RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 180.470 van 4 maart 2008
in de zaak A. 185.143/X-13.442.

In zake : Albert REYSKENS,
die woonplaats kiest bij
advocaat H. LAMON,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
de Schiervellaan 23

tegen :

de deputatie van de provincieraad van LIMBURG.

tussenkomende partij :

Rudi CLAEYS,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. BAUDEWYN,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Anne Frankplein 14 bus 1.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Albert REYSKENS op 15 september 2007 heeft ingediend, en waarin hij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 3 mei 2007 van de deputatie van de provincieraad van Limburg houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan Rudi CLAEYS voor het bouwen van 2 appartementen met carports op een perceel gelegen te Godsheide, Brugstraat 12, kadastraal bekend sectie B, nr. 251/l2;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 5 november 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 november 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat H. LAMON, die verschijnt voor de verzoekende partij, van bestuurssecretaris I. WILLEMS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat N. DUGARDIN, die loco advocaat W. BAUDEWYN verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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;

OVERWEEGT WAT VOLGT:

1. Over de rechtspleging

Met een verzoekschrift van 4 oktober 2007 heeft Rudi CLAEYS gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. Over de feitelijke gegevens van de zaak

2.1. Op 9 oktober 2006 dient Rudi CLAEYS bij het stadsbestuur van Hasselt een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van twee appartementen.

De aanvraag beoogt de oprichting van een gebouw op een perceel van 15m breedte, tegen de wachtgevel van een bestaande oudere verdiepingswoning, Brugstraat 14. Het op te richten gebouw sluit aan bij het profiel van de wachtgevel. Op het gelijkvloers wordt één appartement ingericht (over een bouwdiepte van 17 meter) en op de verdieping en onder het dak één duplexappartement (met bouwdiepte van 10 meter) met een dakterras. Achter de woning worden twee tuinen aangelegd, twee houten carports met overdekt terras op de scheidingslijn met verzoekers perceel en, achteraan het perceel, een zwembad van 9 meter op 4 meter.

Een vorige aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van drie appartementen en een vrijstaand bijgebouw werd geweigerd bij collegebesluit van 14 juli 2005.

2.2. Blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurde gewestplan Hasselt-Genk is het perceel gelegen in woongebied.

Het is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.3. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 november 2006 tot 30 december 2006 dient onder meer de verzoeker bezwaar in.

In zitting van 11 januari 2007 bevindt het college van burgemeester en schepenen van Hasselt de bezwaren ontvankelijk en gegrond.

Bij besluit van dezelfde datum weigert het college van burgemeester en schepenen de vergunning:

> "(...)
> Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.
> Overwegende dat het gabarit van de aangrenzende bebouwing aan de voorzijde wordt gevolgd; dat de bouwdiepte op verdieping beperkt blijft tot het maximum van 10m; dat de meerdiepte ten opzichte van de aangrenzende woning wordt voorzien van een plat dak;
> Overwegende dat het geheel ontworpen is in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen; dat het bouwvolume verenigbaar is met het straatbeeld;
> Overwegende dat de Brugstraat hoofdzakelijk bestaat uit vrijstaande ééngezinswoningen op ruime bouwpercelen; dat volgens de eerder afgeleverde weigering op het betreffende perceel maximum 2 woongelegenheden kunnen voorzien worden;
> Overwegende dat voor het parkeren een geïntegreerde oplossing werd voorgesteld; dat beide appartementen over een bruikbare tuin kunnen beschikken.
> Overwegende dat evenwel naar aanleiding van het openbaar onderzoek 5 bezwaarschriften werden ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen de bezwaarschriften ontvankelijk en gegrond heeft bevonden; dat het bouwprogramma van twee wooneenheden ingevolge deze bezwaarschriften niet aanvaard kan worden; dat de stelling van max. 2 wooneenheden in de eerder afgeleverde weigering onder voorbehoud was van de resultaten van het openbaar onderzoek;
> Algemene conclusie
> Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving".

