gegeven in deze hoekcontext.

De argumentatie van de stad aangaande de woonkwaliteit betreft de oppervlaktes van enerzijds de leefruimte van het appartement op de eerste verdieping en anderzijds een aantal die minder dan 12m² groot zijn. Deze kleine oppervlaktes maken niet dat de woning laagkwalitatief zou zijn. De kleine afmeting van bepaalde slaapkamers heeft te maken met het feit dat deze kamers eerder als logeerkamer dienst doen voor de kinderen die reeds het huis verlaten hebben. Deze kleine afmeting kan even goed ook tot een gebruik voor een andere functionaliteit leiden, of een samenvoeging met een aanpalende slaapkamer. Er is geen bindende of verordende bepaling die stelt dat een woongelegenheid over (een) minimaal aantal slaapkamers met een oppervlakte van meer dan 12m² moet beschikken. Het aantal ruimere kamers is geen criterium voor kwaliteit van bewoning, maar slechts voor de samenstelling van de gezinnen die er kunnen wonen. De woning heeft voor het overige duidelijk een hoog afwerkingsniveau en een doordachte architectuur met ruimtelijke kwaliteiten, die het louter functionele en basiscomfort overschrijdt.

In bijkomende orde kan nog gesteld worden dat de betwisting omtrent de gemene muur met de buur, dat dit een burgerrechterlijke aangelegenheid betreft. In principe kan deze eigendomsbetwisting niet leiden tot een belet van de gemeenmaking en dus het project niet verhinderen. Overigens wordt een stedenbouwkundige vergunning steeds onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten afgeleverd.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de deputatie het beroep inwilligen om volgende redenen:

- de aanvraag voldoet aan de planologische bepalingen voor de plaats.
- de aanvraag is wat betreft de bestemming in overeenstemming met de richtingaangevende bepalingen die vervat zaten in het eerdere stedenbouwkundige attest tot weigering van een studentenhuis.
- het project is voorzien met een bouwvolume dat perfect aansluit op het gabarit van de volgende volwaardig bebouwde percelen (appartementen).
- de afwerking met een gesloten bebouwing komt het straatbeeld ten goede en is in evenwicht met de hoekoplossing aan de overzijde van de straat.
- de nieuwe plaatselijke ordening die ontstaat door invulling nabij de hoek, is voor de woningen aan de aanpalende Monnikenstraat, in het licht van een behoud van deze woningen, ongunstiger dan de huidige situatie maar hoort tot de normaal te dragen hinder binnen een dicht stadsweef(s)el in een hoeksituatie.
- de invulling betekent een aanzet tot een latere herordening van de hoek, met een grote meerwaarde bij vervanging voor de woningen aan de Monnikenstraat (in één eigendom).
- de kroonlijsthoogte van het nieuwe gebouw, alsook de totale hoogte, is overeenkomstig die van de eerste volwaardige bebouwing.
- de voorgestelde bouwdieptes zijn gangbaar. Het aantal bouwlagen is in overeenstemming met de richtinggevende bepalingen bij het gewestplan.
- (het) aangeboden wooncomfort is meer dan voldoende.
- de woning zou een kwalitatieve en doordachte hedendaagse architectuur krijgen die een meerwaarde voor het straatbeeld kan betekenen";

3. Ten gronde

3.1. 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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

