

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 186.619 van 30 september 2008
in de zaak A. 188.071/X-13.759.**

In zake : Paula VAN DORMAEL,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. JONGBLOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Jan Jacobsplein 5

tegen :

1. de stad TONGEREN,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat C. LEMACHE,
kantoor houdende te 3800 SINT-TRUIDEN,
Tongersesteenweg 60.

tussenkommende partij :

de n.v. ANICIUS,
die woonplaats kiest bij
advocaten K. GEELEN en K. WAUTERS,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Paula VAN DORMAEL op 5 mei 2008 heeft ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 11 februari 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. ANICIUS voor het bouwen van 81 appartementen, rustoord met 56 serviceflats, 9 commerciële ruimtes en kelder met ondergrondse parking (aangepaste plannen), op een perceel gelegen te Tongeren, Elfde-Novemberwal, kadastraal bekend sectie A, nrs. 363/m5 en 363/l5;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur
A. VAN MINGEROET;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 25 augustus 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 september 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaten P. JONGBLOET en P. WINDERICKX die verschijnen voor de verzoekende partij, van advocaat P. GEUKENS die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat J. BOSQUET, die loco advocaat C. LEMACHE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat K. GEELLEN die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het andersluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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. Rechtspleging

Met een verzoekschrift van 27 mei 2008 heeft de n.v. ANICIUS gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. Verzoekster huurt het gelijkvloers van een gebouw gelegen aan de Sacramentstraat 27 te Tongeren als woning. Alle vier de gevels van het voornoemde gebouw bevinden zich op de perceelgrenzen. Zowel tegen de linkerzijgevel als tegen de achtergevel is volledig aangebouwd. De rechterzijgevel is vrij en voorzien van een tiental vensters. Een terugtrekking in de rechterzijgevel ter hoogte van het midden van deze gevel geeft plaats aan een koer/terras. Aan de

rechterzijgevel paalt het gebouw aan een voormalige busstelplaats, dit is het terrein waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.

2.2. Laatstgenoemd terrein is krachtens het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan Sint-Truiden - Tongeren gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

2.3. Op 9 mei 2007 dient de n.v. ANICIUS bij het stadsbestuur van Tongeren een bouwaanvraag in voor een rustoord met 56 serviceflats (blok 1), 81 appartementen (blok 2, 3, 4) en 9 commerciële ruimtes (gelijkvloers van blok 3 en 4), met ondergrondse parking op een terrein aan de Elfde Novemberwal, kadastraal bekend sectie A, nrs. 363/m5 en 363/l5, dit is de voornoemde voormalige busstelplaats. Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat blok 1 zal worden aangebouwd tegen de rechterzijgevel van het gebouw aan de Sacramentstraat 27. Tijdens het openbaar onderzoek van 11 juli 2007 tot 10 augustus 2007 dienen de eigenaars van laatstgenoemd gebouw een bezwaarschrift in.

2.4. Op 14 november 2007 dient de n.v. ANICIUS bij het stadsbestuur van Tongeren een tweede bouwaanvraag in voor hetzelfde project. Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat de blinde linkerzijgevel van blok 1 met een hoogte van 6,80m zal gebouwd worden op een afstand 1,86m (vooraan) tot 2,22m (achteraan) van de rechterzijgevel van het gebouw aan de Sacramentstraat 27. De toegang tot de ondergrondse garages wordt onmiddellijk achter de blinde linkerzijgevel van blok 1 gesitueerd.

2.5. Tijdens het openbaar onderzoek van 20 november 2007 tot 20 december 2007 dienen de eigenaars van het gebouw aan de Sacramentstraat 27 een bezwaarschrift in waarin het volgende wordt gesteld:

“Cliënten krijgen kennis van de bekendmaking van de hernieuwde bouwaanvraag, ingediend door de NV Anicius, Villerspark 1/6, 3500 Hasselt, met betrekking tot het perceel gelegen Elfde Novemberwal zn, kadastraal bekend: 7/A/363M 5- -; 7/A/363L 5-; Elfde Novemberwal 36.

Cliënten zijn eigenaar van het woonhuis, gelegen te 3700 Tongeren, Sacramentstraat 27.

Zij stellen vast dat thans het ganse project 2,5m. wordt verschoven in westelijke richting, zodat niet meer gebouwd wordt tegen de muur en bestaande vensters van hun eigendom.