2.4. Bij aangetekend schrijven van 23 februari 2007 tekent Rudy CLAEYS beroep aan bij de deputatie van de provincieraad van Limburg.

2.5. Bij nota van 16 april 2007 adviseert de sectie Ruimtelijke Ordening van het provinciebestuur de aanvraag niet in te willigen.

2.6. Bij besluit van 3 mei 2007 geeft de deputatie van de provincieraad van Limburg de vergunning toch af onder de voorwaarden van naleving van het advies van de brandweer en van de bepalingen in het burgerlijk wetboek met betrekking tot lichten en zichten.

Dit is het bestreden besluit.

2.7. Bij schrijven van 17 juli 2007 van de stad Hasselt wordt de verzoeker in kennis gesteld van de bestreden beslissing.

3. Over de ontvankelijkheid

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering. Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over deze exceptie dringt zich immers slechts op indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

4. Over de grondvoorwaarden tot schorsing

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

4.1. Over de middelen

4.1.1. Standpunt van de partijen

4.1.1.1. Wat de eerste voorwaarde van artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State betreft, laat de verzoeker gelden wat volgt:

> "Het eerste middel, afgeleid uit de schending van art. 53 § 1 DRO
> 10.
> Artikel 53 § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening (gecoördineerd op 22 oktober 1996) bepaalt dat beslissingen van o.m. de bestendige deputatie met redenen moeten worden omkleed. Deze formele motiveringsplicht houdt in dat de bestendige deputatie in de beslissing zelf de juridische en feitelijke overwegingen dient te vermelden waarop zij is gesteund en dat deze afdoende moeten zijn.
> Zij dient, om aan de haar opgelegde motiveringsplicht te voldoen, aan te geven welke met een degelijke ruimtelijke ordening verband houdende redenen haar beslissing verantwoorden.
> De bestreden beslissing stelt dat 'het ontwerp verenigbaar is met zijn omgeving', doch met betrekking tot de privacyhinder voor de omwonenden stelt ze enkel dat er op de verdieping een 'groenscherm van 1,90 m breedte is voorzien'. Het valt niet in te zien hoe een scherm dat enkel in de breedte wordt omschreven als een bescherming kan worden aanzien die zich uiteraard en voornamelijk ook in de hoogte dient uit te strekken. Van op een terras op de eerste en tweede verdieping is het evident dat een groenscherm dat enkel in de breedte is omschreven geen enkele bescherming kan bieden en dit kan dan ook geen draagkrachtig motief zijn om het ontwerp verenigbaar te achten met de omgeving.
> Het is dan ook duidelijk dat het project dat door de bestreden vergunning wordt vergund de ruimtelijke draagkracht van het gebied overschrijdt, gezien het niet in alle redelijkheid niet (sic) kan worden ingepast in een omgeving met halfopen en open bebouwing voor eengezinswoningen. Dit geldt des te meer nu er geen buffering is voorzien voor de gelijkvloerse verdieping en evenmin voor het terras achter de carports.
> Het middel is dan ook ernstig en gegrond.
> Het tweede middel, afgeleid uit de schending van artikel 43 § 1 DRO en van art. 19 laatste lid van het KB van 28 december 1972.
> 11.
> Voor het gebied waarin de ontworpen constructie die voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing (sic) bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en dit gebied is evenmin gelegen binnen een vergunde verkaveling.
> In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig het beginsel dat wordt afgeleid uit art. 43 § 2 eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening (gecoördineerd op 22 oktober 1996). Dit vloeit tevens voort uit art. 19 laatste lid van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (...).
> Het is aan verzoekende partij bekend dat de Raad van State in het kader van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde

administratieve overheid. De Raad van State is echter wel bevoegd om na te gaan of de overheid de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

Dat de bestreden beslissing vertrekkend van een juist feitelijk gegeven, te weten dat er 'in de breedte' een groenscherm wordt voorzien langs de zijkant van de constructie die grenst aan het perceel van verzoekende partij, maar geen aandacht besteedt aan het feit dat dit enkel geldt voor de verdieping (sic). Blijkens de aan de bestreden vergunning gehechte plannen is er geen dergelijk groenscherm ter hoogte van het overdekt terras achter de carports. Er wordt niet aannemelijk gemaakt dat dit terras in overeenstemming te brengen is met de goede plaatselijke ordening.