3.1.1. Overwegende, wat de eerste voorwaarde betreft, dat de verzoekster een enig middel aanvoert, dat als volgt luidt:

> "Het middel is genomen uit de schending van het gelijkheidsbeginsel, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, als tevens uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van (de) bestuurshandelingen, en de materiële en formele motiveringsplicht opgenomen in art. 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: 'DROC'), van artikel 19, laatste lid, van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingenbesluit), en wegens machtsoverschrijding.
>
> doordat de bestreden beslissing stelt dat het ontwerp verenigbaar is met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening
>
> en doordat de bestreden beslissing stelt dat de plaats is gekenmerkt door dominant aanwezige universiteitsgebouwen; dat de overzijde van de Prelatenstraat een gelijkaardige ordening kent, net zoals diverse hoeken; dat in de directe omgeving tal van precedenten voor appartementsbouw zijn
>
> en doordat de bestreden beslissing stelt dat het een zeer beperkt perceel is met beperkte mogelijkheden; dat de hoogte binnen het bestaande gabarit blijft van het eerste aanpalende woongebouw (appartement(s)gebouw) dat al over een lengte van 20m wordt aangehouden in de Prelatenstraat; dat daarbij aansluiten leidt tot coherentie en meerwaarde in de afwerking van het straatbeeld; dat het aantal bouwlagen (...) niet in strijd (is) met de planologische bepalingen voor de plaats, de richtinggevende bepalingen bij het gewestplan en meest gepast voor de plaats; dat de bouwdiepte conform de gangbare normen is; dat de aansluiting langs rechts de best denkbare voor de plaats is;
>
> en doordat de bestreden beslissing stelt dat de visuele relatie met de woningen aan de (Monniken)straat beperkt is, nu de eerste woning vanaf de hoek nog een tuinstrook bezit en er een later nog af te werken ruimte blijft bestaan; dat de vier bebouwde percelen aan de linkerperceelsgrens overwegend bewoon(d) worden door studenten; dat de impact op de aanpalende woningen aan de Monnikenstraat zowel qua bezonning als lichtinval (...) een onvermijdelijk gegeven (is) in deze hoekcontext; dat de drie panden nabij de hoek in één eigendom zijn, en een meer grootschalige vervangingsbouw tegen de wachtgevel van de aanvrager mogelijk wordt, wat een ernstige waardevermeerdering voor de grond inhoudt (aanzet tot latere herordening van de hoek); dat de beperkte afstand die ontstaat tussen de bebouwing aan beide straten (...) een gangbaar gegeven (is) in de context van hoeken in de stad; dat het eerder bestaande uitzicht en grotere lichtinval voor de woningen aan de Monnikenstraat eerder als een ongewoon langdurig gelukkige situatie voor deze panden kan gezien worden, en de toekomstige ordening een normaal te dragen hinder inhoudt voor het wonen in een stedelijke kern nabij een hoek; dat de bouwgronden op goed ontsloten binnenstedelijke plaatsen maximaal worden aangewend en de opening in de straatwand gunstig wordt afgewerkt.
>
> Terwijl het decreet van 18 mei 1999 en art. 19 Inrichtingenbesluit bepaalt dat elk project in overeenstemming dient te zijn met de goede ruimtelijke ordening

En terwijl in de onmiddellijke omgeving eveneens gewone rijhuizen voorkomen; terwijl het vergunde project zorgt voor een onevenwichtige en bruuske overgang tussen appartementsbouw en traditionele rijhuizen.

En terwijl de vergunde constructie door haar hoogte alle lichtinval en bezonning wegneemt van de woningen van verzoekers

En terwijl het betrokken perceel op een andere, evenwaardige manier kan worden ingevuld die minder nadelig is voor de woonkwaliteit van verzoekende partij

En terwijl het motiveringsbeginsel en art. 2 en 3 van de Motiveringswet van 29 juli 1991 vereisen dat in de beslissing zelf de feitelijke en juridische grondslagen worden aangeduid waarop zij is gesteund, en daarenboven dat zij wordt ondersteund door pertinente, afdoende en draagkrachtige motieven.

En terwijl het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de overheid met de nodige zorgvuldigheid de feiten waarop de beslissing rust, moet vaststellen en waarderen, en de overheid de beslissing behoorlijk dient voor te bereiden met behoorlijke afweging van de verschillende gegevens en belangen.

En terwijl de beslissingnemende overheid die de feitelijke elementen en de juridische randvoorwaarden van de bezwaren zorgvuldig onderzoekt niet in redelijkheid tot de bestreden uitspraak kan komen

En terwijl het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel vereist dat een overheid in alle redelijkheid de betrokken belangen dient af te wegen

Zodat het vergunde project in feit(e) noch in rechte verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening

En zodat de bestreden beslissing de aangehaalde wetsbepalingen schendt, en ook onredelijk, onevenredig en onzorgvuldig is.

