RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 184.656 van 25 juni 2008
in de zaak A. 187.153/X-13.673.

In zake : 1. Marc MOUSTIE,
2. Martine HEMMERYCKX,
die woonplaats kiezen bij
advocaat T. DE KETELAERE,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Bondgenotenlaan 155A

tegen :

1. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. VAN BEVER,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7,
2. de gemeente BEERSEL,
die woonplaats kiest bij
advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

tussenkomende partij :

de c.v. HUISVESTING ZENNEVALLEI-HALLE,
die woonplaats kiest bij
advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1560 HOEILAART,
de Quirinilaan 2.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Marc MOUSTIE en Martine HEMMERYCKX op 21 februari 2008 hebben ingediend en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 4 december 2007 van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan de c.v. HUISVESTING ZENNEVALLEI-HALLE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 21 sociale woningen te Beersel, Kerkstraat, kadastraal bekend sectie E, nrs. 820/g/2, 820/f/2, 820/e/2, 820/d/2, 820/c/2, 820/b/2, 820/h/2 en sectie D, nrs. 245/s en 245/v;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

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

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 9 mei 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 juni 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. DE KETELAERE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat A. MARICOU, die loco advocaat M. VAN BEVER verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat F. DE PRETER, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat M. DENYS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

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

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. <u>Feiten</u>

1.1. Op 5 april 2007 (datum van ontvangst van de aanvraag) vraagt de tussenkomende partij aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar de stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van 21 sociale woningen", op een perceel gelegen te Beersel, Kerkstraat, kadastraal bekend sectie E, nrs. 820/g/2, f/2, e/2, d/2, c/2, b/2, h/2 en sectie D, nrs. 245/s en 245/v.

Voormeld perceel is, volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, gelegen in een woongebied. Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

In de bij die aanvraag horende verklarende nota wordt, in zake "de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag en de wettelijke en ruimtelijke context", onder meer het volgende gesteld:

> "Het project situeert zich aan twee tegenoverliggende zijden van een uitloper van een dorpsplein. Respectievelijk worden hier 18 (+ commerciële ruimte) en 3 appartementen voorgesteld. De 18 appartementen worden ter vervanging van een aantal verkrotte gebouwen gepland. Aan de straatzijde zal er zich op het gelijkvloers een commerciële ruimte bevinden die de pleinfunctie van het openbaar domein als ontmoetingsplaats zal versterken. ook vormelijk wil het project zich richten naar het plein door de oriëntatie van de driehoekige dakstructuur.
> (...)
> Er wordt aangesloten op het gabarit van de aanpalende bebouwing. Er wordt voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen behouden. Zo veel mogelijk wordt er gezorgd voor een 'groene' uitstraling naar de drie achterliggende zijden. Aan de linker zijde wordt de bestaande betonnen scheidingswand vervangen door een te begroeien draadafsluiting. (...) Aan de achterzijde bestaat reeds een te begroeien draadafsluiting. Naar de linkerzijde profileert het gebouw zich eerder bescheiden door een ietwat verzonken positie van de private buitenruimte t.o.v. het maaiveld. Een voldoende grote buffer van acht meter breedte garandeert de privacy naar de rechterburen toe. (...)".

1.2. Tijdens het over die aanvraag gehouden openbaar onderzoek worden geen bezwaren ingediend.

In zijn gunstig advies van 30 mei 2007 stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel, onder meer, het volgende:

> "Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project
> Door de bestaande bebouwing en de aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied gekend. Het pand is gelegen in het centrum van de deelgemeente Dworp, in de nabijheid van het kerkgebouw.
> De omgeving wordt gekenmerkt door een geschakelde woningbouw.
> Het straatbeeld vertoont, door een verspringen in kroonlijst- en nokhoogte een zeer heterogeen karakter.
> De aanwezige gebouwen zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.
> De aanvraag heeft betrekking op 2 sites langsheen de Kerkstraat. Het betreft de sites met de bouwvallige woningen nrs. 66 tot 76, en de woningen nrs. 45 en 47. Deze gebouwen worden gesloopt.
> Aan de ene zijde van de straat worden 18 woongelegenheden voorzien, met ondergrondse garage, en commerciële ruimte. Aan de andere zijde van de straat worden 3 appartementen voorzien.
> De gebouwen worden gerealiseerd met telkens 2 volwaardige bouw -en woonlagen. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
> Door de vorm en afmetingen van het perceel en de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde project aanvaardbaar.
> Het project is (in) overeenstemming met de algemene stedenbouwkundige voorschriften en vigerende normen".

1.3. Uit de notulen van de vergadering van 26 juni 2007 van de raad van bestuur van de tussenkomende partij blijkt het volgende:

> "De diensten ruimtelijke ordening maken voorbehoud bij de bouwtoelating zolang niet met voldoende zekerheid vaststaat dat ook de naastliggende zone, die volgens het gewestplan als parkzone is aangeduid maar nu oneigenlijk als parking wordt aangewend en ook een zone vreemd gebouw bevat dat als chirolokaal wordt gebruikt, daadwerkelijk wordt heringericht in overeenstemming met de ruimtelijke bestemming.
>
> Het gebied is eigendom van het OCMW van Beersel. Deze laatste zou bereid zijn desgevallend de zone aan ons te verkopen zodat wij ze in het project kunnen integreren.
>
> Derhalve beslist de raad: principieel akkoord te gaan met de verwerving van de zone gelegen aan de kerkstraat te Dworp aangrenzend aan het project".

In dit verband beslist de raad voor maatschappelijk welzijn van de gemeente Beersel, op 30 augustus 2007, wat volgt:

> "1. Het OCMW wil de doelstellingen van de sociale huisvestingsmaatschappij niet in de weg staan om tegemoet te komen aan de schrijnende nood aan huisvestingsgelegenheid.
> 2. Het OCMW dient evenwel de wilsbeschikking van de schenker na te leven ten einde de schenking niet verloren te laten gaan. Gelet op de maatschappelijke evolutie die ondertussen heeft plaats gegrepen, is het evenwel niet mogelijk om de wilsbeschikking nog naar de letter na te leven: de bouw van rust- en verzorgingsinstellingen en hospitalen is onderworpen aan programmanormen, en de stedebouwkundige reglementering laat niet meer toe om nog te bouwen op deze terreinen die actueel bestemd zijn als parkzone. Omwille van deze reden kan slechts nagestreefd worden de geest van de schenkingovereenkomst na te komen.
> 3. Een verkoop door het OCMW is in principe mogelijk wanneer, na akkoord van de erfgenamen, het sociaal doel beoogd door de huisvestingsmaatschappij kan beschouwd worden als in overeenstemming met de geest van de schenking aangezien er stedenbouwkundig geen verzorgingsinstelling of hospitaal kan gebouwd worden.
> 4. In het kader van de nieuwe wooncode kan het OCMW met Huisvesting een overeenkomst uitwerken waarbij meerdere woongelegenheden gereserveerd worden voor OCMW-cliënten en -bejaarden die hierop aanspraak kunnen maken volgens nader te bepalen voorwaarden, zodat op deze manier aan de geest van de schenking kan tegemoet gekomen worden.
> 5. Ongeacht de vorm van terbeschikkingstelling of overdracht die overeengekomen wordt, blijft op de percelen de verhuring berusten tot 2022, waarbij het OCMW zelf geen opzegmogelijkheid heeft.
>
> BESLUIT met : 10 ja-stemmen (...)
> 0 nee-stemmen
> 0 onthoudingen
>
> 1. De Raad is principieel akkoord om een overdracht van zakelijk recht te overwegen naar de cvba Huisvesting Zennevallei-Halle voor de percelen gelegen aan de Kerkstraat 64 te Dworp, kadastraal gekend onder Wijk E 821 f met een oppervlakte van 28a 24ca (met een gebouw op die grond), en het

perceel kadastraal gekend onder wijk E 821 G met een oppervlakte van 1a 98ca, wanneer hierdoor de wilsbeschikking van de schenker naar bestvermogen tot uitvoering kan gebracht worden".