Er wordt bovendien gesteld dat 'de terrassen de verdieping moeten voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en uitzichten' (sic), doch dit is geen correcte beoordeling in het licht van de goede plaatselijke ordening. Er kan niet in redelijkheid worden voorgehouden dat het louter volstaat te verwijzen naar de breedte van een groenscherm en naar een verplichting om het burgerlijk wetboek na te leven (zonder dat de vergunningverlenende overheid het voorgelegde plan onderzoekt naar de verenigbaarheid van de opgelegde voorwaarden).

Het middel is ernstig en gegrond".

4.1.1.2. De verwerende partij repliceert hierop wat volgt:

"III DE AANGEVOERDE MIDDELEN VAN DE VERZOEKENDE PARTIJ

1 Overwegende dat de verzoekende partij in een eerste middel aanvoert dat (...)

1.1 Overwegende dat ons college voor de weerlegging van dit middel allereerst gewoon wenst te verwijzen naar de motivering, zoals die uitdrukkelijk werd opgenomen in het bestreden besluit van 3 mei 2007;

dat ons college, na een weergave van de feitelijke kenmerken van de aanvraag en de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, de vergunning heeft toegekend als zijnde verenigbaar met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening, met de volgende overwegingen:

'(...)

Overwegende dat de vergunning evenwel rechtstreeks door het college van burgemeester en schepenen geweigerd werd omwille van het feit dat in de Brugstraat geen appartementen voorkomen en omwille van de bezwaren tegen het appartementsgebouw ingediend tijdens het openbaar onderzoek van de bouwaanvraag;

Overwegende dat de deputatie de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet kan bijtreden; dat de aanvraag betrekking heeft op een ruim perceel van 8,55 are geschikt voor een halfopen bebouwing; dat in de Brugstraat zoals gesteld in de bezwaren geen appartementen voor-komen, maar dat de ontworpen woondichtheid door de realisatie van twee wooneenheden op het perceel, namelijk 22 woningen/ha., nog relatief laag is; dat het gabariet van de ontworpen verdiepings-constructie aansluit op het gabariet van de oude woning op het rechts aanpalende eigendom en dat het ontwerp zich derhalve inpast in de bebouwde omgeving, dat het bezwaar inzake mogelijke privacyhinder wegens de zichten op het aanpalende

eigendom vanaf de voorgestelde terrassen volgens ons college niet kan weerhouden worden gezien het ontwerp op de verdieping een groenscherm van 1, 90 meter breedte ten opzichte van het aanpalende eigendom voorziet; dat de deputatie bovendien aan de vergunning de voorwaarde kan verbinden dat de terrassen de verdieping moeten voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten; dat het ontwerp verenigbaar is met zijn omgeving;

Overwegende dat het beroep kan ingewilligd worden onder voorwaarde dat in verband met de brandweerstand, brandveiligheid en evacuatievoorzieningen van de constructie het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd en dat de terrassen de verdieping moeten voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten;

(...)';

dat kort samengevat m.a.w. de volgende motieven werden aangehaald in het bestreden besluit van ons college om de vergunning voor de verdiepingswoning ter plaatse toe te kennen:

- de grootte en aard van het perceel: een ruim perceel van 8,55 are voor halfopen bebouwing
- de geringe woondichtheid: twee woongelegenheden op een dergelijk perceel zijn aanvaardbaar
- het goed inpassen van de woning tegen de bestaande halfopen bebouwing aan de rechterzijde: het gabariet van de ontworpen verdiepingsconstructie sluit aan op het gabariet van de bestaande woning
- het niet gegrond zijn van de bezwaren m.b.t. de privacyhinder: op het terras op de verdieping is een groenscherm voorzien van 1,90 meter breedte en voor het overige moeten de burgerrechtelijke regels i.v.m. lichten en zichten worden nageleefd;

dat de hierboven weergegeven en uitvoerige motivering die werd aangebracht om de inpasbaarheid van het woninggebouw in de onmiddellijke omgeving aan te tonen dan ook duidelijk afdoende is, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert;

1.2. Overwegende verder dat ons college meent dat de motivering ook afdoende is op het vlak van de beoordeling van de mogelijke privacyhinder tengevolge van de vergunning; dat ons college zoals gesteld uitdrukkelijk heeft geoordeeld dat het bezwaar wegens zichten vanuit het terras op de verdieping niet kan worden bijgetreden, gelet op het voorziene groenscherm van 1,90 meter breedte; dat daarnaast in het algemeen door ons college werd overwogen dat sowieso de bepalingen in het burgerlijk wetboek m.b.t. lichten en zichten moeten worden nageleefd en ons college de naleving van deze bepalingen zelfs heeft opgelegd als een voorwaarde voor de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning;

dat de beweringen van de verzoekende partij dan ook ongegrond zijn en de opgegeven motivering wel degelijk afdoende is; dat de plannen met de voorziene groenschermen op het terras - met een omschrijving van 1,90 meter breedte - en aan de perceelsgrens immers met rechte en rede als aanvaardbaar konden worden beschouwd op het vlak van beperking van hinder naar de langstliggende woning, zeker nu daarnaast ook de voorwaarde werd opgelegd van de naleving van de burgerrechtelijke regels van lichten en zichten;

dat trouwens moet worden opgemerkt dat ons college zelfs niet gehouden is om alle bezwaren die werden ingediend tijdens de

procedure van openbaar onderzoek georganiseerd in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen punt voor punt te weerleggen;
dat immers volgens vaststaande rechtspraak van uw Raad de verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;
dat de motivering globaal bekeken duidelijk op afdoende wijze aangeeft waarom ons college in casu de gevraagde vergunning als verenigbaar heeft beschouwd met de goede ruimtelijke omgeving (zie onder punt 1.1.);
dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening immers wel degelijk rekening werd gehouden enerzijds met de concrete feitelijke elementen van het aanvraagdossier en de kenmerken van de onmiddellijke omgeving en anderzijds met de mogelijke hinder voor het perceel langs de vergunde woning; dat deze motivering daarenboven voldoende concreet is en dan ook volstaat om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te verantwoorden;
dat het eerste middel dan ook niet ernstig is;

1.3. Overwegende dat ons college ten slotte nog wenst op te merken dat het op geheel redelijke wijze tot het oordeel is gekomen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Hasselt in dit dossier niet te kunnen bijtreden;
dat er immers in dit opzicht opnieuw op kan worden gewezen dat n.a.v. een eerdere aanvraag om ter plaatse een gebouw met drie wooneenheden en een vrijstaand bijgebouw op te richten (ingediend door een zekere mevrouw Ann Velkeniers) het college van burgemeester en schepenen zelf eerder ook een voorwaardelijk gunstig advies formuleerde, met de volgende motieven (...):

> ‘(...)
> Overwegende dat de aangrenzende eigenaars de plannen voor akkoord hebben ondertekend;
> (...)
> Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de oprichting van een meergezinswoning voor drie wooneenheden en een vrijstaand bijgebouw;
> dat het perceel een halfopen bebouwing betreft gelegen in een residentiële omgeving;
> dat in de directe omgeving zowel open als halfopen bebouwing voorkomt, hoofdzakelijk in twee bouwlagen en een hellend dak;
> (...)
> Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden;
> dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;
> dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;
> Overwegende dat het gabariet van de aangrenzende bebouwing wordt gevolgd zowel voor hoofdgebouw als voor aanhorigheden;