Toelichting:

Het enig middel bestaat uit drie onderdelen, die deels overlappen.

1. Eerste onderdeel: het ontwerp is onverenigbaar met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening

Art. 19, laatste lid, Inrichtingenbesluit bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Verwerende partij dient bij de toekenning van de vergunning, uiteraard niet enkel rekening te houden met de stedenbouwkundige voorschriften, doch tevens met de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving.

Verzoekster meent dat de bestreden beslissing volkomen ten onrechte stelt dat het ontwerp verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het feit dat het aantal bouwlagen niet in strijd is met de planologische bepalingen en dat de bouwdiepte conform de gangbare normen is, betekent nog niet ipso facto dat het voorgestelde project verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, hetgeen in concreto dient te worden onderzocht, hetgeen niet is gebeurd.

Ook al zijn in de onmiddellijke omgeving een aantal appartementsgebouwen te vinden (verwerende partij duidt overigens niet aan waar deze precies zouden zijn gelegen), toch worden de omliggende straten tussen het stadspark (site Sint-Donatuspark), de Frederik Lintstraat, de universiteitscampus en de Parkstraat grotendeels gekenmerkt door rijhuizen.

De Prelatenstraat, Monnikenstraat, Van Evenstraat, en de Vlamingen(s)traat zijn zeer klassieke woonstraten. Zo zijn de woningen tegenover de woningen van verzoekers alle rijhuizen.

Verzoekers menen dan ook dat de bedoelde meergezinswoning, die eigenlijk aansluit bij de typologie van een appartementsgebouw, niet past in de onmiddellijke omgeving, gelet op haar grote impact op de omgeving.

Wanneer men zulke gebouwen oogluikend toelaat, zal het karakter van de omgeving op een sluipende manier veranderen, en zal (men) inderdaad enkel nog appartementsgebouwen krijgen.

Dat is ook waar de bestendige deputatie zeer ten onrechte op aanstuurt, nl. dat de woningen van verzoekende partijen in de toekomst zullen worden vervangen door een grootschalig gebouw (stuk 1, p. 4, onderaan). Verzoekers menen dat deze opmerking ongepast is. Verzoekende partij zal nog verschillende jaren in haar woning blijven wonen, zodat zij nog al die jaren de hinder van de vergunde constructie zal ondervinden (cf. ook infra). Bovendien komt het niet aan de bestendige deputatie toe om een dergelijke planologische beleidskeuze te maken zonder dat zij verwijst naar een plan van ruimtelijke ordening.

De woning van verzoekster sluit op dit moment mooi aan bij de andere rijwoningen in de Prelatenstraat, en past in het algemene straatbeeld van de buurt.

De vergunde constructie vormt echter een al te bruuske en onevenwichtige grens van deze aaneenschakeling van rijwoningen, zodat deze niet past in de onmiddellijke omgeving.

Verzoekster merkt op dat een constructie die zorgt voor een geleidelijke en harmonische overgang tussen haar rijwoning en de evenuele appartements-gebouwen in de Prelatenstraat beter gepast zou zijn.

Het feit dat de verzoekende partij ingevolge de te bouwen constructie zou dienen uit te kijken op een blinde, donkergrijze muur van ruim 10 meter hoog kan blijkbaar geen enkel probleem zijn voor de bestendige deputatie, en wordt door haar aanvaard. Het is alleszins een element dat mee dient beoordeeld te worden in (het) kader van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg. Het nadeel dat verzoekster hierdoor lijdt, werd hierboven reeds uitvoerig uiteengezet (cf. feiten, belang en MTHEN).

Uit het bestreden besluit blijkt geenszins dat verwerende partij de verenigbaarheid van het project met de woning van de verzoekende partij op een ernstige wijze heeft onderzocht.