Zij nemen er aanstoot aan dat de aanvrager uitdrukkelijk stelt dat het probleem van cliënten zou ontstaan zijn door de bestaande onwettige raampartijen van deze buur.

Het spreekt nogal voor zich dat cliënten geen enkele onwettige toestand hebben gecreëerd en dat enkel de aanvrager zich zelf in de onwettelijkheid had geplaatst.

Cliënten blijven evenwel hun bezwaar handhaven, gezien een vrije afstand van 2,5 m. nog steeds ruim onvoldoende is.

Hierbij wordt ondermeer verwezen naar volgende artikelen van het Burgerlijk Wetboek:

- Art. 544: Waarbij aan de eigenaar het recht wordt gegarandeerd om op de meest volstreekte wijze genot van zijn zaak te hebben en dat dit recht niet mag worden beknot.

- Art. 702: Waarbij aan de naburige eigenaar het verbod wordt opgelegd iets te doen dat ertoe zou strekken het gebruik van de erfdienstbaarheid te verminderen of ongemakkelijk te maken.

Hierbij wordt specifiek het recht van cliënten bedoeld op licht en uitzicht.

Hun woning is inderdaad reeds meer dan 60 jaar geleden opgetrokken met de thans aanwezige vensters en deuren.

Hun rechten desbetreffende zijn minstens door verjaring verkregen en de nabuur kan zelfs het dichtmaken hiervan niet vorderen.

Deze opsomming wordt enkel bij wijze van voorbeeld gegeven en is zeker niet limitatief.

Cliënten houden zich verder het recht voor alle andere nuttige en nodige argumenten en beweegredenen ten gepaste tijde naar voor te brengen.

In naam van cliënten mag ik dan ook aandringen opdat u deze bezwaren met de meeste welwillendheid zal onderzoeken en ze gegrond verklaren en een negatieve beslissing zal nemen omtrent de ingediende bouwaanvraag”.

2.6. Op 31 december 2007 verwerpt het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren de ingediende bezwaren en geeft zij een gunstig pre-advies. In deze beslissing, die integraal wordt weergegeven in het bestreden besluit, wordt het volgende overwogen:

“Overwegende dat binnen voormelde termijn 2 schriftelijk(e) bezwaren werden ingediend (...)

Overwegende dat het bezwaar in hoofdzaak gesteund zijn op volgende argumenten:

1. De voorgestelde woondichtheid is overdreven voor een perceel aan de rand van de stadskern;
2. Het project houdt onvoldoende rekening met de bestaande bebouwing. Door de overdreven hoogte ontstaat er een duidelijke schaalbreuk met de bestaande woningen langsheen de Sacramentstraat en de 18/ Oogstwal, met hoofdzakelijk ééngezinswoningen met 2 bouwlagen en een zadeldak;
3. Door de constructie in te planten tot 2.50m van de achterliggende tuinen eigendom van de woningen langsheen de 18/ Oogstwal wordt de lichtinval op deze percelen sterk verminderd;
4. Door de vormgeving (te hoge woonblokken), het materiaalgebruik (grote raampartijen met rechtstreeks zicht) en de wijze van inplanting (muur met hoogte van 8,41 m op de perceelgrens) wordt de woonkwaliteit van de omringende bebouwing in het gedrang (...) gebracht;
5. Het geplande project is in strijd (...) met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (lichten en zichten) en inzake de algemene bepalingen van nabuurschap;

Gelet op de bespreking;

Gelet op de artikelen 11 § 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 05.05.2000 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

BESLUIT:

Art 1.-De bezwaren kunnen echter niet weerhouden worden en het College van Burgemeester en Schepenen blijft bij zijn standpunt van 20/08/2007:

Het RST, dat voorlopig aanvaard werd op de gemeenteraad van 27/02/2007, schrijft een dichtheid van min. 25 wo/ha voor in stedelijk gebied. In de omgeving komen meerdere appartementen voor met vergelijkbare dichtheden. De ingediende bouwaanvraag is conform de stedenbouwkundige visie die opgemaakt werd naar aanleiding van het stadsvernieuwingsproject Anicius. Het ontwerp dat nu voorligt is het resultaat van een langdurig proces waarbij verschillende partijen het ontwerp steeds hebben bijgestuurd en verbeterd.

