

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 184.524 van 24 juni 2008
in de zaak A. 174.058/X-12.893.**

In zake : 1. Monique MATTHYS,
 2. de n.v. COSMAT,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat A. LUST,
 kantoor houdende te
 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
 Burggraaf de Nieulantlaan 14

tegen :

1. de stad ROESELARE,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat A. COPPENS,
 kantoor houdende te 8000 ROESELARE,
 Westlaan 358,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
 regering,
 dat woonplaats kiest bij
 advocaat Y. FRANÇOIS,
 kantoor houdende te 8790 WAREGEM,
 Eertbruggestraat 10.

tussenkommende partij :

de n.v. SCHOLLIER-STRUBBE,
gevestigd te 8680 KOEKELEARE,
Belhutzenlaan 86.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Monique MATTHYS en de n.v. COSMAT op 16 juni 2006 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 3 april 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare waarbij aan de n.v. SCHOLLIER Luc - STRUBBE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot afbraak van bestaande woningen en bouwen van appartementen te Roeselare, Kokelaarstraat 30/b, 32, 34 en 36, kadastraal bekend sectie A, nrs. 370/f202, 370/g202, 370/h202 en 370/n02;

Gelet op het arrest nr. 163.735 van 18 oktober 2006 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen;

Gezien de verzoekschriften tot voortzetting, op 21 november 2006 ingediend door de eerste verwerende partij en de tweede verwerende partij;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 2 april 2007 ingediend door de n.v. SCHOLLIER-STRUBBE;

Gelet op de beschikking van 14 mei 2007 die de tussenkomst van de n.v. SCHOLLIER-STRUBBE toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories van de verzoekende partijen en van de eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 26 november 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 december 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. GOETHALS, die loco advocaat A. LUST verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat Y. FRANCOIS die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

Op 11 mei 1978 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare aan de tweede verzoekende partij de bouwvergunning verleend voor het oprichten van een dubbelresidentie, genaamd “residentie Etienne” en “residentie Peter Benoit” aan de Kokelaarstraat te Roeselare op percelen kadastraal bekend sectie A, nrs. 370/2d2 en 7g2. De tweede residentie werd niet gerealiseerd. De eerste verzoekende partij is eigenares en bewoonster van het appartement op de eerste verdieping, en eigenares van het dakappartement, in de “residentie Etienne”, thans Kokelaarstraat 30. De tweede verzoekster is eigenares van de overige appartementen.

Voor onder meer het perceel waarop de oprichting van de “residentie Peter Benoit” was voorzien heeft het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 3 april 2006 aan de n.v. SCHOLLIER - STRUBBE de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de “afbraak bestaande woningen en bouwen van appartementen”, thans Kokelaarstraat 30/b, 32, 34 en 36, kadastraal bekend sectie A, nrs. 370/f202, 370/g 202, 370/h202 en 370/n02.

De plannen voorzien een bouwdiepte van 9m40, daar waar de rechtsaanpalende “residentie Etienne” een bouwdiepte heeft van 8m met daaraan aansluitend tot in de scheiding, een terras. De goedgekeurde plannen voorzien dat “alle muuroppervlakken van de gemene muur op de verdiepingen, tot op een diepte van 9,40 m, die niet aangebouwd zijn, (...) afgewerkt (worden) met kunststofleien en 4 cm achterliggende isolatie”.

2. Ontvankelijkheid

De eerste verwerende partij maakt in de memorie van antwoord voorbehoud wat de ontvankelijkheid van het beroep betreft in hoofde van de tweede verzoekende partij, inzonderheid wat betreft de kwijting van het vereiste zegelrecht.

Uit de stukken blijkt dat het zegelrecht is gekweten voor de beide verzoekende partijen.

Het beroep in is hoofde van de beide verzoekende partijen ontvankelijk.

3. Ten gronde - eerste middel

3.1. Standpunt van de partijen

3.1.1. De verzoekende partijen voeren in een eerste middel onder meer de schending aan van artikel 19, derde lid van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van artikel 43, § 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. De verzoekers zetten dit middel onder meer uiteen als volgt:

“Artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, de vergunning slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Die ‘plaatselijke ordening’ wordt in de allereerste plaats bepaald door de ordening in de onmiddellijke omgeving.

Het onderzoek naar de verenigbaarheid van een ontwerp met de onmiddellijke omgeving moet in concreto gebeuren, hetgeen betekent dat algemene vaagheden en stijlformules niet relevant zijn (...).

De desbetreffende motivering moet niet alleen formeel in de akte zelf worden opgenomen, ze moet ook ‘afdoende’ zijn (...), wat betekent dat de concrete beoordeling kenbaar en ondubbelzinnig moet zijn en moet steunen op correct vastgestelde feiten die rechtens de beslissing kunnen schragen. In die zin houdt art. 3 van de wet van 29 juli 1991 een vereiste van materiële motivering in (...).

(...)

Ook te dezen ontbreekt elke concrete beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving, dewelke te dezen in de allereerste plaats wordt bepaald door de aanwezigheid van de residentie Etienne, waartegen zal worden aangebouwd, inzonderheid in het licht van het ingediende bezwaar ten betoge dat wordt aangebouwd over een diepte van 9,40 meter waardoor de terrassen van de residentie Etienne voor 1,40 meter worden dichtgebouwd, wat meebrengt dat hun leefruimte grotendeels in het donker zal komen te liggen, hetgeen onmiskenbaar een element van goede ruimtelijke ordening is dat in de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden betrokken (...).