In de bestreden beslissing wordt wel uitdrukkelijk erkend dat de vergunde constructie een negatieve impact heeft op de bezonning en lichtinval van de woningen van verzoekende partijen. Doch geen enkele verzachting van deze negatieve gevolgen wordt voorgesteld.

Integendeel, deze negatieve gevolgen worden omschreven als ‘onvermijdelijk in een hoek’ en ‘normaal te dragen hinder in een stedelijke kern nabij een hoek’.

Verzoekers kunnen met deze stellingen geenszins akkoord gaan.

Dat de verwerende partij toestaat dat vlak achter de woningen van verzoekers zulk een blinde muur wordt opgericht komt neer op een de facto onteigening die verzoekers dwingt te verhuizen of een ander gebouw te plaatsen. Minstens worden verzoekers zonder enig plan van aanleg of verkaveling, in de richting van bepaalde bouwvoorschriften geduwd.

Dit kan geenszins al(s) normaal of onvermijdelijk worden beschouwd.

Het gegeven dat de drie panden nabij de hoek in één hand zijn, is irrelevant voor de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening van het vergunde project.

Uit deze redenering blijkt immers dat de verwerende partij anders zou hebben beslist indien de drie panden in verschillende handen waren (ook al geeft zij niet aan hoe zij zou hebben beslist). Dat kan zeker niet worden beschouwd als een afdoende motivering. Het houdt zelfs een schending (in) van het gelijkheidsbeginsel, nu het gehanteerde onderscheidingscriterium geenszins als pertinent te beschouwen is.

Ook het gegeven dat een grootschalig bouwwerk tegen de wachtgevel van het vergunde gebouw mogelijk wordt, is irrelevant voor de voorliggende beoordeling.

Verzoekende partij plant nog verscheidene decennia in haar woning te blijven wonen, zonder dat zij deze willen verkopen of zelf een appartementsgebouw willen bouwen, zoals verwerende partij suggereert.

De voorgaande vaststellingen tonen duidelijk aan dat de vergunde constructie geenszins verenigbaar is met de huidige goede ruimtelijke ordening, nu verwerende partij uitgaat van te veel toekomstige stedenbouwkundige situaties.

Het onderdeel is ernstig.

2. Tweede onderdeel: schending van de materiële en formele motiveringsplicht

Art. 2 en 3 Motiveringswet vereisen dat in de beslissing zelf de feitelijke en juridische grondslagen worden aangeduid waarop zij is gesteund, en daarenboven dat zij wordt ondersteund door pertinente, afdoende en draagkrachtige motieven.

Dit geldt des te meer gelet op de discretionaire bevoegdheid waarover de verwerende partij beschikt om al dan niet een vergunning toe te staan.

Verzoekster meent dat verwerende partij zowel de formele als de materiële mo(t)iveringsverplichting heeft geschonden.

Door de loutere vermelding van de juridische overwegingen in de afgeleverde bouwvergunning voldoet het bestreden besluit echter nog niet aan de verplichting tot deugdelijke en afdoende en feitelijk correcte motivering.

De vermelding van de concrete feitelijke gegevens is een belangrijke verplichting die niet in acht werd genomen. De motivering waarom iets stedenbouwkundig verenigbaar is met een bepaalde omgeving of de goede plaatselijke aanleg niet verstoort, is immers per definitie een beoordeling in feite en de Raad van State moet al de feitelijke gegevens die de beslissing kunnen verantwoorden hierin aantreffen (OPDEBEEK. I. en COOLSAET, A., fo(rm)ele motivering van bestuurshandelingen, die Keure, 1999, blz. 193).

De verwerende partij laat na aan te tonen welke dominant aanwezige universiteitsgebouwen de plaats zouden kenmerken, hetgeen een duidelijke schending inhoudt van de formele motiveringsplicht.

Verzoekende partij vermoedt dat verwerende partij doelt op het nabijgelegen studentenrestaurant (ALMA II) en de kantoor- en lesgebouwen op de campus van de faculteit politieke en sociale wetenschappen.