Het ontwerp is minder zwaar dan hetgeen voorgesteld werd in de eerste visie en bevat meer open ruimte, bijgevolg is het een luchtiger geheel waarbij bepaalde bouwblokken in bouwlagen sterk verlaagd werden.

Omwille van lichten en zichten is het aantal bouwlagen ter hoogte van de aansluitingen sterk verminderd en terugliggend uitgevoerd (een bouwhoogte van 2 bouwlagen en terugspringend een 3^e of 4^e bouwlaag).

Om tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren op het openbaar onderzoek van 11/07/2007 tot 10/08/2007 werd het volledige complex +/- 2.5m opgeschoven in westelijke richting waardoor het hinder voor de percelen gelegen aan de 18/ Oogstwal en de Sacramentstraat beperkt wordt.

De scheidingsmuur (zijde 18/ Oogstwal) zal afgewerkt worden met een esthetisch materiaal zodat de visuele hinder tot een minimum beperkt zal worden.

Overwegende dat de be(z)waren betreffende lichten en zichten van burgerlijke aard zijn. Bij eventuele betwisting (...) zijn de bepalingen (van) het Burgerlijk Wetboek van toepassing en dient men zich te wenden tot de burgerlijke rechtbank;

Overwegende dat het niet de taak noch de bevoegdheid is van de stad Tongeren om in plaats van de bezwaarindiener te onderzoeken en/of te bevestigen welke burgerlijke rechten er in casu al dan niet bestaan.

Dat immers dient vastgesteld te worden dat elke stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventuele burgerlijke rechten (...).

Dat de stad Tongeren dan ook geen burgerrechtelijke overwegingen dient te laten meespelen bij het vellen van een oordeel over een stedenbouwkundige aanvraag (...)

Art.2.- Een voor eensluidend verklaard afschrift van onderhavige beslissing zal, samen met het dossier van de vergunningsaanvraag, overgemaakt worden aan de gemachtigde Ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening”.

2.7. Op 31 januari 2008 verleent de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies dat integraal wordt weergegeven in het bestreden besluit en dat luidt als volgt:

“Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 31/12/2007 een uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik volledig kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze

bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving mits de voorwaarden van het schepencollege stipt gevolgd worden;

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er 2 bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de bezwaren wijzen op een overdreven woondichtheid, het niet rekening houden met de bestaande bebouwing, het in het gedrang brengen van de woonkwaliteit van de omwonenden, het niet respecteren van burgerlijke rechten (erfdienstbaarheden, zichten en lichten, ...) en het verminderen van lichtinval voor de omwonenden, ...; dat het college op 31/12/2007 terzake heeft beraadslaagd en de klachten ontvankelijk doch ongegrond heeft verklaard; dat het schepencollege de bezwaren grondig heeft besproken en weerlegd; dat ik kan akkoord gaan met de standpunten ingenomen door het schepencollege;

Overwegende dat het bezwaar dat in de omgeving voornamelijk eengezinswoningen met twee bouwlagen en zadeldak voorkomen eveneens kan weerlegd worden; dat langs de Achttiende Oogstwal en de Elfde Novemberwal tal van appartementsblokken met een groot aantal bouwlagen (6 à 7) voorkomen;

Overwegende dat inzake de dichtheid bijkomend kan geargumenteed worden dat het project niet alleen voorziet in een hoge dichtheid maar tevens aandacht besteedt aan een kwalitatief ingerichte groene ruimte rondom de appartementsblokken; dat door de aanwezigheid van deze parkachtige inrichting de leefbaarheid van de woonblokken verhoogt;

Overwegende dat het terrein gelegen is binnen een archeologische site; dat advies aan het Agentschap R-O Vlaanderen- Onroerend Erfgoed - Cel Archeologie werd gevraagd op 22/01/2008;

Overwegende het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen - Onroerend Erfgoed - Cel Archeologie afgeleverd op 23/01/2008;

Watertoets

Overwegende het decreet van 18^e juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 dient bij de uiteindelijke vergunning rekening gehouden te worden met de principes van de watertoets. Het behoort tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden - zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben - en met de resultaten rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

BESCHIKKEND GEDEELTE

GUNSTIG

VOORWAARDEN

- C De voorwaarden opgelegd door het schepencollege dienen stipt gevolgd.
- C De voorwaarden bepaald in het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen - Onroerend Erfgoed - Cel Archeologie dienen stipt nageleefd. Een copie van de stedenbouwkundige vergunning dient overgemaakt aan deze dienst.
- C De bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake zichten en lichten dienen nageleefd”.