Te dezen overweegt de stedenbouwkundige ambtenaar m.b.t. de goede ruimtelijke aanleg wat volgt:

‘Het betreft hier een invul-/saneringsproject.

Het project zorgt voor een speelse, creatieve inpassing in het omliggend straatgabarit waarbij maximaal rekening gehouden wordt met de bestaande ruimtelijke entiteiten en gezorgd wordt voor het behoud van volwaardige buitenruimtes in functie van de woonkwaliteit van de nieuwe appartementen zelf en deze van de directe omgeving. Het ontwerp is geïnspireerd op eenvoudige en traditionele hedendaagse elementen (vormgeving, bouwmaterialen) waarbij de gevels een abstracte vlakverdeling krijgen door de

blokvormige opbouw en de functionele inplanting van transparante gevelopeningen.

De duidelijke, simpele vorm en de goed geproportioneerde muurvlakken zorgen voor een verfrissing van het straatbeeld en een vloeiende ruimtelijke overhang tussen de belendende panden waarbij de stedelijke morfologie wordt ondersteund.

De bouwvolumes zijn op die manier naar deze dichte woonomgeving gekneed en kunnen gezien worden als een begeleidingsarchitectuur voor deze omgeving zonder noemenswaardige storende ruimtelijke impact.

Het gebouw is ontworpen met respect voor de directe omgeving inzonderheid de privacy van de omwonenden en dit rekening houdend met aanvaardbare bouwdieptes in deze verstedelijkte omgeving.

De gevraagde handelingen zijn verenigbaar met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving.

Overwegend het gunstig advies, eventueel met opgelegde voorwaarden, van het College van Burgemeester en Schepenen; overwegend het resultaat van het openbaar onderzoek en de evaluatie ervan is het project aanvaardbaar.

De functie en het programma zijn integreerbaar in de stedenbouwkundige en sociale context.

Het ontwerp is bijgevolg ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar'.

Het college van burgemeester en schepenen heeft die beoordeling tot de hare gemaakt en er nog volgende eigen motivering aan toegevoegd:

'Louter vanuit planologisch oogpunt, is deze aanvraag in overeenstemming met de plaatselijke ruimtelijke ordening.

De inplanting van dergelijk appartement vormt een ruimtelijke opwaardering van de Kokelarestraat, die voorheen qua beeld werd bepaald door deze verouderde woningen en een braakliggend terrein. Dit project tracht het evenwicht te vinden tussen enerzijds een aanvaardbare aansluiting met beide aanpalende panden, en anderzijds toch over een voldoende waardige binnenruimte te beschikken. Het gebouw kenmerkt zich dan ook door een ruimtelijk verantwoorde aansluiting met het appartementsgebouw en een volumetrische afbouw naar de aanpalende rijwoning toe. Wat betreft de architecturale kwaliteit, werd hier geopteerd voor een ruimtelijke verticale geleiding en ritmiek.

Om deze redenen oordeelde het college van burgemeester en schepenen dat deze aanvraag in overeenstemming is met de plaatselijke ruimtelijke ordening'.

Al die beschouwingen buiken van stijlformules en algemeenheden, die, (...) 'voor eender welke bouwaanvraag op het betrokken perceel zouden kunnen gelden' en waarmede men derhalve om het even welke aanvraag zou kunnen weigeren of toestaan.

Wat is immers 'maximaal rekening (houden) met de bestaande ruimtelijke entiteiten' en over welke 'entiteiten' gaat het? De enkele omstandigheid dat een ontwerp zorgt voor 'een verfrissing van het straatbeeld' en/of dat de volumes 'naar deze dichte omgeving gekneed zijn' en/of als een begeleidingsarchitectuur 'voor deze omgeving' kunnen worden gezien en geconcipieerd zijn 'met respect voor de directe omgeving' betekent geenszins dat het ontwerp met zijn onmiddellijke omgeving 'die de plaatselijke omgeving het meest bepaalt' (...) bestaanbaar is, inzonderheid wat het aspect beroving van lichtinval en uitzicht betreft, waaromtrent men in die algemene literaire beschouwingen niets leest.

De eigen beschouwingen van het college van burgemeester en schepenen zijn zo mogelijk nog minderzeggend. Wat het college in concreto wil zeggen met de bedenking dat het project '(zich) kenmerkt door een ruimtelijk verantwoorde aansluiting met het appartementsgebouw' is een raadsel en houdt alleszins geen kenbare en draagkrachtige argumentering in dat te dezen het

gedeeltelijk toebouwen van de terrassen van de residentie Etienne de goede ruimtelijke ordening zou dienen”.

3.1.2. De eerste verwerende partij beantwoordt dit middel als volgt:

“In tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren, is de bestreden bestuurshandeling wel degelijk gemotiveerd, inzonderheid in het licht van art. 19, derde lid, K.B. 28 december 1972 en 43, § 1, D.R.O.G. 22 oktober 1996.