dat op de eerste verdieping een aanvaardbare bouwdiepte wordt gevraagd;
Overwegende dat het geheel zal opgetrokken worden in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen;
Overwegende dat de aangrenzende eigenaars voor akkoord hebben ondertekend;
(...)';

dat deze bouwaanvraag uiteindelijk weliswaar werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van Hasselt bij een besluit van 14 juli 2005, besluit dat als bijlage werd gevoegd bij het beroepsschrift van mevrouw Nancy Werck voor ons college (...);
dat deze weigering evenwel enkel was gebaseerd op het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van de Afdeling R-O Limburg van het Agentschap R-O Vlaanderen, advies dat hoofdzakelijk zo luidde omdat volgens de gemachtigde ambtenaar op het perceel in kwestie 'maximum twee woongelegenheden' konden worden voorzien en 'de verhoging van de woondichtheid (3 woongelegenheden) door het inrichten van een aparte woongelegenheid binnen het dakvolume en de woonkwaliteit niet ten goede (kwam)';
dat het dan ook in het licht van deze vorige aanvraag voor hetzelfde perceel en de besluitvorming hierover zeker niet als onredelijk voorkomt dat ons college in het huidige beroepsdossier een stedenbouwkundige vergunning heeft toegekend voor een verdiepingsgebouw met twee woongelegenheden, waarvan de plannen op meerdere punten tegemoetkomen aan de kritiek van de gemachtigde ambtenaar n.a.v. de hierboven vermelde eerdere aanvraag;
dat een fotokopie van de eerder geweigerde plannen voor het gebouw met drie woongelegenheden ter informatie van uw Raad wordt bijgevoegd als stuknr. 19 van het bijgevoegde dossier; dat zoals gezegd deze plannen dus initieel gunstig werden geadviseerd door het college van burgemeester en schepenen van Hasselt en daarenboven indertijd door de aangrenzende eigenaars, waaronder de huidige verzoekende partij, voor akkoord werden ondertekend;

2. Overwegende dat de verzoekende partij in een tweede middel opwerpt dat het bestreden besluit artikel 43, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 zou schenden, evenals artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen;
(...)
Overwegende dat ons college voor de weerlegging van dit tweede middel in hoofdzaak kan verwijzen naar hetgeen werd gesteld sub 1.1 t.e.m. 1.3. m.b.t. de afdoende motivering van het bestreden besluit;
dat ons college dan ook duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen heeft opgegeven waarop zijn beslissing werd gesteund en waaruit blijkt dat ons college is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen;
dat trouwens erop moet worden gewezen dat uw Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij wel bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend,