Verzoekers menen evenwel dat deze bouwwerken geen invloed kunnen hebben op de ruimtelijke ordening van hun en de omliggende straten. De faculteit vormt ruimtelijk een duidelijk afgescheiden geheel dat een binn(en)gebied tussen de Van Evenstraat, de F. Lintstraat, de Vesaliusstraat en de P(a)rkstraat opvult, en volkomen te onderscheiden (is) van (het karakter van) de Monniken- en Prelatenstraat.

De verwerende partij kon zich dan ook niet steunen op deze overweging om te oordelen over de goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij verwijst nog naar diverse hoeken in het stedelijke weefsel waar een gelijkaardige ordening zou zijn waar te nemen. Zij laat evenwel na aan te tonen waar deze hoeken zich dan wel zouden bevinden.

Nu verwerende partij naar geen enkel document verwijst waarop zij zich zou kunnen steunen, menen verzoekende partijen dat deze veralgemening niet voor waar kan worden aangenomen en bijgevolg geen geldige motivering kan vormen.

> ‘Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, is de bestendige deputatie, wanneer zij over een bouwberoep uitspraak doet, er niet toe gehouden alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande procedure werden geformuleerd te beantwoorden. Zij kan volstaan aan te

geven welke, met een degelijke ruimtelijke ordening verband houdende redenen haar beslissing verantwoorden. Deze redengeving moet des te meer concreet en precies zijn wanneer de gemachtigde ambtenaar in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht en in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd' (...).

Het lijkt verzoekende partijen bovendien weinig waarschijnlijk dat men op elke hoek een metershoge blinde muur tegen de achterzijde van een woning zou bouwen. De enkele ongelukkige gevallen waarin dat wel gebeurd is, kunnen geen motivering zijn om dat ook in casu te doen.

De regel is immers dat de concrete bestaande bebouwing de nieuwe constructies inspireren. Dit gebeurt ten onrechte niet voor de gebouwen aan de (Monniken)straat.

De verwerende partij verwijst eveneens naar de overliggende hoek die een gelijkaardige ordening zou kennen.

Verzoekers menen evenwel dat deze stelling niet correct is. Aan de overzijde werd immers een hoekhuis opgericht, hetgeen een andere situatie is, zodat dat niet als precedent kan worden beschouwd. De bestreden beslissing is gebaseerd op een onjuiste voorstelling van de feiten.

'Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van een bouwwerk, dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik van (in) die onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen of open ruimten. De formele motiveringsplicht vereist dat de vergunning voor een dergelijk bouwwerk de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens aangeeft die op afdoende wijze aantonen dat het verenigbaar is met deze omgeving. Met de gegevens en redenen die in dat verband in procedurestukken worden uiteengezet, kan geen rekening worden gehouden' (...).

De bestreden beslissing stelt uitdrukkelijk dat ervoor wordt gekozen om qua bouwhoogte en volume aan te sluiten bij het rechtsliggende appartementsgebouw.

De verwerende partij laat evenwel na een afdoende motivering te geven voor deze keuze. Gelet op de opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen, diende deze keuze immers bijzonder te worden gemotiveerd.

Wederom maakt de verwerende partij een planologische beleidskeuze, zonder dat zij naar enig plan verwijst.

Slechts met stijlformules ('... meest gepast voor de plaats', 'best denkbare voor de plaats') tracht verwerende partij haar keuze te motiveren. Ook de motieven 'coherentie' en 'meerwaarde' overtuigen niet. Verwerende partij haalt immers geen alternatieven aan die minder gepast, minder coherent zijn, of minder meerwaarde bieden.

Verzoekers menen dat de verwerende partij ten onrechte heeft gekozen om aan te sluiten bij de bouwstijl aan de rechterzijde.

Verwerende partij kan geenszins worden gevolgd wanneer zij stelt dat het te bebouwen perceel beperkt is met beperkte mogelijkheden. Zij toont geenszins aan de hand van concrete feiten, aan waaruit zij dit afleidt (grootte, ligging ... ?).