2.2.1. OP MACRO-RUIMTELIJK GEBIED

Naast het feit dat het ontworpen bouwwerk zich in volle stadscentrum bevindt, met een dichte behuizing en diverse appartementsgebouwen in de onmiddellijke omgeving (waaronder dat van verzoekende partijen zelf), draagt het ook bij tot een opwaardering van de buurt omdat enkele oude anachronistische huizen worden gesloopt. De Kokelaarstraat was lange jaren een verkommerde buurt waarin alleen alleenstaanden en minder welvarende gezinnen woonden. Inzonderheid wordt verwezen naar de oude schrootfabrieken Vandenbroucke die in ruimtelijk opzicht een weinig aantrekkelijk industrieel erfgoed vormen (Kokelaarstraat 50). De ruimtelijke kwaliteit stond derhalve wel degelijk voorop toen tweede verweerder besliste om de bestreden rechtshandeling te verlenen. Tweede verweerder wil met name de bewoonbaarheid van de buurt intensifiëren en de kans die een ontwerp als voorliggend biedt, draagt daartoe bij. In appartementen vinden immers doorgaans jonge gezinnen plaats, alsook senioren en alleenstaanden. In dat verband kan ook verwezen worden naar de oprichting van ‘Residentie Etienne’ door verzoekende partijen, de omvorming van een oude technische school naar het opvangcentrum voor kinderen ‘Speelvogel’ aan de overzijde met bijkomende parkeergelegenheid, en thans het voorgenomen project.

Tweede verweerder citeert uit de bestreden akte:

‘Het betreft hier een invulproject, na afbraak van de bestaande gebouwen, op een perceel deel uitmakend van een dichtbebouwd centrumgebied en volgens het APA gelegen in een algemeen woongebied.

De projectsite zelf is deels braakliggend en deels bebouwd met 3 rijwoningen. Aan de rechterzijde bevindt er zich een appartementsgebouw (met wachtgevel) met 5 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdiep, alles afgedekt met platte daken; aan diezelfde zijde zijn er op ca. 8.40 bouwdiepte terrassen aangebracht; aan de linkerzijde bevindt er zich een rijwoning met 2 (verhoogde) bouwlagen en een mansardedak. Achteraan wordt het perceel afgeboord door een gelijkvloers bouwvolume deel uitmakend van een verderop gelegen woonproject bestaande uit appartementsgebouwen met 5 tot 6 bouwlagen.

De perceelsvorm is trapeziumvormig met enerzijds een diepte van ca. 15.55m en anderzijds een diepte van ca. 12.00m.’

Een dergelijke motivering is redelijk, minstens niet kennelijk onredelijk, draagkrachtig, proportioneel en zij houdt rechtstreeks verband met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Bovendien doorstaat ze de feitenstoets en kan de concreetheid ervan niet ernstig betwist worden. Het betreft derhalve geen ‘algemene literaire beschouwingen’ zoals verzoekende partijen op p. 9 van hun beroepsakte stellen.

Op 5 van de bestreden akte wordt dit alles met nog meer precisie benadrukt en verantwoord in het eensluidend advies van eerste verwerende partij. In de eigen motivering van tweede verweerder op p. 9 van de bestreden akte wordt dienaangaande gesteld:

‘Louter vanuit planologisch oogpunt, is deze aanvraag in overeenstemming met de plaatselijke ruimtelijke ordening.

De inplanting van dergelijk appartement vormt een ruimtelijke opwaardering van de Kokelarestraat, die voorheen qua beeld werd bepaald door deze verouderde woningen en een braakliggend terrein. Dit project tracht het evenwicht te vinden tussen enerzijds een aanvaardbare aansluiting met beide aanpalende panden, en anderzijds toch over een voldoende waardige binnenruimte te beschikken. Het gebouw kenmerkt zich dan ook door een ruimtelijk verantwoorde aansluiting met het appartementsgebouw en een volumetrische afbouw naar de aanpalende rijwoning toe. Wat betreft de architecturale kwaliteit, werd hier geopteerd voor een ruimtelijke verticale geleiding en ritmiek.

Om deze redenen oordeelde het college van burgemeester en schepenen dat deze aanvraag in overeenstemming is met de plaatselijke ruimtelijke ordening.'

Dergelijke overwegingen kunnen niet beschouwd worden als stijlformule en algemeenheden, maar zijn bijzonder concreet en rechtstreeks betrokken op kwestieus perceel.

Het is bovendien nog maar de vraag in welke mate verzoeksters belang hebben bij dit middel nu zij op 11 mei 1978 zelf een bouwvergunning kregen voor een gelijkaardig bouwwerk op deze site.

2.2.2. OP MICRO-RUIMTELIJK GEBIED

De bestreden akte toetst ook het verleende bouwproject aan de onmiddellijke omgeving. Tweede verweerder verwijst in dat verband naar het openbaar onderzoek, waarbij de grieven van verzoekende partijen ook werden ontmoet.

M.b.t. eerste verzoekster die grieven uitte i.v.m. inkokering en verminderde lichtinval stelde tweede verweerder het volgende:

'De bezwaarindiener woont historisch gezien in een woning die langs beide zijden wordt aangebouwd. Het feit dat de eigendom wordt ingesloten door de bouw van het appartementsgebouw verandert bijgevolg niet veel aan de situatie zoals zij zich sinds lang voordoet. De woning wordt dus inderdaad ingesloten door de bouw van de nieuwe appartementen, maar hierbij wordt geen stedenbouwkundige overtreding begaan, zodat dit bezwaar ontvankelijk maar niet gegrond is.