2.8. Op 11 februari 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren de bestreden stedenbouwkundige vergunning, waarin het volgende wordt overwogen:

“GUNSTIG voor het bouwen van 81 APPARTEMENTEN, RUSTOORD MET 56 SERVICEFLATS, 9 COMMERCIËLE RUIMTES EN KELDER MET ONDERGRONDSE PARKING;

Overwegende dat de plannen werden aangepast aan de ingediende bezwaren op het openbaar onderzoek van 11/07/2007 tot 10/08/2007; dat het volledige complex +/- 2.50m wordt verschoven waardoor het verder ligt van de bestaande woningen en tuinen van de Sacramentstraat en 18^e Oogstwal en bijgevolg de hinder wordt beperkt;

Overwegende dat er tijdens de periode van openbaar onderzoek door bekendmaking 2 bezwaren werden ingediend; dat deze bezwaren niet werden weerhouden door het CBS (...);

Overwegende dat de Cel Onroerend Erfgoed Limburg terzake op 21.11.2007 een gunstig advies verleende (ligging in het gezichtsveld van de beschermde Middeleeuwse Wallen);

Overwegende dat de Administratie Wegen en Verkeer terzake op 27.11.2007 een gunstig advies verleende;

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden;

dat het ontwerp voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen en aangepast is aan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving; dat er in de onmiddellijke omgeving meerdere appartementen met vergelijkbare dichtheden voorkomen;

Overwegende dat dit project het deelproject ‘Anicius’ is van het stadsvernieuwingsproject ‘Anicius - ruimte aan de rand’ waarvoor de stad subsidies heeft verworven in het kader van het stedenbeleid;

Overwegende dat dit deelproject de schakel vormt tot een betere verbinding tussen de achterliggende woonwijk ‘Nieuw Tongeren’ en het stadscentrum;

Overwegende dat de stad mee zal instaan voor de inrichting van het openbaar domein, inzonderheid een park;

Overwegende dat het bijgevoegde groenaanplantingsplan in overéénstemming is met de voorwaarden gesteld bij een stadskernvernieuwingsproject;

Overwegende dat de plannen tijdens een aantal architecturale werkgroepen werden besproken, waarin zowel het Agentschap R-O Vlaanderen R-O Limburg Ruimtelijke Ordening, de stad Tongeren, de Lijn, de ontwikkelaar als het architectenbureau in vertegenwoordigd waren;

Voorwaarden

Mits de opmerkingen vermeld in het brandverslag strikt worden nageleefd.

Mits een gunstig advies wordt verkregen van Infrax in verband met riolering en buffering.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11/02/2008 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1/ - het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

- 2/ - de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende lichten en zichten strikt na te leven;
- 3/ - de voorwaarden bepaald in het advies (...) van het Agentschap R.O. Vlaanderen - Onroerend Erfgoed - Cel Archeologie dienen strikt nageleefd (...);
- 4/ - de voorschriften en bepalingen die opgelegd worden door de administratie van Wegen en Verkeer ivm de bouwlijn en andere voorzieningen t.o.v. de voorliggende gewestweg strikt na te leven (...).
- 5/ - de opmerkingen vermeld in het brandweerverslag strikt na te leven”.

3. De ontvankelijkheid van de vordering

3.1. De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten de tijdigheid van het verzoekschrift. Zij verwijzen hiervoor naar het opvolgen van het dossier door de verzoekster onder meer door het indienen van een bezwaarschrift, naar de plaatsbeschrijving die op 4 februari 2008 werd opgemaakt ten huize van de verzoekster waardoor de verzoekster wist dat de werken konden beginnen, naar persartikelen en naar het feit dat de verzoekster zelf arbitrair een datum (medio maart) vaststelt. De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij menen ook dat het uitvoeren van archeologische onderzoeken op het bouwterrein de verzoekster had moeten alarmeren over het bestaan van een vergunning aangezien “dergelijke archeologische onderzoeken (...) reliëfwijzigingen in(houden), waarvoor principieel een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is”.