Verzoekster meent (dat) het perceel wel degelijk tal van mogelijkheden biedt.

Verwerende partij had minstens in het bestreden besluit op een deugdelijke en afdoende wijze dienen uiteen te zetten om welke reden het volledig verlies aan lucht, licht en bezonning dat een zeer zware impact heeft op de leefkwaliteit van de verzoekende partij, de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning niet in de weg staat.

Stellen dat (...) deze constructie de best denkbare is en dat de hinder als normaal te aanvaarden is, kan moeilijk als een inhoudelijk correcte motivering worden weerhouden.

Verwerende partij is zonder meer onjuist wanneer zij stelt dat de vier bebouwde percelen aan de linkergrens overwegend worden bewoon(d) door studenten. Eén van deze percelen betreft immers een garage, een andere de woning van verzoekster en haar moeder, en een derde woning die op dit moment te huur staat.

Eveneens zonder enige motivering stelt verwerende partij dat de garage aan de rechterzijde niet als definitieve afwerking van de straat kan worden beschouwd.

Deze garage scheidt de nieuw te bouwen constructie van het bestaande appartementsgebouw. De eventuele toekomstige bebouwing op dat perceel is cruciaal om een harmonische verbinding te maken tussen beide gebouwen.

De redenering van verwerende partij waarbij zij ervoor opteert om de hoogte van het vergunde gebouw te laten aansluiten bij de hoogte van het bestaande appartementsgebouw, is dan ook gebaseerd op onjuiste feiten, nu alles afhangt of en van de wijze waarop de ruimte van de garage zal worden opgevuld.

De verwerende partij gaat er in haar redenering vanuit dat ook op de plaats van de garage een appartementsgebouw zal opgericht (moeten) worden. Zij loopt daarbij vooruit op toekomstige bouwplannen (die volledig afhangen van de wil van particuliere bouwheren) en neemt een (planologische) voorbeslissing, zonder alweer te verwijzen naar een of ander plan.

In dat opzicht is de bestreden beslissing gebaseerd op een onjuiste motivering.

Het onderdeel is ernstig.

3. Derde onderdeel: schending van het zorgvuldigheids-, redelijkheids- (en) evenredigheidsbeginsel.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de overheid bij het nemen van haar beslissing zich behoorlijk dient voor te bereiden en te informeren o.a. door het voeren van een voldoende onderzoek naar de feiten en de afweging van de gevolgen ervan (K. LEUS, 'Het zorgvuldigheidsbeginsel', in I. OPDEBEEK en M. VAN DAMME (ed.), Beginselen van behoorlijk bestuur, die Keure, 2006, p. 101).

Het redelijkheidsbeginsel stelt dat de overheid niet kennelijk onredelijk mag optreden (M. BOES, 'Het redelijkheidsbeginsel', in (...) I. OPDEBEEK en M. VAN DAMME (ed.), Beginselen van behoorlijk bestuur, die Keure, 2006, p. 175).

Het evenredigheidsbeginsel vereist dat de overheid bij het nemen van een beslissing een evenwichtige afweging maakt tussen de verschillende in het geding zijnde belangen, alsook dat er een redelijke verhouding bestaat tussen het doel dat de overheid wil bereiken met haar beslissing en de nadelen die bepaalde personen daarvan kunnen ondervinden.

In casu heeft de verwerende partij zich onvoldoende voorbereid, in die zin dat zij onvoldoende onderzoek heeft gevoerd naar de feiten of deze foutief heeft beoordeeld (cf. supra, onder het eerste en tweede onderdeel).

Zo stelt verwerende partij ten onrechte dat de drie links aanpalende percelen hoofdzakelijk door studenten worden bewoond.

De effecten van het project op de leefkwaliteit van verzoekster worden slechts zeer oppervlakkig onderzocht.

De stelling van verwerende partij dat de negatieve gevolgen voor de woning van verzoekers onvermijdelijk zijn, wijst er duidelijk op dat zij geen alternatieven voor het project onderzocht heeft. Verwerende partij haalt immers geen alternatieven aan die minder gepast, minder coherent zijn, of minder meerwaarde bieden. Mogelijks zijn er alternatieve oplossingen die even of beter gepast zijn dan de vergunde constructie.