Het optrekken van een scheidingsmuur van 2 meter naar 2,70 meter is in de eerste plaats opgegeven om de privacy naar het gelijkvloers toe te verhogen. De eventuele vermindering van de lichtinval is van die orde dat ze de bestaande toestand absoluut niet hypotheceert qua woonkwaliteit en leefbaarheid. Het feit dat de waarde van het huis zal dalen staat niet vast, daar de nieuwbouw van appartementen de straat ten goede komt en de waarde van de buurt bevordert. Het feit dat er lichtinval verloren gaat is geen stedenbouwkundig bezwaar, maar een bezwaar van burgerlijke aard. In casu is de hinder niet van dergelijke aard dat ze zo groot wordt dat het evenwicht tussen beide ervan zodanig verstoord wordt dat ze de evenwichtslaar overeenkomstig art. 544 B.W. schendt.'

Tweede verweerder heeft de stedenbouwkundige aanvraag derhalve wel degelijk getoetst aan art. 19, derde lid, Inrichtingenbesluit dd. 28 december 1972, in de mate verzoekende partijen zich op stedenbouwkundige hinder beroepen. Ook deze motivering is concreet, pertinent en afdoende. Uiteraard dient tweede verweerder geen rekenschap te geven nopens de burenhinder o.g.v. art. 1382 e.v. B.W. of art. 544 B.W. Dergelijke grieven houden verband met de schending van vermeende burgerlijke rechten zodat het de verzoekende partijen toekomt de schadeverwekkers c.q. overlast wekkende naburige eigenaars aan te spreken voor de bevoegde burgerlijke rechtbanken.

Het eerste rechtsmiddel is derhalve niet ontvankelijk (verzoeksters hebben geen belang bij het rechtsmiddel), zeker ongegrond''.

3.1.3. De tweede verwerende partij voert geen verweer ten aanzien van dit middel.

“2. De tweede verwerende partij maakt in haar repliek een onderscheid tussen een benadering op macro-ruimtelijk gebied en op micro-ruimtelijk gebied.

In haar bespreking van de macro-ruimtelijke benadering geeft tweede verwerende partij vooreerst zelf een motivering omtrent de verenigbaarheid van het ontwerp met de onmiddellijke omgeving. De motivering moet echter in de akte zelf gebeuren. Er kan dus geen rekening worden gehouden met de motivering die de tweede verwerende partij in haar memorie van antwoord aanbrengt. Het is vaste rechtspraak van Uw Raad dat het motiveringsgebrek niet naderhand kan worden geredieerd in de procedurestukken.

Voor het overige verwijst tweede verwerende partij naar de motivering van de bestreden beslissing, hetgeen op zich uiteraard het eerste middel niet weerlegt. De geciteerde onderdelen van de bestreden beslissing voldoen immers duidelijk niet aan de vereisten van de hoger aangehaalde bepalingen. Zo is het citaat op blz. 4 van de memorie van antwoord van tweede verwerende partij niets meer dan een loutere beschrijving van de bouwplaats zonder dat daarbij in concreto wordt nagegaan of het geplande project schikt met de onmiddellijke omgeving, zijnde de eigendom van de verzoekende partijen.

Al evenmin volstaat de inhoud van het citaat bovenaan blz. 5 van de memorie van antwoord van tweede verwerende partij. Het betreft een algemene overweging omtrent de architecturale kwaliteiten die het project volgens de tweede verwerende partij zou hebben. Deze overwegingen houden evenwel geen rekening met de concrete impact van het geplande project op in de eerste plaats de woning van eerste verzoekende partij. Tweede verwerende partij kwam dan ook niet verder dan het poneren van een statement, zonder dat zij op een juridisch aanvaardbare manier heeft onderzocht of het geplande project werkelijk en in concreto paste met de dichtste omgeving.

Vergeefs verwijst tweede verwerende partij onder haar ‘micro - ruimtelijke’ benadering naar het antwoord op de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek, in haar poging om alsnog aan te tonen dat de toets van het geplande project aan de goede plaatselijke ordening toch werd doorgevoerd. Letterlijk luidt de kwestieuze passage:

‘De bezwaarindiener woont historisch gezien in een woning die langs beide zijden wordt aangebouwd. Het feit dat de eigendom wordt ingesloten door de bouw van het appartementsgebouw verandert bijgevolg niet veel aan de situatie zoals zij zich sinds lang voordoet. De woning wordt dus inderdaad ingesloten door de bouw van de nieuwe appartementen, maar hierbij wordt geen stedenbouwkundige overtreding begaan, zodat dit bezwaar ontvankelijk maar niet gegrond is.