1.4. Op 4 december 2007 wordt de bestreden beslissing genomen.

2. <u>Rechtspleging</u>

2.1. De gemeente Beersel werpt terecht op dat zij niet de steller van de bestreden beslissing is en dat zij niet als verwerende partij kan worden beschouwd.

Zij dient dan ook niet langer in haar hoedanigheid van tweede verwerende partij in het voorliggende geding te worden betrokken. Zij dient daarom buiten de zaak te worden gesteld. Derhalve moet niet worden ingegaan op het door haar gevoerde verweer ten aanzien van de bestreden beslissing.

Ter terechtzitting vraagt de gemeente Beersel wel nog dat toch met haar nota rekening gehouden wordt en verwijst daarbij naar de procesfiguur van de tussenkomst.

Zij heeft evenwel geen verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. Haar nota kan ook niet als dusdanig worden beschouwd, onder meer omdat die nota geen uiteenzetting van haar belang bij de tussenkomst bevat, zoals vereist door artikel 10, § 2, 3/ van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, en omdat bij die nota ook niet het bewijs is gevoegd dat het daartoe bevoegde orgaan van de gemeente beslist heeft in de zaak tussen te komen, zoals vereist door artikel 10, § 3 van het voormelde koninklijk besluit van 5 december 1991, samen gelezen met artikel 3,4/ van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.2. Met een verzoekschrift van 11 maart 2008 heeft de c.v. Huisvesting Zennevallei-Halle gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

3. <u>Ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing</u>

3.1.1. De verwerende partij werpt de laattijdigheid van de vordering op.

Zij stelt in dit verband :

"*In casu werd de beslissing reeds genomen op 04.12.2007.
Toch wachten verzoekers nog tot 22.02.2008 om een verzoekschrift bij de Raad van State in te dienen.
Thans stellen ze dat 'ze niets meer over deze aanvraag hoorden, totdat zij op 11 februari 2008 opgeschrikt werden door zwaar werfmateriaal'.
Verzoekers werden reeds in april 2007 op de hoogte gebracht van het openbaar onderzoek m.b.t. de kwestieuze bouwaanvraag. Zij lieten toen reeds na om bezwaar in te dienen.
Waar verzoekers thans stellen dat 'ze niets meer over deze aanvraag hoorden', meent verweerster hieruit te mogen afleiden dat verzoekers passief hebben afgewacht, en zich op geen enkele wijze hebben geïnformeerd over de stand van zaken".

De verzoekende partijen stelden dienaangaande in hun verzoekschrift :

"De vordering is ingesteld binnen de 60 dagen na de aanvang van de werken, waarop verzoekers onmiddellijk kennis gingen nemen van het bestaan van een stedenbouwkundige vergunning - op datum van 14 februari 2008 - op het gemeentehuis van Beersel. Een kopie van de stedenbouwkundige vergunning werd hen door een gemeenteambtenaar afgeleverd op 14 februari 2008".

3.1.2. Er wordt niet betwist dat de verzoekende partijen onmiddellijk na de aanvang van de werken kennis zijn gaan nemen van de bestreden beslissing ten gemeentehuize.

Het feit dat zij reeds eerder, door het openbaar onderzoek, op de hoogte waren van de bouwaanvraag en tijdens dat onderzoek geen bezwaar hebben ingediend, toont niet aan dat zij reeds voor de aanvang van de werken kennis hadden of moesten hebben gehad, van de bestreden vergunning.

De exceptie gaat niet op.

3.2.1. De tussenkomende partij werpt de exceptie van gebrek aan belang op, met de volgende bewoordingen :

"Het blijkt zeer duidelijk uit de uiteenzetting van de feiten dat beroepers zich tegen de toegekende bouwtoelating keren omdat bij de uitvoering van de werken een betonnen afsluiting werd beschadigd en ook de tuinbeplanting gedeeltelijk werd vernield. (zie brief van Mr. Vandebeek dd. 11 februari 2008)
Het is evident dat dit euvel, waarvoor de tussenkomende partij op zichzelf niet aansprakelijk is, zo spoedig mogelijk moet worden verholpen. Dit zal dan ook gebeuren maar dit gegeven is niet voldoende om een beroep tot schorsing en nietigverklaring bij de Raad van State in te dienen tegen de toegekende stedenbouwkundige vergunning.
Bovendien erkennen beroepers zeer duidelijk dat zij tijdig door de aangetekende brief werden verwittigd van het openbaar onderzoek en dat zij

derhalve in ieder geval hadden kunnen een eventueel bezwaar indienen of laten indienen door hun raadsman.

Zij hebben dit niet gedaan omdat zij vanzelfsprekend geen enkel ernstig bezwaar konden indienen tegen de voorgenomen bouwwerken die zij reeds konden kennen door de bekendmaking in het gemeenteblad van april 2006.

Het beroep tot nietigverklaring is manifest ontoelaatbaar en niet ontvankelijk bij gebreke aan het indienen van een bezwaarschrift tijdens de periode van het openbaar onderzoek.

(...)

Het loutere feit van de directe werking van de bouwtoelating vergt natuurlijk een fair play vanwege de vermoede benadeelde die de plicht heeft om de schade te beperken.

(...)

Bovendien blijkt ook uit de plannen dat hun huis niet rechtstreeks paalt aan het ontworpen bouwwerk.

Hun beroep bij de Raad van State staat dan ook niet in verhouding tot het enorme nadeel dat tussenkomende partij kan lijden indien de ten uitvoerlegging van de bouwtoelating zou worden geschorst.

Beroepers veroorzaken door hun afwezigheid van bezwaar en het indienen van een beroep bij de Raad van State een grote schade doordat de tussenkomende partij volkomen ter goeder trouw de overheidsopdracht heeft uitgeschreven en opdracht heeft gegeven de werken aan te vatten".

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift met betrekking tot hun belang dat zij eigenaar en bewoner zijn van het pand aan de Kerkstraat nr. 80, en dat de geplande werken palen aan hun perceel.

3.2.2. Uit de bespreking van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal blijken dat het woongenot van de verzoekende partijen door het bestreden ontwerp ernstig in het gedrang wordt gebracht. Dit heeft tot gevolg dat die partijen, zoals zij in hun verzoekschrift aangeven, het rechtens vereiste belang bij hun vordering hebben.

Het feit dat zij tijdens het openbaar onderzoek, a fortiori tevoren, geen bezwaren tegen het ontwerp hebben geuit, ontneemt hen het belang bij de ingestelde vordering niet. De bedenkingen die de tussenkomende partij ter zake formuleert zijn vreemd aan de vraag of de verzoekende partijen objectief over het vereiste belang om de voorliggende vordering in te stellen, beschikken.

4. <u>De grondvoorwaarden tot schorsing</u>

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.

5. Ernstige middelen

5.1. Standpunten van de partijen

5.1.1.1. Het eerste middel is

> "genomen uit de schending van artikel 19, derde lid van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen, van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, van het materieel- en formele motiveringsbeginsel en de formele motiveringsplicht - de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen-".

Het wordt als volgt ontwikkeld :

> "6.2. Voor wat de beoordeling van de aanvraag betreft ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening overweegt het bestreden besluit:
> 'Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
> Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels. De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing. De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden gelet op de centrale ligging (van) het perceel in de kern van de deelgemeente. Het voorgelegd ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang voor zover voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.
> Algemene conclusie
> Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.
> Volgende voorwaarden dienen hierbij te worden geëerbiedigd
> - de werken uit te voeren conform de vergunde plannen;
> - het naastliggende parkgebied aan de rechterzijde in te richten volgens een inrichtingsplan voor deze site;'
> 6.3. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in een ruimere omgeving.
> Uit de plannen en foto's gevoegd bij de bouwaanvraag blijkt dat er een mastodont van een appartementsgebouw zal worden opgericht dat de volledige oppervlakte van het perceel van de aanvrager zal beslaan. Het volledige perceel van de aanvrager tot aan de achterste perceelsgrens en tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen wordt volgebouwd. Het ontwerp is in totaal onevenwicht met de naastliggende percelen (woningen met tuin), waaronder dit van verzoekers. Het ontworpen gebouw houdt geen rekening met de bestaande toestand ter plaatse, die bestaat uit een aantal klassieke woningen in open en half-open bebouwing met tuin, gelegen in een landelijk en open gebied. Ook de

architectuur en gebruikte materialen van het appartementsgebouw (‘architectonisch beton, donkerbruine gevelsteen, sierbepleistering en zink’) passen niet bij de bestaande woningen die opgericht zijn in klassieke landelijke stijl en in baksteen. Verschillende appartementen zullen rechtstreeks zicht hebben in de tuin van verzoekers (vanuit 20 vensters, lichtkokers niet meegerekend), die hun privacy quasi volledig verliezen. Het onbelemmerde zicht van verzoekers op het lager gelegen parkgebied wordt volledig teniet gedaan. Het ontwerp berooft verzoekers tenslotte van licht en zon o.a. van de avondzon.