Ook de stelling dat het een beperkt perceel met beperkte mogelijkheden betreft, duidt op een onvoldoende onderzoek van de concrete situatie. Het betreft immers een goed gelegen en vrij groot perceel, dat zeker en vast op een andere manier zou kunnen worden ingevuld. Uit de bestreden beslissing blijkt niet hoe verwerende partij tot haar conclusie is gekomen.

De verwerende partij had eveneens de toekomstige of eventueel geplande stedenbouwkundige situatie dienen te onderzoeken, nu zij daaromtrent ongefundeerde stellingen inneemt. Daarbij wijst zij echter naar geen enkel plan of document, zodat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat zij heeft gehandeld met kennis van zaken.

De verwerende partij aanvaardt de gekende negatieve gevolgen voor de woning van verzoekende partij, en stelt geen enkele verzachting van deze gevolgen voor.

Deze houding houdt duidelijk een schending in van het redelijkheidsbeginsel. Geen enkele redelijk handelende overheid zou deze vergunning hebben toegestaan zonder specifieke voorwaarden op te leggen, of zonder minder schadelijke alternatieven te onderzoeken.

De redelijkheid vereist dat de vergunningverlenende overheid de negatieve gevolgen voor verzoekster grondiger zou hebben on(d)erzocht en zou trachten te hebben beperkt.

De vergunde constructie tast op een onevenredige wijze de leefkwaliteit van verzoekster aan, in verhouding tot het voordeel dat de verkrijgers van de vergunning halen uit (het) valoriseren van hun eigendom door het mogen oprichten van de meergezinswoning. Het nadeel dat verzoekster ondervindt kan geenszins worden beschouwd als een normaal te dragen hinder.

Verzoekster meent dat het betrokken perceel op een andere, evenwaardige manier kan worden ing(e)vuld die minder nadelig is voor de woonkwaliteit van verzoekende partijen, en even voordelig voor de eigenaars van het te bebouwen perceel.

Uit de redenering van verwerende partij blijkt dat zij anders zou hebben beslist indien de drie panden in verschillende handen waren (ook al geeft zij niet aan hoe zij zou hebben beslist). Dat getuigt van onredelijkheid en onzorgvuldigheid. Het houdt zelfs een schending (in) van het gelijkheidsbeginsel, nu het gehanteerde onderscheidingscriterium geenszins als pertinent te beschouwen is";

3.1.2. Overwegende dat de verwerende partij in essentie repliceert dat de vergunde bouwaanvraag verenigbaar is met de planlogische bestemming van het bouwperceel, gelegen in woongebied en dat het bestreden besluit erop wijst dat soortgelijke gebouwen in de onmiddellijke omgeving voorkomen, dat de gegevens van de plaatselijke aanleg bij de beoordeling van de bouwaanvraag werden betrokken, dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen niet toepasselijk is en dat de provinciale administratie bij de voorbereiding van het dossier van de verwerende partij heeft vastgesteld dat het ontwerp vergunbaar was;

3.1.3.1. Overwegende dat de verzoekster in het eerste onderdeel van het enig middel aanvoert dat het ontwerp, zoals het werd vergund door de verwerende partij, onverenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de Raad van State de verenigbaarheid van een bouwwerk met de goede plaatselijke aanleg, enkel marginaal vermag te toetsen, wat inhoudt dat de Raad enkel nagaat of de beoordeling van de verwerende partij al dan niet getuigt van kennelijke onjuistheid of onredelijkheid;