Het optrekken van de scheidingsmuur van 2 meter naar 2,70 meter is in de eerste plaats opgegeven om de privacy naar het gelijkvloers toe te verhogen. De eventuele vermindering van de lichtinval is van die orde dat ze de bestaande toestand absoluut niet hypothekeert qua woonkwaliteit en leefbaarheid. Het feit dat de waarde van het huis zal dalen staat niet vast, daar de nieuwbouw van appartementen de straat ten goede komt en de waarde van de buurt bevordert. Het feit dat er lichtinval verloren gaat is geen stedenbouwkundig bezwaar, maar een bezwaar van burgerlijke aard. In casu is de hinder niet van dergelijke aard dat ze zo groot wordt dat het evenwicht tussen beide erven zodanig verstoord wordt dat ze de evenwichtslaar overeenkomstig art. 544 B.W. schendt’.

Vooreerst moet er worden aan herinnerd dat de beslissing, waarin het CBS zich overeenkomstig art. 11 van het BVR d.d. 5 mei 2000 ‘uitsprekt’ over de ingediende bezwaren, een louter voorbereidende akte is die aan de GSA moet worden overgemaakt ter adstruering van zijn/haar advies. Precies daarom valt

ze niet onder de formele motiveringswet, al moet het CBS uiteraard begrijpelijk maken waarom het de bezwaren toe- of afwijst. Dat besluit moet zelfs niet eens kenbaar worden gemaakt (...). De aard van dat besluit verandert ook niet door het formeel op te nemen in de vergunningsbeslissing. Het is enkel in dat besluit dat het CBS de inwilliging van de aanvraag beoordeelt en derhalve moet motiveren. Het CBS zou daarbij ongetwijfeld de redenen van zijn eerder bezwaarschriftenbesluit kunnen betrekken, maar dit is te dezen geenszins het geval geweest. Er wordt zelfs niet eens naar verwezen.

Vervolgens voldoet noch de overweging dat de insluiting 'geen stedenbouwkundige overtreding' uitmaakt, noch de overweging dat het project de bestaande toestand absoluut niet zou hypothekeren qua woonkwaliteit en leefbaarheid aan de vereisten van de als geschonden aangegeven bepalingen. Het tegendeel is waar. Door te stellen dat de bestaande toestand deze is van eenvoudige 'aanbouw', terwijl de nieuwe toestand er een zal zijn van 'insluiting', is integendeel precies aangetoond dat het project onbestaanbaar is met de bestaande onmiddellijke omgeving. Zodoende toont de verwerende partij zelf aan dat het project wel degelijk fundamenteel ingrijpt in de woonkwaliteit en de leefbaarheid in het appartement van de eerste verzoekende partij.

Mitsdien is de motivering van de tweede verwerende partij sowieso niet draagkrachtig want innerlijk tegenstrijdig. Minstens is ze kennelijk onredelijk, nu ze zelf impliciet aangeeft dat het geplande project in concreto wel degelijk tot een onleefbare situatie moet leiden, wat ze echter verschoont doordat het geen misdrijf oplevert!

Verzoekende partijen hebben dus wel degelijk belang bij dit middel, gezien het tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden".

3.1.5. De tussenkomende partij laat met betrekking tot dit middel gelden wat volgt:

"Er kan geenszins gesteld worden dat de gemeente Roeselare een schending heeft begaan van de motiveringsplicht. Het gebruiken van stijlformules schendt de motiveringsplicht niet, zeker nu de plannen concreet werden beoordeeld.

Mijn verzoekster heeft - hoewel zij stedenbouwkundig perfect de machtiging en mogelijkheid had om de volledige grond te bebouwen - rekening gehouden met Mevrouw Matthys en de overige geburen om zoveel mogelijk lichten en zichten te vrijwaren.

Het terras zal slechts met een afmeting van 90 cm. en niet 1.40 m. worden bedekt door een muur, hetgeen een zeer beperkte invloed zal hebben op het licht. Slechts op 1 punt wordt de inplanting van het gebouw volgens de eisers in annulatie gesteund, met name de aansluiting aan het terras.

Nochtans verleent deze aanbouw geen enkel nadeel. Immers wordt maximaal lichtinval gegarandeerd door het gebruik van afscherming in melkglas ter hoogte van de terrassen van het nieuwe aan te bouwen gebouw.

De achterzijde van het appartement van Mevrouw Matthys ligt immers zuid-west gericht, zodat het terras aan de zijkant zelfs geen ochtendzon zal moeten ontberen. Immers ligt het oosten ruim over dit terras, zodat hoogstens een klein hoekje (0.4 m²) schaduw zou kunnen ontstaan bij de prille ochtendzon, voor zover deze op dat ogenblik al over de andere gebouwen van het stadsdeel kan komen.

Er kan derhalve geen enkel nadeel door dit beperkt deel van de bebouwing naast de terras. De muur zal overigens precies voor voldoende afscheiding zorgen, zodat er geen rechtstreeks inzicht is van de bewoners van het nieuwe gebouw op de terras van Mevrouw Matthys.

Met zekerheid zal geen enkele donkere ruimte ontstaan door het bouwwerk, precies door de inval van het licht en de stand van de zon. Ook de achterzijde van de woning die pal in het zuiden ligt en de voorzijde moeten voldoende licht en zon aanbrengen, om de woning van voldoende licht te voorzien.

De aansluiting van dit gebouw is volledig conform en werd door de gemeente correct geïnformeerd”.

3.1.6. In een laatste memorie laat de eerste verwerende partij nog gelden wat volgt:

“Vooreerst kan de vraag gesteld worden naar het belang van verzoekende partijen bij dit middel. Het middel werd niet opgeworpen in het administratief kort geding dat alleen gevoerd werd ten verzoeken van eerste verzoekende partij.