(...)

Maar er is meer. De voormelde beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is niet alleen een stijlformule maar bovendien onjuist en onwaar, zoals blijkt uit het volgende:

- de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar beweert dat ‘Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels. Onder andere de bouwdiepte - het ganse perceel wordt volgebouwd - stemt niet overeen met de algemene geldende en gangbare stedenbouwkundige regels, die normaliter in een beperkte bouwdiepte voorzien (50 m.). Waarom wordt daarvan afgeweken? De administratie spreekt zich bij deze beoordeling trouwens niet uit over de onmiddellijke omgeving, waarover zij nochtans op de tweede bladzijde van de vergunning vermeldt: ‘De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in gemengd verband;’ Deze woningen zijn allemaal aan de straat gelegen en hebben een normale tuin, die niet volgebouwd is met appartementen;
- volledig in strijd met de bewering dat ‘De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing.’ blijkt onbetwistbaar uit het administratieve dossier dat het ontworpen appartementsgebouw volledig vloekt qua concept en uitvoering met de bestaande omliggende bebouwing. Het ontworpen gebouw wijkt volledig af van de bestaande bebouwing in de (onmiddellijke) omgeving. Er bestaat bovendien geen appartementsgebouw in de onmiddellijke omgeving. Deze omgeving wordt gekenmerkt door zijn landelijk karakter en door zijn klassieke alleenstaande en of gekoppelde gezinswoningen;
- de overheid vervolgt met de bewering dat ‘De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden gelet op de centrale ligging (van) het perceel in de kern van de deelgemeente’. Dit is een wel eigenaardige vaststelling voor een perceel dat volledig wordt volgebouwd. Of dit perceel al dan niet gelegen is in de kern van de deelgemeente verandert niets aan deze vaststelling, aangezien deze kern in onderhavige zaak gekenmerkt wordt door haar landelijkheid en openheid qua landschap, met weinig bebouwing (voor een kern). De overheid spreekt zich niet op concrete wijze uit over deze kern en dus over de weerslag van het volgebouwde perceel op de onmiddellijke omgeving, waaronder het perceel van verzoekers;
- de overheid besluit met de bewering dat ‘Het voorgelegd ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang voor zover voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden’. De eerste voorwaarde bestaat erin ‘de werken uit te voeren conform de vergunde plannen’. Dit is geen voorwaarde maar een voorschrift. Stedenbouwkundige werken moeten steeds volgens de plannen uitgevoerd worden, zoniet stelt men zich bloot aan o.a. strafrechtelijke vervolging. Minstens is hier sprake van een overbodige voorwaarde, die geen uitstaans heeft met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De tweede voorwaarde die betrekking heeft op de inrichting van het naastliggende parkgebied is vreemd aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het project. Het betreft een mooi open en landelijk gebied waarop verzoekers zicht hebben vanuit hun tuin;

- op de tweede bladzijde in fine van de bestreden beslissing (Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project) stelt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat ‘Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde inplanting de goede ordening van het gebied niet in het gedrang daar het gebouw deels geconcipieerd is op het rechter naastliggende parkgebied’. Hieraan wordt dan de voormelde voorwaarde verbonden om ‘het naastliggende parkgebied aan de rechterzijde in te richten volgens een inrichtingsplan voor deze site’; Hieruit blijkt nogmaals dat de overheid de afgifte van de bestreden beslissing eerder heeft getoetst aan de ruime omgeving dan wel aan de onmiddellijke omgeving, waaronder de concrete weerslag van project op het perceel van verzoekers.

Concluderend kan men stellen dat de overheid bij het verlenen van de vergunning niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, noch dat zij die correct heeft beoordeeld, noch dat zij op grond daarvan in alle redelijkheid tot een besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken al dan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening (...)”.

5.1.1.2. Het tweede middel is

“genomen uit de schending van de artikelen 99 § 1 en 105 §§ 1, 2 en 3 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van het zorgvuldigheidsbeginsel, van het materieel- en formeel motiveringsbeginsel en de formele motiveringsplicht - de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen-, en machtsoverschrijding”.

Het wordt als volgt geargumenteerd :

“6.4. De bestreden beslissing maakt de afgifte van de vergunning afhankelijk van de voorwaarde ‘het naastliggende parkgebied aan de rechterzijde in te richten volgens een inrichtingsplan voor deze site’.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat deze voorwaarde onuitvoerbaar is, en door de vergunninghouder niet kan worden gerealiseerd. De vergunninghouder is, behoudens vergissing, niet de eigenaar van het kwestieuze parkgebied en beschikt niet over het rechtens vereiste zakelijk recht om deze voorwaarde te kunnen realiseren. Derhalve staan we voor een onuitvoerbare stedenbouwkundige vergunning die bijgevolg nietig is.

6.5. Vervolgens wordt de realisatie van deze voorwaarde of last niet afhankelijk gemaakt van het stellen van een financiële waarborg voor de uitvoering ervan, en wordt evenmin aangegeven of deze voorwaarde of last onmiddellijk moet worden uitgevoerd of nadien (na de oprichting van het appartementsgebouw) en binnen welke termijn. Bijgevolg staan we hier voor een gratuite voorwaarde of last waarvan de uitvoering enkel en alleen afhankelijk is van de wil van de vergunninghouder.

6.6. Tenslotte vermeldt de bestreden beslissing slechts de term ‘inrichtingsplan’ (‘het naastliggende parkgebied (...) in te richten volgens een inrichtingsplan’) zonder enige verdere precisering van de concrete inhoud van dit plan. Het spreekt voor zich dat de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning niet afhankelijk kan worden gesteld van een voorwaarde of last waarvan de concrete realisatie vaag/onduidelijk is. Het is noodzakelijk dat met voldoende precisie kan worden uitgemaakt wat er juist als voorwaarde werd

opgelegd. Voorwaarden mogen niet, zoals in casu, zodanig geformuleerd zijn dat zij aan de begunstigde van de vergunning beoordelingsruimte laten (...). Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten (...)".

5.1.1.3. Het derde middel is

"genomen uit de schending van artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, zoals vastgesteld in het KB van 7 maart 1977, waarbij het aantal woonlagen in het betreffende gebied wordt beperkt tot twee, en van artikel 2 § 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996",

en wordt als volgt uitgewerkt :

"6.7. De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied.

Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, luidt als volgt:

> 'Behoudens andersluidende bepalingen in dit besluit, in een door Ons reeds goedgekeurd en niet in herziening gesteld bijzonder plan van aanleg, in een behoorlijk toegekende en nog niet vervallen verkavelingsvergunning of in een bouwverordening, gelden voor het bouwen van woningen in de door het gewestplan vastgestelde woongebieden volgende voorschriften:
> 1. binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse wordt het aantal bouwlagen van de woningen vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloer-grond index van het te bebouwen perceel; het maximaal aantal woonlagen mag in geen geval vier woonlagen overtreffen;
> 2. elders in het gewest is het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee.
> In de aaneengebouwde gedeelten van steden en gemeenten mag, zonder dat vier woonlagen worden overschreden, van de in het eerste lid, 2 gestelde regel afgeweken worden:
> a) door een door Ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;
> b) wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen; in dat geval wordt het maximum aantal woonlagen vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat.
> De in dit artikel gestelde voorschriften zijn niet van toepassing op gronden die voor de inwerkingtreding van dit besluit gekocht werden als bouwgrond op basis van een stedebouwkundige attest dat het aantal toegelaten bouw- of woonlagen aanduidt en waarvan de geldigheidsduur nog niet verstreken is Het maximum aantal woonlagen mag evenwel in geen geval vier woonlagen overtreffen.'