met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;
dat uit de motivering die in het besluit werd opgegeven en die hierboven reeds werd toegelicht duidelijk en op afdoende wijze kan worden afgeleid waarom de uitvoering van de (onder voorwaarden) vergunde werken naar het oordeel van ons college verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat nogmaals en summier kan worden verwezen naar de vergunde plannen van de werken, waarop over nagenoeg de volledige diepte van de perceelsgrens een groenbekleding werd ingetekend langs en tot tegen de perceelsscheiding en eveneens een groenscherm van 1,90 meter breedte op het terras op de verdieping; dat hiermee, samen met de voorwaarde van de naleving van de bepalingen in het burgerlijk wetboek m.b.t. lichten en zichten, ons college op afdoende wijze de aanvraag verenigbaar heeft beschouwd met de omgeving, inzonderheid in het licht van mogelijke privacyhinder naar de huidige verzoekende partij toe;
dat het tweede middel dus evenmin ernstig is;
dat trouwens ons college ten slotte nog wenst op te merken dat de rechtspraak van uw Raad in die zin is gevestigd dat het aan de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning niet toekomt op te treden als rechter om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om op zijn grond de gevraagde werken en handelingen te verrichten, dan wel of burgerrechtelijke regels o.a. inzake lichten en zichten worden gerespecteerd, maar wel als bestuursoverheid om te beslissen, door het verlenen of weigeren van de gevraagde vergunning, of een bepaalde wijze van uitoefenen van dat recht al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de wet is opgedragen, in casu de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening (...); dat geschillen over burgerlijke rechten immers krachtens artikel 144 van de Grondwet bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de gewone rechtbanken behoren;
dat van ons college dan ook niet kan, noch mag verwacht worden op determinerende wijze uitspraak te doen over de naleving van de burgerrechtelijke bepalingen inzake lichten en zichten, omdat ons college voor de verlening van een vergunning zich op determinerende wijze moet steunen op de stedenbouwkundige beoordeling van de aanvraag (cf. bestemmingsvoorschriften en ‘goede ruimtelijke ordening’);
dat in het andere geval ons college immers artikel 144 van de Grondwet zou schenden;
dat ook uw Raad trouwens niet kan oordelen dat het bestreden besluit een schending zou betekenen van de burgerrechtelijke regels m.b.t. (uit)zichten -quod non- aangezien deze kwestie tot het domein van het burgerlijk recht behoort en uw Raad niet bevoegd is om te oordelen over subjectieve rechten;
dat ons college, zoals reeds gezegd, de bezwaren m.b.t. mogelijke privacyhinder door de uitzichten vanuit het vergunde gebouw op afdoende wijze heeft beoordeeld in het kader van de toetsing van de aanvraag aan de eisen van een goede plaatselijke ordening; dat op wettige, afdoende gemotiveerde en geheel redelijke wijze in casu werd geoordeeld door ons college dat de aanvraag en voorliggende plannen konden worden vergund, onder de hogervermelde voorwaarden;
dat om al de redenen hierboven weergegeven ook het tweede middel van de verzoekende partij als niet ernstig moet worden verworpen”.

4.1.1.3. De tussenkomende partij voert het volgende aan:

> "5. De middelen
> Schending art. 53 § 1 DRO
> Oorspronkelijk verzoeker meent dat de beslissing van de Bestendige Deputatie een schending inhoudt van art. 53 par. 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening.
> In weerwil van het geen oorspronkelijk verzoeker tracht voor te houden, heeft de Bestendige Deputatie in haar beslissing volkomen voldaan aan de motiveringsplicht.
> De vergunning werd toegekend rekening houdend met alle geldige bepalingen terzake als meer speciaal de bepalingen vermeld in het burgerlijk wetboek.
> Volkomen ten onrechte maakt oorspronkelijk verzoekende partij gewag van een terras op de eerste en tweede verdieping.
> Conform de goedgekeurde plannen is geen terras voorzien op de tweede verdieping.
> Oorspronkelijk verzoeker levert geenszins het bewijs dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied werd overschreden.
> Schending art. 43 §1 - DRO en van artikel laatste lid van het KB van 28.12.1972
> De theorie omtrent welke instantie verantwoordelijk is voor het toekennen van de vergunning wordt door oorspronkelijk verzoeker correct omschreven.
> De Bestendige Deputatie is bij het nemen van haar beslissing wel degelijk uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en is in alle redelijkheid tot een correct besluit gekomen.
> Oorspronkelijk verzoekende partij laat na te verduidelijken waarom het overdekte terras niet in overeenstemming zou zijn met een goede plaatselijke ordening.
> Het niet voorzien zijn van een groen scherm enkel en alleen ter hoogte van het overdekt terras, is absoluut niet in strijd met een goede plaatselijke ordening.
> De vergunnende overheid is in haar motivering meer dan duidelijk genoeg wat dit punt betreft".

4.1.2. Beoordeling

4.1.2.1. In een eerste middel beroept de verzoeker zich, samengevat, op een schending van de motiveringsplicht voortvloeiend uit artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. De verzoeker betoogt dat het niet volstaat te verwijzen naar een enkel in de breedte omschreven groenscherm rond het terras, om het bezwaar van privacyhinder te weerleggen, te meer er geen buffering is voorzien voor de gelijkvloerse verdieping en evenmin voor het terras achter de carports. De verzoeker concludeert dat het besluit geen draagkrachtige motieven bevat om het ontwerp verenigbaar te achten met de omgeving.