3.2. Stedenbouwkundige vergunningen worden noch bekendgemaakt, noch dienen zij aan derden betekend te worden. Derden belanghebbenden dienen zich in de eerste plaats aan de hand van wat zij kunnen vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, rekenschap te geven dat voor de uitvoering van die werken een stedenbouwkundige vergunning is vereist.

Geen der partijen beweert dat de bouwwerken in uitvoering van de bestreden vergunning zouden zijn gestart vóór 6 maart 2008, zijnde zestig dagen voor het indienen van onderhavig verzoekschrift. Het opvolgen van de aanvraag bewijst de kennis van de vergunning in hoofde van de verzoekster niet, nog daargelaten de vaststelling dat niet de verzoekster doch de eigenaars van het gebouw gelegen aan de Sacramentstraat 27 een bezwaarschrift hebben ingediend. Dergelijke kennis kan bezwaarlijk worden afgeleid uit persartikelen over het bouwproject die dateren uit 2006 en 2007 of uit het feit dat op 4 februari 2008 de eigenaars en de tussenkomende partij een plaatsbeschrijving hebben opgemaakt van laatstgenoemd

gebouw, daar al deze elementen dateren van vóór de bestreden vergunning. De verwijzing naar archeologische onderzoeken op het bouwterrein is niet relevant omdat niet blijkt dat de bestreden beslissing vergunning verleent voor reliëfwijzigingen in functie van dergelijke onderzoeken.

In deze stand van het geding kan de aangevoerde exceptie niet worden aangenomen.

4. Over de grondvoorwaarden tot schorsing

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

4.1. Over de aangevoerde middelen

4.1.1. Standpunt van de partijen

4.1.1.1. In het verzoekschrift voert de verzoekster volgende middelen aan:

“Eerste middel, genomen uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 op de uitdrukkelijke motivering van overheidshandelingen,

Doordat, eerste onderdeel, nergens in het bestreden besluit een concrete en precieze beschrijving terug te vinden is van de in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats bestaande ruimtelijke ordening, en nergens in het bestreden besluit een passage terug te vinden is waaruit blijkt dat de vergunningverlenende overheid de voorliggende aanvraag concreet op zijn verenigbaarheid met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening heeft getoetst,

Terwijl, stedenbouwkundige vergunningen die worden afgeleverd door een College van Burgemeester en Schepenen vallen binnen het toepassingsveld van de wet van 29 juli 1991 op de (uitdrukkelijk) motivering van overheidshandelingen, en dus uitdrukkelijke gemotiveerd dienen te zijn,

En terwijl, naar de rechtspraak van de Raad van State deze uitdrukkelijke motiveringsplicht inhoudt dat de vergunningverlenende overheid in de bouwvergunning zelf de concrete gegevens dient te vermelden waarop zij zich heeft gesteund om tot het besluit te komen dat de gevraagde bouwvergunning de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt; dat met andere woorden de vergunning moet doen blijken dat de geplande bouwwerken vanuit ruimtelijk oogpunt onder meer verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (...).

En terwijl, zulke motivering tevens vereist dat in de tekst van de vergunning zelf concreet en precies wordt omschreven hoe de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats precies is samengesteld (...)

En terwijl, de in de motivering van het bestreden besluit opgenomen weerlegging van de bezwaren waarin het bezwaar dat in de omgeving voornamelijk eengezinswoningen met twee bouwlagen voorkomen wordt weerlegd met de stelling dat er in de Achttiende Oogstwal en de Elfde Novemberwal tal van appartementsblokken voorkomen met 6 à 7 bouwlagen, niet als een beschrijving van de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening kan gelden, nu ten eerste het één het ander niet uitsluit, en ten tweede in deze motivering volstrekt wordt gezwegen over de verenigbaarheid van het project met de in de Sacramentsstraat en de Achttiende Oogstwal bestaande ruimtelijke ordening, en net de Sacramentsstraat waar verzoekster woont en het stuk van de Achttiende Oogstwal dat onmiddellijk paalt aan het project door eengezinswoningen wordt gekenmerkt (...), en uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat het onderzoek naar de verenigbaarheid van het ontworpen project met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening naar alle windstreken toe moet gebeuren (...),