Het kan derhalve niet anders dan dat het rechtsmiddel gesteld wordt door tweede verzoekster, zijnde een handelsvennootschap die zich als rechtspersoon toch niet kan gegriefd achten door de goede ruimtelijke ordening. Dit oogmerk behoort zeker niet tot haar maatschappelijk doel.

Hoe dan ook zal er voor verzoeksters geen hinder noch nadeel zijn. Zoals de tussenkommende partij in haar verzoekschrift tot tussenkomst in de vernietiging dd. 2 april 2007 concreet heeft aangegeven, zal de muurbedekking van de terras slechts 0,9 meter bedragen. De aanbouw lijdt niet tot een nadeel. Door het gebruik van een wand in melkglas zal de lichtinval verder maximaal worden verzekerd. De oriëntatie van het appartement van eerste verzoekster in oostelijke richting, zal enkel voor gevolg hebben dat in de vroege ochtend (en dan vooral tijdens de wintermaanden) een klein hoekje zon moet ontberen. Van een donkere ruimte ingevolge inkooking is derhalve geen sprake. Daartegenover staat dat het terras van eerste verzoekende partij door de wijze van aanbouw van tussenkommende partij de nodige privacy wordt gegund. Het is maar de vraag wat verzoeksters zouden hebben geargumenteed indien een rechtstreekse inkijk op hun terras door de nieuwbouw mogelijk was geweest.

Ook in het licht van het feitenrelaas van tussenkommende partij in haar verzoekschrift dd. 2 april 2007 lijkt maar al te duidelijk dat verzoeksters de bouwpromotor voornamelijk kwaadwillig willen treffen om redenen die geen uitstaans hebben met goede ruimtelijke ordening en die evenmin als rechtmatig kunnen worden beoordeeld. Tweede verweerder kan toch niet betrokken worden in een geschil van privaatrechtelijke aard tussen verzoekende partijen en de tussenkommende partij. Minstens kan van tweede verweerder niet gevergd worden dat hij daarin standpunt kiest.

2.

Meer ten gronde, herhaalt en volhardt tweede verwerende partij dat de bestreden beslissing wel degelijk formeel is gemotiveerd en beantwoordt aan de vereisten van de Wet Motivering Bestuurshandelingen dd. 29 juli 1991 en art. 19, lid 3, Inrichtingenbesluit.

Tweede verweerder betwist dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden akte slechts een stijlformule zou zijn.

Vooreerst heeft tweede verwerende partij afdoende geantwoord op de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek. Deze antwoorden zijn opgenomen in het instrumentum van de bestreden bestuursakte zelf en zij onderbouwen - minstens adstrueren - derhalve ook de motivering ervan.

De grief in het eerste bezwaar luidde als volgt: ‘Tevens wordt opgemerkt dat de bestaande scheidingsmuur van 2 meter hoogte zal worden opgetrokken tot 2,70 meter en dat er hierdoor lichtinval zal verloren gaan en dat bijgevolg ook de waarde van het huis zal dalen en de kosten van de elektriciteit zullen stijgen doordat de verlichting meer zal moeten aangestoken worden.’

Tweede verweerder heeft daarop o.m. geantwoord als volgt:

‘De bezwaarindiener woont historisch gezien in een woning die langs beide kanten wordt aangebouwd. Het feit dat de eigendom wordt ingesloten door de bouw van het appartementsgebouw verandert bijgevolg niet veel aan de situatie zoals zij zich sinds lang voordoet. De woning wordt dus inderdaad ingesloten door de bouw van de nieuwe appartementen, maar hierbij wordt geen stedenbouwkundige overtreding begaan, zodat dit bezwaar ontvankelijk maar niet gegrond is (...)’

Door het bezwaar ontvankelijk te verklaren, erkent tweede verweerder impliciet dat het bezwaar van stedenbouwkundige aard is.

Ook geeft tweede verweerder toe dat er zich effectief een probleem van insluiting stelt. Maar dit probleem is niet van aard dat het een stedenbouwkundige overtreding zou vormen.

Immers:

- historisch gezien woont de bezwaarindiener in een woning die langs beide zijden wordt aangebouwd;
- de situatie ter plaatse verandert derhalve niet veel aan wat zich sinds lang voordoet.

Men kan derhalve niet stellen, zoals in het verslag van de eerste auditeur-afdelingshoofd gebeurt, dat de motivering algemeen is, een loutere stijlformule zonder concrete toespitsing. De Raad mag er immers niet van uitgaan dat de verzoekende partijen het monopolie hebben van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse en dat de vergunningverlenende overheid deze zienswijze moet opvolgen. Integendeel, alleen het bestuur apprecieert de goede ruimtelijke ordening en ook de Raad van State moet deze discretionaire bevoegdheid respecteren; tenzij de beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn wat hier zeker niet het geval is.

Nergens wordt aangetoond, noch in de processtukken van verzoekende partijen, noch in het auditorsverslag, dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de twee verwerende partijen op een kennelijk onredelijke wijze zou gebeurd zijn.