Om dezelfde redenen acht de verzoeker het ontwerp niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening. Hij voegt hieraan toe dat de voorwaarde dat de terrassen op de verdieping moeten voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en uitzichten, geen correcte beoordeling is in het licht van de goede plaatselijke ordening.

Gezien de verknochtheid van beide middelen past het hen samen te onderzoeken.

4.1.2.2. Artikel 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 houdt in dat de stedenbouwkundige vergunning, duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager of de belanghebbende derde 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. De opgelegde formele motiveringsverplichting houdt eveneens in dat enkel met de in het besluit vermelde redengeving rekening kan gehouden worden.

Ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag dit op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag en is zij daarbij niet gebonden door argumenten die werden aangewend en adviezen die werden gegeven in de daaraan voorafgaande administratieve procedure.

Bij zijn beoordeling van de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening mag de Raad van State zich niet in de plaats stellen van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd om in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht na te gaan of de bevoegde overheid bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of die overheid die gegevens correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening.

4.1.2.3. Na te hebben vastgesteld dat het bouwperceel gelegen is in een woongebied, motiveert het bestreden besluit de afgifte van de vergunning onder meer als volgt:

> " (...)
> Overwegende dat de deputatie de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet kan bijtreden; dat de aanvraag betrekking heeft op een ruim perceel van 8,55 are geschikt voor een halfopen bebouwing; dat in de Brugstraat zoals gesteld in de bezwaren geen appartementen voorkomen, maar dat de ontworpen woondichtheid door de realisatie van twee wooneenheden op het perceel, namelijk 22 woningen/ha, nog relatief laag is; dat het gabariet van de ontworpen verdiepingsconstructie aansluit op het gabariet van de oude woning op het rechts aanpalende eigendom en dat het ontwerp zich derhalve inpast in de bebouwde omgeving, dat het bezwaar inzake mogelijke privacyhinder wegens de zichten op het aanpalende eigendom vanaf de voorgestelde terrassen volgens ons college niet kan weerhouden worden gezien het ontwerp op de verdieping een groenscherm van 1,90 meter breedte ten opzichte van het aanpalende eigendom voorziet; dat de deputatie bovendien aan de vergunning de voorwaarde kan verbinden dat de terrassen de verdieping moeten voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten; dat het ontwerp verenigbaar is met zijn omgeving".

4.1.2.4. Op het eerste gezicht moet worden vastgesteld dat de verzoeker er verkeerdelijk is van uitgegaan dat een vergunning werd verleend voor een terras op de tweede verdieping. Bovendien lijkt - met uitzondering van het overdekt terras achter de carports- over de volledige diepte van de perceelgrens met de verzoeker een groenbekleding ingetekend langs en tot tegen de perceelscheiding.

De feitelijke gegevens waarop het besluit steunt, worden voor het overige niet betwist.

4.1.2.5. De deputatie motiveert de bestreden beslissing stedenbouwkundig door te verwijzen naar de ligging in woongebied, de grootte van het perceel, de gerealiseerde woondichtheid, de aansluiting van het gabariet van de ontworpen tweewoonst op het gabariet van de bestaande rechts aanpalende woning, en het 1,90 m brede groenscherm langsheen het terras op de verdieping. Het besluit lijkt aldus op voldoende concrete en correcte gegevens te steunen. Zijn motieven, die aan de goede ruimtelijke ordening zijn ontleend, lijken de beslissing in redelijkheid te kunnen dragen. De middelen zijn niet ernstig.

4.2. Er is niet voldaan de eerste door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van

de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DEZE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE:

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Rudi CLAEYS in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vier maart 2008, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **R. STEVENS.**