En terwijl, het dan misschien wel zo kan zijn dat er langs de achttiende Oogstwal en langs de Elfde Novemberwal 'tal van' appartementen met 6 à 7 bouwlagen' voorkomen, maar uit de feiten blijkt dat de gebouwen die onmiddellijk aan het bouwterrein palen, en die uitsluitend gelegen zijn (langs) de 18/ Oogstwal en de Sacramentsstraat, wel degelijk allemaal eengezinswoningen zijn, of appartementen met beperkte bouwhoogte, zoals het appartement dat verzoekster bewoont,

En terwijl, uit de rechtspraak blijkt dat bij zijn onderzoek naar de verenigbaarheid van een project met de in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats bestaande ruimtelijke ordening in de eerste plaats moet bezighouden met de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, en pas daarna kan verwijzen naar elementen die in de ruimere omgeving terug te vinden zijn, en in alle geval niet kan voortgaan op elementen uit de ruimere omgeving, zonder de onmiddellijke omgeving bij de beoordeling te betrekken (...),

Zodat, de vergunningverlenende overheid, door na te laten in de bestreden vergunning uitdrukkelijk en aan de hand van concrete elementen te motiveren waarom naar haar oordeel het ontworpen bouwproject verenigbaar is met de in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats bestaande ruimtelijke ordening en dit aan de hand van een concrete en precieze omschrijving van de wijze waarop de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats is samengesteld, de in het middel aangehaalde bepalingen schendt

En doordat, tweede onderdeel, in de motivering van het bestreden besluit de vergunbaarheid van het project wordt gemotiveerd vanuit het argument dat dit project een verbetering inhoudt ten opzichte van een eerder ingediend project, omdat het vergunde project ten opzichte van het eerder ingediende 2.5 meter opschuift weg van de perceelsgrens van verzoeksters woning,

Terwijl in toepassing van de in het middel aangehaalde bepalingen, stedenbouwkundige vergunningen uitdrukkelijk gemotiveerd moeten zijn,

En terwijl deze motivering niet kan bestaan uit de loutere vaststelling dat het vergunde project een verbetering inhoudt ten opzichte van een eerder ingediend project, nu zulke verbetering steeds relatief is, en dus onvoldoende (...),

Zodat, de vergunningverlenende overheid, door de vergunning af te leveren onder de loutere motivering dat het vergunde project een verbetering inhoudt ten opzichte van een eerder ingediend project, de in het middel aangehaalde bepalingen heeft geschonden,

(...)

Tweede middel, genomen uit de schending van artikel 19 §3 van het KB dd. 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en Gewestplannen (Inrichtingsbesluit),

Doordat, de bestreden vergunning een groots vastgoedproject vergunt op een bouwterrein van ca één hectare groot, onmiddellijk aansluitend bij de stadskern van Tongeren,

En doordat, de bestreden vergunning de bouw vergunt van 5 bouwblokken die ruim over dit terrein worden verdeeld, waardoor een totaalconcept wordt gecreëerd dat in de publiciteitsfolder over het project wordt omschreven als een 'stadspark' en als 'een continu wandelgebied langs de oude middeleeuwse wallen, die worden omgeven door kleine en grootschalige groenelementen'

En doordat, ook in de motivering van de bestreden vergunning het project zelf wordt omschreven als 'een luchtig geheel' deel uitmakend van het stadsvernieuwingsproject 'ruimte aan de rand', en wordt gemeld dat de stad zelf zal instaan voor de inrichting van een 'park' op de bouwplaats,

En doordat, dit ruimtegevoel binnen het project zelf echter wordt gerealiseerd ten koste van de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, door het inplanten van blok 1 tot quasi tegen de perceelsgrens van de woning van verzoekster en de bewoner van de 18/Oogstwal nr. 22, zodat het project zelf dan wel een zeker ruimtegevoel kan creëren, maar de in de onmiddellijke omgeving staande woningen door het project volledig worden weggedrukt en ingesloten,

Terwijl, artikel 19 §3 van het Inrichtingsbesluit de afgifte van een vergunning verbiedt van elk bouwwerk dat strijdig is met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, zelfs al is de aanvraag niet strijdig met de voorschriften van het gewestplan,

En terwijl, het de Raad van State niet toekomt zich bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een ontworpen bouwproject in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid, maar wel dient na te gaan of de vergunningverlenende overheid zich bij deze beoordeling heeft gebaseerd op de correcte gegevens, of zij deze gegevens juist heeft geïnterpreteerd en of zij op basis van deze gegevens in alle redelijkheid is kunnen komen tot het getroffen besluit,