De voormelde voorschriften definiëren niet wat er onder 'bouw- en woonlagen' moet worden begrepen.

Uit de 'algemene informatie, aanbevelingen en richtlijnen m.b.t. het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse', blijkt dat de beperkingen van het aantal

‘bouwlagen van de woningen’ in verband moet worden gebracht met de ‘bouwhoogte’ van die woongebouwen.

Immers, aldus voornoemd document, ‘de verstedelijking uit zich niet alleen door een ongecontroleerde uitbreiding van suburbane gebieden en een geleidelijke urbanisatie van de landelijke zones. Systematisch krijgen de verschillende typen van woongebieden een stedelijk karakter door het inplanten van gebouwen die in feite alleen in een stedelijk milieu thuishoren. Het betreft sommige appartements- en bureelgebouwen met een zekere omvang en die een hoge bebouwingsdichtheid tot gevolg hebben. Het beheersen van die stedelijke groei kan niet volstaan met een restrictieve afbakening van bouw- en industriezone in het plan of het beperken van de infrastructuur, er dienen ook maatregelen voorzien die de derde dimensie onder controle brengen.

Dit heeft, op voorstel van de regionale commissie van advies, geleid tot art. 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften dat de hoogte der woongebouwen reglementeert’.

(...)

Vermits ‘bouwlagen’ in verband dienen te worden gebracht met de bouwhoogte, gaat het om verdiepingen van een gebouw, waarin ook de gelijkvloerse verdieping moet worden begrepen.

(...)

Zolders, althans zo het slechts gaat om een ruimte die zich tussen de bovenste bouwlaag en de nok van het dak bevindt, zijn daarin evenmin begrepen (...).

Als ‘woonlaag’ dient, in de gebruikelijke betekenis van het woord, te worden beschouwd elke bouwlaag bestemd voor het wonen.

Daaronder kunnen kelderverdiepingen begrepen worden, zo dezen tegen een helling worden opgetrokken, derwijze dat aan de voorgevel die verdieping in werkelijkheid de gelijkvloerse verdieping vormt en als gebruik of functie wonen heeft (...).

Zo ook is een voor bewoning bestemde dakverdieping aan te merken als een woonlaag (...).

De Omzendbrief van 19 juni 1991 die de toelichting bevat bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, artikel 8 van de aanvullende voorschriften, definieert een woonlaag als ‘elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zoals (deze opsomming is niet limitatief te interpreteren): burelen, kantoren, ruimten voor het uitoefenen van vrije beroepen (kiné, dokterspraktijk, advocatenkantoor e.d. ...) postkantoor, overheidsdiensten, mutualiteitskantoor, winkels, horeca en gelijkaardige bestemmingen, alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte die niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht (garages, parkeerruimten, opslagplaatsen, inkomhal, bergruimte, zolder, kelder, stookplaats, enz.) zgn niet te aanzien als een woonlaag.

Ook zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, moeten niet aangezien worden als een volwaardige woonlaag.

Dergelijke functies verhogen immers de bewoningsdichtheid niet. Indien het daarbij bovendien nog om eengezinswoningen gaat, is bovenstaand principe zonder meer aanvaardbaar.’

6.8. In de bestreden beslissing wordt overwogen:

> ‘Het voorgelegd ontwerp voorziet het bouwen van 21 sociale woningen. (...).
>
> Het ontwerp voorziet een ondergrondse parking met 17 parkeerplaatsen en een aantal technische ruimten. Op de gelijkvloerse verdieping worden 7 appartementen voorzien met vooraan een beperkte

commerciële ruimte naast de onderdoorgang naar het binnengebied. Op de eerste verdieping worden 9 duplexappartementen en 1 appartement. In de dakverdieping is nog 1 appartement voorzien. In totaal zijn 18 woonentiteiten voorzien. Het gebouw telt twee volwaardige bouwlagen met een dakverdieping die slechts gedeeltelijk wordt voorzien in de vorm van beperkte bouwvolumes.
(...)

Vooreerst dient aangestipt dat het in casu niet gaat over een eengezinswoning en dat de woondichtheid wordt verhoogd, minstens wat betreft het appartement voorzien in de dakverdieping.

Vervolgens dient opgemerkt dat de slaapkamers van de duplexappartementen voorzien in de dakverdieping - derde woonlaag - (cf. de plannen) weliswaar verbonden zijn met de lagergelegen functies van de woongelegenheden, doch dat die ruimten bestemd zijn voor wonen en permanent verblijf. Minstens wordt een derde woonlaag gecreëerd voor het appartement in de dakverdieping.

Bijgevolg wordt vermeld artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse geschonden".

5.1.2.1. De verwerende partij repliceert op het eerste middel :

"*in casu heeft het bestreden besluit de aanvraag beoordeeld aan de hand van de toepasselijke voorschriften, evenals aan de hand van de goede plaatselijke aanleg:

1. toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften

-Het perceel ligt volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 07.03.1977, in woongebied.
De woongebieden zijn bestemd voor wonen.
Het voorgestelde project respecteert de stedenbouwkundige voorschriften.
Het voorgelegde ontwerp voldoet tevens aan de omzendbrief dd. 08.07.1997.

Tevens houdt de bestreden beslissing rekening met de toepasselijke verordeningen, en wordt de watertoets uitgevoerd.

Het ingediend project is niet gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg.

Het bestreden besluit stelt terecht vast dat de aanvraag in overeenstemming is met de toepasselijke (stedenbouwkundige) voorschriften.

2. beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

2. a. inleidend

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht vermag de Raad van State niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad van State is enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend. Met name dient worden nagegaan 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.

2.b. beschrijving van de omgeving, bouwplaats en aanvraag

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend.
De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in gemengd verband.
Het perceel in kwestie is gelegen langsheen de Kerkstraat in de deelgemeente Dworp schuin tegenover de kerk.
Aan de rechterzijde van het perceel is een parkgebied gelegen.
Het voorgelegd ontwerp voorziet het bouwen van 21 sociale woningen.
Voorafgaandelijk wordt de bestaande bebouwing op het perceel gesloopt.

Het ontwerp voorziet een ondergrondse parking met 17 parkeerplaatsen en een aantal technische ruimten. Op de gelijkvloerse verdieping worden 7 appartementen voorzien met vooraan een beperkte commerciële ruimte naast de onderdoorgang naar het binnengebied. Op de eerste verdieping worden 9 duplexappartementen en 1 appartement. In de dakverdieping is nog 1 appartement voorzien. In totaal zijn 18 woonentiteiten voorzien.
Het gebouw telt twee volwaardige bouwlagen met een dakverdieping die slechts gedeeltelijk wordt voorzien in de vorm van beperkte bouwvolumes.
De gevels en de daken worden uitgevoerd in architectonisch beton, donkerbruine gevelsteen, sierbepleistering en zink. Het gebouw wordt deels afgewerkt met hellende en deels met platte daken.
Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde inplanting de goede ordening van het gebied niet in het gedrang daar het gebouw deels geconcipieerd is op het rechter naastliggende parkgebied.

2. c. beoordeling van het project

-Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels. De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing. De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden gelet op de centrale ligging van het perceel in de kern van de deelgemeente. Het voorgelegd ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang voor zover voldaan wordt aan de gestelde voorwaarde.