En verder in de bestreden bestuursakte wordt het hierboven geciteerde bezwaar ongegrond verklaard om volgende redenen:

‘(...) Het optrekken van de scheidingsmuur van 2 meter naar 2,70 meter is in de eerste plaats opgegeven om de privacy naar het gelijkvloers te verhogen. De eventuele vermindering van de lichtinval is van die orde dat ze de bestaande toestand absoluut niet hypothekeert qua woonkwaliteit en leefbaarheid. Het feit dat de waarde van het huis zal dalen staat niet vast, daar de nieuwbouw van appartementen de straat ten goede komt en de waarde van de buurt bevordert. Het feit dat er lichtinval verloren gaat is geen stedenbouwkundig bezwaar, maar een bezwaar van burgerlijke aard. In casu is de hinder niet van dergelijke aard dat ze zo groot wordt dat het evenwicht tussen beide erven zodanig gestoord wordt dat ze de evenwichtslaar overeenkomstig art. 544 B.W. schendt.’

Bij de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, heeft tweede verweerder, verschillende aspecten tegenover mekaar afgewogen. Het is juist dat de verhoging van de scheidsmuur een weerslag (zij het een geringe) zal hebben op de lichtinval. Daartegenover staat dat het optrekken van de muur de privacy naar het gelijkvloers zal verhogen.

Wanneer een gemeentelijk college bij het verlenen van vergunningen rekening houdt met de belangen van de naburen, dan doet het dit niet om als een rechtscollege uitspraak te doen, maar enkel omdat deze belangen elementen zijn van het algemeen belang waarmee het bestuur rekening moet houden (...). Het behoud van het evenwicht tussen naburige erven geldt als een element van een goede ruimtelijke ordening, en kan als een ernstige verstoring van dat evenwicht derhalve een geldig weigerings- en vernietigingsmotief uitmaken.

Tweede verweerder heeft, zoals blijkt uit de hierboven geciteerde overwegingen, zeker een afweging gemaakt tussen de naburige erven, doch niet beperkt tot het erf van verzoekende partijen, maar ruimer tot alle andere erven in de onmiddellijke omgeving. Er is niet alleen het belang van de verzoeksters, er is ook het belang van de andere naburige panden (andere verdiepingen in zelfde appartementsgebouw, omliggende huizen en gebouwen, gebouwen op de percelen aan de achterzijde).

Door haar afweging heeft tweede verwerende partij vermeden dat de aangevraagde werken de reeds aanwezige of nog te realiseren legale (ruimtelijk relevante) activiteiten en functies op de naburige percelen in het gedrang zou brengen of bovenmatig storen. Tweede verweerder heeft, aan de hand van de concrete gegevens van de zaak, onderzocht of de ongemakken, inherent aan de kwestieuze werken, aanvaardbaar zijn binnen de perken van de normale hinder. Dit blijkt zeer duidelijk uit de hierboven geciteerde zinsneden. Met deze toets heeft hij de stedenbouwkundige hinder voor de omgevende panden correct en afdoende beoordeeld en is hij tot een evenwichtige en redelijke beslissing gekomen; minstens een beslissing die niet kennelijk onredelijk is. Indien verzoeksters dan toch van oordeel zijn dat een subjectief (burgerlijk) recht geschonden is, dan moeten zij zich tot de burgerlijke rechter wenden. De hinder, waardoor zij zich gegriefd achten, is dan zeer duidelijk van een andere aard dan de louter stedenbouwkundige hinder.

Dat tweede verweerder finaal tot de samenvattende motivering komt dat 'dit project het evenwicht tracht te vinden tussen enerzijds een aanvaardbare aansluiting met beide aanpalende panden, en anderzijds toch over een voldoende waardige binnenruimte te beschikken', kan dan ook niet als stijlformule worden afgedaan maar synthetiseert de eerder geformuleerde concrete overwegingen, waarin alle naburige panden betrokken worden.

Men mag zich daarbij ook niet vastpinnen op de situatie dd. 11 mei 1978, zijnde de datum waarop tweede verwerende partij een bouwvergunning verleende voor een zgn. dubbelresidentie die maar voor de helft werd gerealiseerd. Sindsdien zijn we nagenoeg dertig jaar verder en het argument dat het oorspronkelijk ontwerp dusdanig werd ontworpen dat de twee vleugels 'mekaar op het stuk van lichten en zichten niet zouden hinderen' gaat niet meer op. In de onmiddellijke omgeving (zowel in de Kokelaarstraat zelf als de Noordstraat om de hoek en de Sint-Amandstraat aan de achterzijde) zijn tal van appartementsgebouwen opgericht, de woonbehoeften zijn gewijzigd omdat ook jonge gezinnen meer en meer appartementen betrekken en de behoefte aan grotere leefruimten en terrassen zich opdringt, de bevolking is met nagenoeg een derde toegenomen, tweede verweerder neemt daarbij ook initiatieven om de stadskern te herbevolken, de Kokelaarstraat is de voorbije decennia een achtergestelde buurt geraakt en tweede verweerder stimuleert alle acties die ertoe leiden de leefbaarheid van de buurt te verhogen.

Tweede verweerder heeft deze elementen ook benadrukt door op p. 9 van de bestreden akte te stellen:

'Dit project tracht het evenwicht te vinden tussen enerzijds een aanvaardbare aansluiting met beide aanpalende panden, en anderzijds toch over een voldoende waardige binnenruimte te beschikken.'