Overwegende dat de verwerende partij de vergunning verantwoordt voor wat de ontworpen meergezinswoning op het perceel betreft, op basis van de feitelijke vaststelling dat de bouwplaats gesitueerd is in een gebied met "kernstedelijke aaneengesloten bebouwing, met dominant aanwezige grootschalige universiteitsgebouwen"; dat de verwerende partij vervolgens overweegt dat het ontwerp blijft binnen het gabarit van het eerste aanpalende appartementsgebouw in dezelfde straat, dat de bouwdiepte binnen de gebruikelijke normen blijft, dat de aansluiting bij het aanpalende appartementsgebouw "zal leiden tot een coherentie in de afwerking van het straatbeeld", dat een beperkte afstand tussen de bebouwing, "een gangbaar gegeven (is) in de context van hoeken in het stedelijk weefsel", dat aan de overzijde van de straat en elders in het stadsweefsel "een gelijkaardige ordening" bestaat, dat het ruimere uitzicht en de grotere lichtinval voor de betreffende huizen in de Monnikenstraat eerder moet worden beschouwd, "als een ongewoon langdurige gelukkige situatie voor deze panden", dat de nieuwe toestand "hoort bij de normaal te dragen hinder voor het wonen in een stedelijke kern nabij een hoek", dat de ontworpen gesloten bebouwing zorgt voor "het maximaal aanwenden van bouwgronden op goed ontsloten binnenstedelijke plaatsen en een gunstige afwerking van een opening in de straatwand", dat in de directe omgeving "talrijke precedenten van appartementsbouw" aanwezig zijn, dat de visuele hinder tot de woningen in de Monnikenstraat beperkt is, dat een vermindering van de bezonning en de lichtinval "een onvermijdelijk gegeven" is, "in deze hoekcontext", en dat de betwisting omtrent de gemene tuinmuur een burgerrechtelijk karakter heeft;

Overwegende dat voornoemde motieven op het eerste gezicht niet kennelijk onredelijk zijn en dat zij uitgaan van juiste feitelijke gegevens; dat het eerste onderdeel van het enig middel bijgevolg niet ernstig is;

3.1.3.2. Overwegende dat de verzoekster in het tweede onderdeel van het enig middel de schending aanvoert van de materiële en formele motiveringsplicht;

Overwegende dat de verzoekster dit onderdeel steunt op de beweerde schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Overwegende dat vooreerst, deze wet niet toepasselijk is, gelet op het voorschrift van artikel 53, §3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat vervolgens op het eerste gezicht aan de motiveringsplicht opgenomen in voornoemde decretale bepaling is voldaan, gelet op de motieven van het bestreden besluit die werden onderzocht, naar aanleiding van de analyse van het eerste onderdeel van het enig middel; dat het tweede onderdeel van het enig middel bijgevolg niet ernstig is;

3.1.3.3. Overwegende dat de verzoekster in het derde onderdeel van het enig middel de schending aanvoert van het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel;

Overwegende dat op het eerste gezicht de verwerende partij zorgvuldig is te werk gegaan bij de voorbereiding van het bouwdossier; dat zij haar besluit zorgvuldig heeft onderbouwd, zowel met planologische motieven, als met een beredeneerde argumentatie die rekening houdt met de bestaanbaarheid van het ontworpen gebouw met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat het redelijkheidsbeginsel niet werd geschonden, vermits op het eerste gezicht het bestreden besluit de toets van de redelijkheid doorstaat, omdat het onderbouwd is en steunt op een veelheid van motieven die prima facie pertinent, draagkrachtig en afdoend zijn;

Overwegende dat het evenredigheidsbeginsel op het eerste gezicht niet werd geschonden, daargelaten de vraag of dit beginsel in casu dienstig kan worden aangevoerd, gelet op het feit dat de verzoekster geen bewijsstukken neerlegt die zouden kunnen aantonen dat dit beginsel werd geschonden; dat onder bewijsstukken wordt begrepen: fotomateriaal, schetsen, plannen, simulaties; dat het derde onderdeel van het enig middel bijgevolg niet ernstig is;

3.2. Overwegende dat niet is voldaan aan de eerste voorwaarde van voornoemd artikel 17, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing te verwerpen,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

<u>Artikel 2</u>.

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 twaalf juli 2007, door :

de H.	D. MOONS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **D. MOONS.**