-De verklarende nota, gevoegd bij de bouwaanvraag, heeft de verenigbaarheid van de aanvraag en de integratie in de omgeving duidelijk omschreven als volgt:

> ‘Het project situeert zich aan twee tegenoverliggende zijden van een uitloper van een dorpsplein. Respectievelijk worden hier 18 (+ commerciële ruimte) en 3 appartementen voorgesteld. De 18 appartementen worden ter vervanging van een aantal verkrotte gebouwen gepland. Aan de straatzijde zal er zich op het gelijkvloers een commerciële ruimte bevinden die de pleinfunctie van het openbaar domein als ontmoetingsplaats zal versterken. Ook vormelijk wil het project zich richten naar het plein door de oriëntatie van de driehoekige dakstructuur.
>
> De appartementen zijn toegankelijk via een open portiek tussen de commerciële ruimte en de bestaande bebouwing. Dit portiek heeft voldoende grote afmetingen om gebruikt te kunnen worden door de hulpdiensten.
>
> Er wordt aangesloten op het gabarit van de aanpalende bebouwing, Er wordt voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen behouden. Zo veel mogelijk wordt er gezorgd voor een ‘groene’ uitstraling naar de drie achterliggende zijden. Aan de linkerzijde wordt de bestaande betonnen scheidingswand vervangen door een te begroeien draadafsluiting. Aan de rechterzijde bevinden zich over de gehele lengte de privétuintjes van de appartementen. Aan de achterzijde bestaat reeds een te begroeien draadafsluiting. Naar de linkerzijde profileert het gebouw zich eerder bescheiden door een ietwat verzonken positie van de private buitenruimte t.o.v. het maaiveld. Een voldoende grote buffer van 8 meter breedte garandeert de privacy naar de rechterburen toe.
>
> De gemeenschappelijke circulatiegedeelten worden zoveel mogelijk met begroeiing aangekleed.
>
> De integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving
>
> Het centrum van Dworp wordt doormidden gesneden door de drukke Alsembergsesteenweg. Hierdoor raakt het pleintje aan de Kerkstraat

ietwat geïsoleerd van het eigenlijke centrum. Het pleintje mist ook centrumervaring door de lage bebouwings- en bevolkingsconcentratie. Er zijn nog grote op te vullen leegtes te vullen. We pogen met dit project dan ook om door de bevolkingsconcentratie hier plaatselijk te verhogen, de centrumervaring van dit pleintje te verhogen. De pleinfunctie wordt ook versterkt door het integreren van een commercieel pand in het project. Het plein wordt gekenmerkt door een kleinschaligheid qua bebouwing : veel verspringingen van kroonlijst, een grote verscheidenheid aan materialen... Bij het ontwerpen van het project werd er nauwlettend op toegezien deze kleinschaligheid geen oneer aan te doen zonder aan coherentie te verliezen. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame en hoogwaardige materialen die qua kleur en textuur in overeenstemming zijn met de omgeving en die zorgen voor een opfrissing van het straatbeeld.'

-Het is inderdaad zo dat de omgeving gekenmerkt wordt door een geschakelde woningbouw. Het straatbeeld vertoont, door een verspringen in kroonlijst- en nokhoogte een zeer heterogeen karakter.
De aanwezige gebouwen zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.
Aan de ene zijde van de straat worden 18 woongelegenheden voorzien, met ondergrondse garage, en commerciële ruimte.
Aan de andere zijde van de straat worden 3 appartementen voorzien.
De gebouwen worden gerealiseerd met telkens 2 volwaardige bouw- en woonlagen.

2.d. bezwaren van verzoekers

*Vooreerst wenst verweerster er nogmaals op te wijzen dat verzoekers in het kader van het openbaar onderzoek geen bezwaarschrift hebben ingediend, zodat verweerster dan ook geen rekening kan houden met hun concrete bezwaren n.a.v. het nemen van de bestreden beslissing.

Verzoekers stellen alsnog het volgende:

- Allereerst zou 'de bouwdiepte niet overeenstemmen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels, die normaliter in een beperkte bouwdiepte voorzien (50m).'

Verzoekers tonen niet aan welke regel in casu zou geschonden zijn.

- Daarnaast beweren verzoekers het volgende: 'De administratie spreekt zich bij deze beoordeling trouwens niet uit over de onmiddellijke omgeving, waarover zij nochtans op de tweede bladzijde van de vergunning vermeldt : 'De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in gemengd verband (...)'

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming die in voorkomend geval het BPA van het gebied aan die omgeving hebben gegeven. Het onderzoek naar de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van een bouwaanvraag vereist niet dat de vergunningverlenende overheid telkens een uitgebreid exposé zou moeten geven van de bestaande toestand tot op perceelsniveau. Het lijkt te volstaan dat duidelijk en precies de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens worden aangegeven die op afdoende wijze aantonen dat het ontworpen bouwwerk verenigbaar is met deze onmiddellijke omgeving.

In casu overweegt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de bestaande bebouwing en infrastructuur van de omliggende percelen.

- Ook stellen eisers dat 'het ontwerp in totaal onevenwicht is met de naastliggende percelen (...).

Er dient evenwel te worden opgemerkt dat de plicht tot het onderzoeken van geval per geval of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, niet inhoudt dat de vergunningverlenende overheid bij de

correcte beoordeling van de gegevens van de aanvraag en van de gesteldheid van de plaats, het evenwicht tussen de naburige erven bij dit onderzoekt dient te betrekken.

- Verzoekers halen daarnaast ook aan dat 'de architectuur en de gebruikte materialen van het appartementsgebouw niet passen bij de bestaande woningen die opgericht zijn in klassieke landelijke stijl en in baksteen.'

Opnieuw wenst verweerster erop te wijzen dat de Raad van State geen nieuw opportuniteitsonderzoek in deze dient te voeren en dat enkel de correctheid van de gegevens in kwestie aan de orde is. Deze schijnen niet te worden betwist.

- Daarnaast beweren verzoekers dat 'de overheid zich niet op concrete wijze uitspreekt over deze kern en dus over de weerslag van het volgebouwde perceel op de onmiddellijke omgeving'.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar overweegt dat 'de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden gelet op de centrale ligging van het perceel in de kern van de deelgemeente.'

In haar beoordeling heeft de vergunningverlenende overheid zich dus wel degelijk over dit aspect gebogen.

De eisende partij toont dus geenszins aan dat de vergunningverlenende overheid de grenzen van de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden".

5.1.2.2. Op het tweede middel antwoordt de verwerende partij :

"*De voorwaarden die gekoppeld werden aan de verleende vergunning, zijn de volgende:

1.de werken uit te voeren conform de vergunde plannen:

2. het naastliggende parkgebied aan de rechterzijde in te richten volgens een inrichtingsplan voor deze site.

Het is inderdaad zo dat deze naastliggende site als parkzone is aangeduid, doch nu oneigenlijk wordt aangewend als parking en tevens een zonevreemd gebouw bevat. De vergunningverlenende overheid wenst dan ook voldoende zekerheid dat deze parkzone daadwerkelijk wordt heringericht in overeenstemming met de ruimtelijke bestemming, namelijk parkzone met behoud van mogelijkheden tot passieve recreatie.

Uit het dossier blijkt duidelijk dat reeds op 26.06.2007 de aanvrager een principiële beslissing heeft genomen tot aankoop van de betrokken site aangrenzend aan het bouwproject. (...)

Uit stuk 10 blijkt dat het OCMW Wemmel, eigenaar van deze site, akkoord gaat met de verkoop aan de aanvrager (...).

*Mocht naderhand vastgesteld worden dat om één of andere reden de opgelegde voorwaarde niet wordt nageleefd, dan zal dit als een bouwovertreding kunnen bestempeld worden, net zoals bij iedere andere vergunning, die om één of andere reden niet wordt nageleefd.

Dit heeft echter geen enkele incidentie op de geldigheid van de vergunning an sich, doch situeert zich in het kader van het handhavingsbeleid.

Indien de aanvrager zich niet schikt naar de voorwaarden, zal hij een overtreding begaan en zal hij hiervoor dienen gesanctioneerd te worden.

Dit heeft echter geen incidentie op de geldigheid van de vergunning an sich".