En daarboven:

'De inplanting van dergelijk appartement vormt een ruimtelijke opwaardering van de Kokelaarstraat, die voorheen qua beeld werd bepaald door deze verouderde woningen en een braakliggend terrein'.

Ten overvloede wenst tweede verweerder daar nog aan toe te voegen dat het ingediende bouwplan tot vier keer werd aangepast aan de ingediende bezwaren (...). De stelling in het auditoraatsverslag dat tweede verweerder de stedenbouwkundige hinder lichtzinnig heeft beoordeeld, minstens dat hij zich beperkt heeft tot algemeenheden, is dan ook volkomen onterecht".

3.2. Onderzoek van het middel

3.2.1. Ontvankelijkheid van het middel

In tegenstelling tot hetgeen de eerste verwerende partij in haar laatste memorie stelt kan een middel dat niet is aangevoerd in het verzoekschrift tot schorsing alsnog worden aangevoerd in het verzoekschrift tot nietigverklaring, en heeft een verzoekende partij, ook al is deze een rechtspersoon, belang bij een middel waarin wordt aangevoerd dat geen rekening werd gehouden met de goede ruimtelijke ordening.

3.2.2. Ten gronde

3.2.2.1. Artikel 19, derde lid van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, de vergunning slechts kan worden afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet 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 vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en moeten deze afdoende zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

3.2.2.2. De ontworpen constructie is niet gelegen in een gebied waarvoor een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk uitvoeringsplan bestaat, en evenmin binnen een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit de bepalingen van artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd

op 22 oktober 1996. Artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 houdt met zoveel woorden een bevestiging in van bedoeld beginsel.

3.2.2.3. Aan de voormelde formele motiveringsverplichting is slechts voldaan wanneer de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt 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.

3.2.2.4. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg dient de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand.

3.2.2.5. Te dezen moet worden vastgesteld dat de bestaande toestand ter plaatse is geconditioneerd door de op 11 mei 1978 verleende bouwvergunning voor het oprichten van een zgn. dubbelresidentie. De omstandigheid dat dit project niet volledig werd uitgevoerd doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Uit de bij het bestreden besluit gevoegde plannen blijkt dat vergunning wordt verleend om tegen het aanpalende bestaande appartementsgebouw, dat een bouwdiepte heeft van 8m en daaraan aansluitend terrassen, aan te bouwen tot op een diepte van 9,40m, waardoor voornoemde terrassen over een diepte van 1,40m worden ingesloten door een blinde muur.

3.2.2.6. De gemachtigde ambtenaar heeft dit gegeven ook moeten vaststellen in zijn advies over de aanvraag, meer bepaald bij de “beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag”, waar hij stelt dat “aan de rechterzijde er zich een appartementsgebouw (met wachtgevel) bevindt met 5 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdiep, alles afgedekt met platte daken; aan dezelfde zijde zijn er op ca. 8.40m bouwdiepte terrassen aangebracht”.

Ten aanzien van die bestaande terrassen beperkt de gemachtigde ambtenaar zich bij zijn “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” tot de loutere affirmatie dat “het gebouw is ontworpen met respect voor de directe omgeving inzonderheid de privacy van de omwonenden en dit rekening houdend met aanvaardbare bouwdieptes in deze verstedelijkte omgeving”.

3.2.2.7. Het college van burgemeester en schepenen beperkt zich ter zake ertoe het advies van de gemachtigde ambtenaar bij te treden en tot haar standpunt te maken, en daarbij wat de “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” te stellen dat “dit project het evenwicht tracht te vinden tussen enerzijds een aanvaardbare aansluiting met beide aanpalende panden, en anderzijds toch over een voldoende waardige binnenruimte te beschikken. Het gebouw kenmerkt zich dan ook door een ruimtelijk verantwoorde aansluiting met het appartementsgebouw en een volumetrische afbouw naar de aanpalende rijwoning toe”.

3.2.2.8. Betwistingen omtrent zgn. “lichten en zichten” (artt. 675 e.v. B.W.) en het evenwicht tussen de erven (art. 544 B.W.) zijn geschillen over burgerlijke rechten en behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken. Stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten.

Dit neemt niet weg dat de wijze waarop een bouwwerk wordt ontworpen een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning met de goede plaatselijke ordening.

3.2.2.9. De voormelde motivering met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg bestaat, wat betreft de aansluiting met het rechts aanpalende appartementsgebouw, uit loutere affirmaties en stijlformules. Er wordt geen concrete en afdoende verantwoording gegeven voor het dichtbouwen van de bestaande vergunde terrassen. Het bestreden besluit is niet afdoende gemotiveerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 3 april 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare waarbij aan de n.v. SCHOLLIER Luc - STRUBBE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot afbraak van bestaande woningen en bouwen van appartementen op een perceel gelegen te

Roeselare, Kokelaarstraat 30b, 32, 34 en 36, kadastraal bekend sectie A, nrs. 370/f202, 370/g202, 370/h202 en 370/n02.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 525 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

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

Het door de tussenkomende partij bij het verzoek tot tussenkomst onverschuldigd gekweten recht, ten belope van 50 euro, dient te worden terugbetaald.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig juni 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.