5.1.2.3. De verwerende partij antwoordt op het derde middel :

"*Het voorgelegd ontwerp voorziet het bouwen van 21 sociale woningen.
Het ontwerp voorziet een ondergrondse parking met 17 parkeerplaatsen en een aantal technische ruimten. Op de gelijkvloerse verdieping worden 7 appartementen voorzien met vooraan een beperkte commerciële ruimte naast de onderdoorgang naar het binnengebied.
Op de eerste verdieping worden 9 duplexappartementen en 1 appartement.
In de dakverdieping is nog 1 appartement voorzien.
In totaal zijn 18 woonentiteiten voorzien.
Het gebouw telt twee volwaardige woon- en bouwlagen met een dakverdieping die slechts gedeeltelijk wordt voorzien in de vorm van beperkte bouwvolumes.
*Voormeld artikel 8 is dan ook geenszins geschonden:
-de bovenste verdieping van de duplexappartementen zijn verbonden met de lager gelegen functies van de woongelegenheden, en kunnen geenszins als een aparte bouw- of woonlaag worden beschouwd
-wat betreft het appartement in de dakverdieping wordt uitdrukkelijk gesteld in de bestreden beslissing dat deze dakverdieping slechts gedeeltelijk wordt voorzien in de vorm van beperkte bouwvolumes, zodat deze geenszins als een volwaardige woon- of bouwlaag kan worden beschouwd".

5.1.3. De tussenkomende partij antwoordt op het eerste middel :

"Bovendien is er geen enkel wettelijk voorschrift dat beroepers een onbeperkt uitzicht verschaft op het nabijgelegen parkgebied.
De bestreden beslissing zegt het volgende :
'Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels. De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing. De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden gelet op de centrale ligging het perceel in de kern van de deelgemeente. Het voorgelegd ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang voor zover voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.'
Tussenkomende partij voegt hierbij een aantal foto's uit de omgeving en foto's met de vroegere toestand waaruit zeer duidelijk blijkt dat de omgeving reeds lang gekenmerkt is door zeer hoge gebouwen",

op het tweede middel :

"De bestreden beslissing legt aan de tussenkomende partij de verplichting op om het naastgelegen parkgebied, dat niet haar eigendom is maar dat momenteel nog steeds eigendom s van het OCMW op grond van een legaat dat op het einde van de 19de eeuw werd toegekend aan de rechtsvoorganger van het OCMW, in te richten volgens een inrichtingsplan voor deze site.
Volgens de historische gegevens werd dit legaat gegeven teneinde op de bewuste grond een tehuis op te richten.
Volgens de historische gegevens was de rechtsvoorganger van het OCMW evenwel niet bij machte om de voorwaarden van het legaat na te leven en werd, in overleg met de familie van de schenker beslist dat het OCMW in

samenwerking met de tussenkomende partij een passende uitvoering zou geven aan de voorwaarden van het legaat.

Dit is nu precies de voorwaarde van de opgelegde bouwtoelating.

Het is duidelijk dat tussenkomende partij het nodige zal doen om deze voorwaarde na te leven. Tussenkomende partij verwijst naar de volgende stukken:

- PV van de vergadering van de Raad van Bestuur dd. 26 juni 2007
- PV van de vergadering van de Raad van het OCMW van Beersel dd. 30 augustus 2007
- PV van de vergadering van het vast bureau van het OCMW van Beersel dd. 24 januari 2008

Het is echter duidelijk dat deze voorwaarde geen voorafgaandelijke voorwaarde is maar zoals bijvoorbeeld ook een beplantingsplan, moet uitgevoerd worden na de uitvoering van de bouwtoelating op zich waarmee trouwens ook de essentiële voorwaarde van het legaat zal worden nageleefd.

Overigens hebben beroepers geen belang bij dit middel",

en, ten slotte, op het derde middel :

"Teneinde het esthetische aspect van de ontworpen bouw te kunnen nastreven hebben de architecten een project uitgewerkt met een zadeldak.

Het is evident dat door het gebruik van een zadeldak er een bruikbare zolderverdieping kan ontstaan.

Het is natuurlijk onaanvaardbaar dat men deze zolderverdieping niet zou kunnen gebruiken als bijkomende ruimte waar kan geleefd worden.

Beroepers hebben trouwens geen belang bij dit middel omdat het bestaan van een zolder op zichzelf bestemmingsongevoelig is".

5.2. <u>Bespreking van de drie middelen</u>

5.2.1. Uit de bepalingen van artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, volgt dat het de taak is van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of een bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van 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. Die motivering moet "afdoende" zijn.

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening, volgt uit de voornoemde bepalingen 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.

Wat die beoordeling betreft, dient de vergunningverlenende overheid op 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. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

5.2.2. Het bestreden besluit bevat de volgende ter zake relevante motivering :

> "Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project
> Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in gemengd verband. Het perceel in kwestie is gelegen langsheen de Kerkstraat in de deelgemeente Dworp schuin tegenover de kerk. Aan de rechterzijde van het perceel is een parkgebied gelegen. Het voorgelegd ontwerp voorziet het bouwen van 21 sociale woningen. Voorafgaandelijk wordt de bestaande bebouwing op het perceel gesloopt. Het ontwerp voorziet een ondergrondse parking met 17 parkeerplaatsen en een aantal technische ruimten. Op de gelijkvloerse verdieping worden 7 appartementen voorzien met vooraan een beperkte commerciële ruimte naast de onderdoorgang naar het binnengebied. Op de eerste verdieping worden 9 duplexappartementen en 1 appartement. In de dakverdieping is nog 1 appartement voorzien. In totaal zijn 18 woonentiteiten voorzien. Het gebouw telt twee volwaardige bouwlagen met een dakverdieping die slechts gedeeltelijk wordt voorzien in de vorm van beperkte bouwvolumes. De gevels en de daken worden uitgevoerd in architectonisch beton, donkerbruine gevelsteen, sierbepleistering en zink. Het gebouw wordt deels afgewerkt met hellende en deels met platte daken. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde inplanting de goede ordening van het gebied niet in het gedrang daar het gebouw deels geconcipieerd is op het rechter naastliggende parkgebied.
> Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
> Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels. De voorgestelde architectuur

en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing. De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden gelet op de centrale ligging het perceel in de kern van de deelgemeente. Het voorgelegd ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang voor zover voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden".

Het legt onder meer de volgende voorwaarde op :

"- het naastliggende parkgebied aan de rechterzijde in te richten volgens een inrichtingsplan voor deze site".

5.2.3. Prima facie dient te worden vastgesteld dat de "beoordeling van de goede ruimtelijke ordening", ook niet samengelezen met de "beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project", geen concrete gegevens bevat waaruit zou kunnen worden afgeleid dat de verwerende partij heeft onderzocht en beoordeeld welk impact het ontwerp heeft op de naastliggende percelen, en voornamelijk op het perceel van de verzoekende partijen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening lijkt alleen stijlformules te bevatten.

Het volstaat niet, wat de toetsing van de aanvraag aan de plaatselijke ordening betreft, met algemene bewoordingen te stellen dat het ontwerp overeenstemt "met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels". Het blijkt niet hoe de verwerende partij uit "de centrale ligging (van) het perceel in de kern van de deelgemeente" kan afleiden dat "de draagkracht van het perceel" niet wordt overschreden, zonder minstens de omvang van het project en de inname van de betrokken percelen door het ontwerp in concreto bij de beoordeling te betrekken.

Ook de verwijzing naar "de gestelde voorwaarden" biedt geen verduidelijking, nu die "voorwaarde" in wezen inhoudsloos lijkt te zijn. Er lijkt immers geenszins concreet te zijn opgelegd op welke wijze het naastliggende "parkgebied" moet worden ingericht.

Ten slotte lijkt uit de in het derde middel geciteerde aanvullende bepalingen bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse prima facie te moeten worden afgeleid dat minstens voor een gedeelte van het ontworpen bouwwerk wordt afgeweken van artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften dat lijkt in te houden dat in casu slechts twee woonlagen zijn toegelaten. Het toegestane volwaardig appartement onder het dak lijkt immers een derde woonlaag, naast de gelijkvloerse en de eerste verdieping in te houden. Aldus lijkt het bestreden besluit ook ten onrechte als algemene conclusie onder meer te stellen dat het ingediende project "planologisch" verantwoord is.

De tussenkomende partij kan niet met goed gevolg verwijzen naar een bouwverordening van de Randfederatie Halle waarnaar de verwerende partij zelf niet verwijst, en die door deze laatste partij ook niet in de totstandkoming van de bestreden beslissing werd betrokken.

De middelen zijn ernstig.

6. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

6.1. Standpunten van de partijen

6.1.1. De verzoekende partijen voeren met betrekking tot de tweede constitutieve schorsingsvoorwaarde het volgende aan :

> "De bestreden beslissing laat toe dat in een omgeving met uitsluitend eengezinswoningen in open en half-open verband een meergezinswoning in de vorm van een mastodont van een appartementsblok wordt opgericht met meer dan twee volwaardige bouwlagen, waaronder een appartement in de dakverdieping. Het appartementsblok beslaat de volledige oppervlakte van het perceel en bestaat uit 21 appartementen en een commerciële ruimte. Dit gebouw wordt opgericht op 8 meter van de rechter perceelgrens (tuinzijde) van de woning van verzoekers, derwijze dat hun woning en tuin op onduldbare wijze wordt beroofd van uitzicht, zonlicht, rust, genot en privacy (cf. plannen, 3D foto op plan, situatieschets).
>
> Uit de bouwplannen blijkt duidelijk dat verschillende appartementen, gelegen op 8 meter van de grenslijn met verzoekers woning en tuin, rechtstreeks zicht zullen hebben in hun tuin en een schuin zicht in hun slaapkamers en badkamer op de eerste en tweede verdieping (vanuit 20 vensters, de lichtkokers niet inbegrepen). Hierbij moet nog worden opgemerkt dat de tuinmuur van verzoekers op wederrechterlijke wijze werd afgebroken bij de uitvoering van de grondwerken, en dat de plannen (en nota) voorzien dat deze betonnen afsluiting zal vervangen worden door een draadafsluiting. Het gevolg hiervan is dat verzoekers geen enkele privacy meer zullen hebben in hun grote tuin, en dit ingevolge het bouwen van het kwestieuze appartementsgebouw in de tuinzone tot aan de achterste perceelsgrens. De bewoners van de appartementen die palen aan de tuinzijde van de woning van verzoekers zullen een open zicht hebben op deze tuin en op de achteraan gelegen woonvertrekken.
>
> Uit de foto's gevoegd bij onderhavig verzoekschrift blijkt nog dat verzoekers volledig zullen beroofd worden van hun ongerept zicht op het lager gelegen landelijk gebied en parkgebied, wat niet het geval zou zijn bij een normale bebouwing van het litigieuze perceel met een minimaal respect voor de bestaande tuinzone.
>
> Dit maakt uiteraard een onaanvaardbare aantasting uit van de woonsituatie en het woongenot van verzoekers. Deze kan nooit door een schadevergoeding worden hersteld (...)
>
> Daarnaast zal de rust in de wijk ernstig worden verstoord door de overbebouwing en de overbelasting van het litigieuze perceel met 21 appartementen en een commerciële ruimte. Het verkeer zal in grote mate toenemen en disproportioneel zijn met de grote van het litigieuze perceel. Bovendien blijkt nog uit de plannen dat verzoekers in hun tuin voortdurend

gestoord zullen worden door het aan- en afrijdend verkeer naar de ondergrondse parkeerruimte (cf. situatieschets: de inrit van de ondergrondse parking ligt in het midden van het litigieuze perceel, vlak tegenover de tuin van verzoekers). Dit verkeer - naar en van de ondergrondse parkeerruimte - zal ook een onaanvaardbare lawaai- en geurhinder (uitlaatgassen) veroorzaken in de tuin van verzoekers, evenals in de woonruimten - met open ramen - gelegen aan de achterzijde van hun woning.

Aan de straatzijde van hun woning zullen verzoekers geconfronteerd worden met wild parkeren, aangezien het litigieuze project niet voorziet in parkeerplaatsen palend aan de openbare weg. Er zullen eveneens onaanvaardbare verkeerstechnische problemen ontstaan door het aanleggen van een parkeergarage met eenzelfde in- en uitrit.

Een herstel post factum van de vorige toestand zal onmogelijk blijken na de vernietiging van de bestreden vergunning. Op dat ogenblik is het onheil reeds geschied vermits de aanwezige constructie de woonsituatie en het woongenot van verzoekers reeds zal hebben aangetast. Enkel een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan soelaas brengen. Het nadeel is ernstig en niet herstelbaar door een loutere vernietiging. Volgens een vaste rechtspraak van de Raad van State is de afbraak van een dergelijk gebouw hoogst illusoir".

6.1.2. De verwerende partij betwist dit als volgt :

"B.1. Geen ernstig nadeel - vermeende aantasting van leef- en woonkwaliteit (schending van de privacy en het verlies aan zon, licht, uitzicht en rust)

*Verzoekers hebben geen bezwaar ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Zo stellen verzoekers thans ter 'verantwoording' dat zij niet meer de mogelijkheid hebben gehad om een bezwaar in te dienen.

Nochtans stellen zij zelf dat ze in de loop van de maand april een bericht van aangetekende zending hebben gekregen in de brievenbus.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 20 april 2007 t.e.m. 21 mei 2007, zodat het totaal ongeloofwaardig overkomt als zouden verzoekers geen tijd meer gehad hebben om een bezwaarschrift in te dienen.

Gedurende de ganse duur van het openbaar onderzoek werd trouwens de bekendmaking van bouwaanvraag aangeplakt op het naburige perceel (gelegen naast de eigendom van verzoekers), zodat verzoekers op de hoogte waren van enerzijds de bouwaanvraag (met als voorwerp het bouwen van 21 sociale woningen), en anderzijds het openbaar onderzoek met de periode waarbinnen bezwaar kon worden ingediend.

Vermits verzoekers het toen blijkbaar niet nodig hebben gevonden om bezwaar in te dienen, kunnen ze thans geen MTHEN meer inroepen.

*Verzoekers stellen thans dat uit de bouwplannen blijkt dat er rechtstreeks zicht is vanuit de appartementen in hun woning.

Verweerster wenst er vooreerst op te wijzen dat er voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen werd behouden. Aan de linkerzijde wordt de bestaande betonnen scheidingswand vervangen door een te begroeien draadafsluiting, waarbij men een 'groene' uitstraling wenst te behouden.
Een voldoende grote buffer van 8 meter breedte garandeert de privacy naar de rechterburen toe.
De gemeenschappelijke circulatiegedeelten worden zoveel mogelijk met begroeiing aangekleed.

Tevens dient voor ogen gehouden te worden dat de woning van verzoekers in het centrum van de gemeente is gelegen, en niet ergens ‘te velde’, zodat het normaal is dat er op het stuk grond gebouwd wordt.
Verzoekers kunnen dan ook niet geldig opwerpen dat zij ‘hun opgerept zicht op het lager gelegen landelijk gebied en parkgebied’ verliezen.

*Voorts vrezen verzoekers voor verstoring van de rust door ‘overbebouwing’ en door verkeerstoename.
In zijn verklarende nota heeft de aanvraag duidelijk het volgende gesteld:
‘Het centrum van Dworp wordt doormidden gesneden door de drukke Alsembergsesteenweg. Hierdoor raakt het pleintje aan de Kerkstraat ietwat geïsoleerd van het eigenlijke centrum. Het pleintje mist ook centrumervaring door de lage bebouwings- en bevolkingsconcentratie. Er zijn nog grote op te vullen leegtes te vullen. We pogen met dit project dan ook om door de bevolkingsconcentratie hier plaatselijk te verhogen, de centrumervaring van dit pleintje te verhogen. De pleinfunctie wordt ook versterkt door het integreren van een commercieel pand in het project. Het plein wordt gekenmerkt door een kleinschaligheid qua bebouwing: veel verspringingen van kroonlijst, een grote verscheidenheid aan materialen... Bij het ontwerpen van het project werd er nauwlettend op toegezien deze kleinschaligheid geen oneer aan te doen zonder aan coherentie te verliezen. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame en hoogwaardige materialen die qua kleur en textuur in overeenstemming zijn met de omgeving en die zorgen voor een opfrissing van het straatbeeld.’

Men heeft aldus ‘centrumervaring’ willen geven aan het pleintje, zonder dat er sprake is van ‘overbebouwing’, mede gelet op de ‘kleinschaligheid’ waarmee het project duidelijk rekening houdt.

B. 2. Geen moeilijk te herstellen nadeel

*Verzoekers stellen dat eenmaal de werken zijn uitgevoerd, het de facto onmogelijk is om deze werken naderhand -n.a.v. een vernietigingsarrest- ongedaan te maken.

*Het is duidelijk dat het door verzoekers ingeroepen ‘nadeel’ perfect kan worden ‘hersteld’ door een annulatiearrest.

Vooreerst dient gesteld dat het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand de principieel te vorderen herstelmaatregel is.
Het vorderen van de verschillende herstelmaatregelen is aan strikte voorwaarden onderworpen, zodat de overheid in ieder geval zeer nauwgezet te werk moet gaan bij de vordering en kwalificatie van een herstelmaatregel, teneinde te verhinderen dat de rechter de vordering afwijst.

Daarenboven kan ook de derde-benadeelde (desgevallend verzoekers), die persoonlijke schade ondergaat ten gevolge van een stedenbouwmisdrijf, een burgerlijke vordering instellen die de teruggave (bedoeld wordt: herstel in natura) of de schadevergoeding beoogt. Deze vordering kan in de praktijk ook het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand inhouden”.

6.1.3. De tussenkomende partij voert in dit verband het volgende aan :

“Niet iedere visuele of andere nadelen van de oprichting van een gebouw in de nabijheid van een eigendom is vatbaar voor bescherming.

(...)

Bij gebreke aan specifieke bepalingen in een verkavelingsvergunning of een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen beroepers zich alleen steunen op een ondraaglijke burenhinder die uiteraard alleen door de Rechtbank kan beoordeeld worden.

De ingeroepen nadelen zijn niet van deze aard.

Ook landmeter De Lannoy komt tot conclusie dat er geen schade voorhanden is. Hij meent immers wat de opgeworpen hinder betreft:

> ‘1. Bezonning.
> Het eigendom van verzoekers en het bouwterrein is gelegen aan de Kerkstraat in volle centrum van de dorpskom. De bebouwing bestaat hier hoofdzakelijk uit woningen van het gesloten type. De woning van verzoekers betreft een woning van het driegevel type. Deze woning heeft een vrijstaande gevel langs de zuid oost zijde. De achtergevel, het terras en de achterliggende tuin situeert zich aan de zuid west zijde.
> Door het type van bebouwing in het centrum van een gemeente is het vrij normaal dat niet de ganse dag de de woning vrij is van schaduw.
> De woning van verzoekers paalt niet onmiddellijk aan het bouwterrein. Tussen het bouwterrein en de woning van verzoekers bevindt zich een woning van het type gesloten bebouwing. Vanaf een diepte van 25 meter, gemeten vanaf de voorgevel woning verzoekers, palen de tuinen aan elkaar. De afstand van de woning verzoekers tot de nieuw op te richten sociale woningen bedraagt minimum 15 meter. Deze minimum afstand wordt. dan nog gescheiden door het bijgebouw van de woning Kerkstraat 78 gesitueerd tussen woning verzoekers en de bouwplaats. Dit bijgebouw van de buur (Kerkstraat 78) belet zelfs dat er op het gelijkvloers niveau zelfs geen direct zicht zal zijn op de nieuw op te richten woningen.
> De oriëntatie, inplanting en afmetingen van de bebouwing heem voor gevolg dat de woning van verzoekers aanzienlijk meer schaduwslag heeft van de woning links (Kerkstraat 82) en van de eigen vrij omvangrijke berging- garage dan van de ontworpen woningen. Immers woning links staat ingeplant tot op de eigendomsgrens waardoor de ganse voormiddag en nog een deel van de namiddag een. schaduw wordt geworpen op de woning van verzoekers,
> Een derde element in de schaduw is het park niet vrij hoge bomen gesitueerd aan de westzijde van het bouwterrein. Deze bomen werpen in de late namiddag over een ruime periode van het jaar een schaduwslag op het eigendom van verzoekers. De nieuw op te richten woningen, welke, qua oriëntatie zich in dezelfde lijn bevinden, beïnvloeden of versterken niet aanzienlijk de schaduwslag van de hoogstammige bomen.
> In vergelijking niet de bestaande toestand kan zelfs sprake zijn van een verbetering voor het eigendom op vlak van bezonning, Immers de bestaande loods met een nokhoogte van 11 meter en een bouwdiepte van 25 meter ingeplant tegen de eigendomsgrens in de zone van het hoofdgebouw had een veel grotere impact. op de bezonning dan de nieuw op te richten woningen.
> Door het nieuwbouwproject ontstaat een vrije (open) ruimte tussen de eigendomsgrens en de nieuw op te richten woningen,
> 2. Zichten.
> Een deel van de nieuw op te richten woning wordt evenwijdig ingeplant op ruim 16 meter van de eigendomsgrens met verzoekers. Een achterste gedeelte, gelegen op 30 meter van de woning van verzoekers, wordt ingeplant op ruim 9 meter van de eigendomsgrens.
> Deze afstanden kunnen, rekening houdende met de ligging in de dorpskern, als normaal of zelfs ruim worden beschouwd.’

Tussenkomende partij argumenteert dan ook dat er helemaal geen nadeel voorhanden is, laat staan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel die de schorsing zou verantwoorden van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 4 december 2007".

6.2. Bespreking

6.2.1. De uiteenzetting van de verzoekende partijen brengt voldoende concrete elementen aan, met name wat betreft de beperking van hun uitzicht en de rechtstreekse inkijk op hun tuin vanuit verschillende appartementen, om te besluiten dat de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigt te berokkenen. De argumenten van de verwerende en de tussenkomende partij nuanceren de gevolgen van de bestreden beslissing wel, doch nopen niet tot de conclusie dat geen ernstig nadeel zou zijn aangetoond door de verzoekende partijen.

6.2.2. Het gegeven dat, gelet op de gewestplanbestemming "woongebied", de verzoekende partijen hoe dan ook enige bebouwing moeten kunnen verdragen, impliceert niet dat het ten deze aangevoerde ernstig nadeel niet zou voortvloeien uit de eigen karakteristieken van het ontwerp dat door de bestreden beslissing wordt vergund.

6.2.3. Uit het loutere feit dat de verzoekende partijen geen bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek, kan niet worden besloten dat zij zich daardoor zelf het recht op het vorderen van de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit hebben ontzegd. Een belanghebbende mag er van uitgaan dat gebeurlijke onwettigheden die aan de aanvraag zouden kleven, door de beslissende overheid zullen worden ongedaan gemaakt.

Uit de concrete gegevens van de zaak blijkt ook niet dat ten deze uit het stilzitten van de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek moet worden afgeleid dat zij hun instemming hebben betoond met het ontwerp.

Wanneer de verzoekende partijen volgens de tussenkomende partij foutief hebben gehandeld met schade in haren hoofde tot gevolg, staan haar de daartoe geëigende procedures en rechtsmiddelen ter beschikking.

6.2.4. Het benaarstigen van de afbraak van een gebouw, zeker van een gebouw met de omvang van het ontworpene, is voor een belanghebbende derde dermate moeilijk dat het aangevoerde nadeel moeilijk te herstellen is.

6.2.5. Ook de tweede schorsingsvoorwaarde is vervuld.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de c.v. HUISVESTING ZENNEVALLEI-HALLE in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De gemeente BEERSEL wordt buiten de zaak gesteld.

Artikel 3.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 4 december 2007 van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan de c.v. HUISVESTING ZENNEVALLEI-HALLE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 21 sociale woningen te Beersel, Kerkstraat, kadastraal bekend sectie E, nrs. 820/g/2, 820/f/2, 820/e/2, 820/d/2, 820/c/2, 820/b/2, 820/h/2 en sectie D, nrs. 245/s en 245/v.

Artikel 4.

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 vijfentwintig juni 2008, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

T. TEMMERMAN. **R. STEVENS.**