En terwijl, in alle redelijkheid een bouwproject niet als verenigbaar met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening kan worden vergund onder de herhaalde uitdrukkelijke verwijzing, naar de luchtigheid van het project, het ruimtegevoel dat het creëert, en het parkkarakter ervan, indien uit de vergunde plannen blijkt dat, onder meer specifiek naar de woning van verzoekster toe de luchtigheid van het project een enorme druk legt op de in de onmiddellijke omgeving van het project bestaande ruimtelijke ordening, door het optrekken van enorme bouwvolumes op minder 2 m. van de perceelsgrenzen met bouwhoogte tot 6.80 m. en verderop zelf(s) tot meer dan 10 meter,

En terwijl, de vergunningverlenende overheid, wanneer zij bekommerd is om 'ruimte aan de rand' en 'wonen in een (stadspark)', zij deze beginselen niet alleen kan toepassen op het vergunde project zelf, te(n) nadele van de onmiddellijke omgeving, waaraan elke ruimte wordt ontnomen, maar er zorg moet voor dragen dat het ruimtegevoel dat zij op de vergunde site zelf wil gecreëerd zien niet ten koste gaat van de ruimte en het ruimtegevoel dat de bewoners van de onmiddellijke omgeving tot op heden hebben.

Zodat, de vergunningverlenende overheid, door het ontworpen project te vergunnen onder uitdrukkelijke verwijzing naar de luchtigheid van het project en het ruimtegevoel dat binnen het projectgebied zal heersen zonder op enige wijze rekening te houden met de wijze waarop door de vergunning van het project de ruimte en het ruimtegevoel aan de buitenzijden van het project, naar

de onmiddellijke omgeving toe op een onaanvaardbare wijze in het gedrang wordt gebracht, de in het middel aangehaalde bepaling heeft geschonden”.

4.1.1.2. In haar nota beantwoordt de eerste verwerende partij de middelen als volgt:

“a. Eerste middel

Eerste onderdeel

(...)

Geen ernstig onderdeel

Op grond van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen moeten bestuurshandelingen met een individuele draagwijdte formeel gemotiveerd worden.

Aan de burger moeten uitdrukkelijk de redenen worden bekendgemaakt, die hebben geleid tot de bestuurshandeling (...).

De bestuurshandeling vermeldt de juridische en feitelijke overwegingen, die eraan ten grondslag liggen (artikel 3 formele motiveringswet). Bovendien moet de motivering afdoende zijn. De motivering moet de betrokkene ook in staat stellen met nuttig gevolg te kunnen opkomen tegen de bestuurshandeling en moet het de rechter mogelijk maken zijn legaliteitscontrole uit te oefenen (...)

In het uiteengezette onderdeel spreekt verzoekster zichzelf echter tegen wat betreft het afdoende karakter van de motivering in de bestreden beslissing.

Immers, uit de uiteenzetting van het onderdeel blijkt wel degelijk dat verzoekster op de hoogte is van de motieven, die hebben geleid tot de bestreden beslissing. Ook heeft verzoekster duidelijk begrepen waarom verweerder het project verenigbaar heeft geacht met de onmiddellijke omgeving. Volgens verzoekster zou verweerder enkel rekening hebben gehouden met de appartementsgebouwen in de omgeving en vormen deze een uitgangspunt van het gunstig oordeel wat betreft de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Zelfs vanuit het uitgangspunt van verzoekster is dus de motivering voldoende concreet om haar toe te laten te beoordelen of het nuttig is om een beroep in te stellen.

Verzoekster vertrekt echter in haar kritiek van verkeerde uitgangspunten.

Door te vertrekken van verkeerde uitgangspunten kan de uiteenzetting, die hierop steunt in het middel op zich reeds niet draagkrachtig zijn en dient het onderdeel reeds om deze reden alleen al als niet ernstig te worden afgewezen.

Ten eerste is de weerlegging van de bezwaren door het College van Burgemeester en Schepenen (hierna CBS) niet het enige element dat overwegingen bevat aangaande de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving. Het CBS verwijst ook naar haar eigen advies, naar het advies van de gemachtigde ambtenaar en naar de motiveringsnota van de tussenkomenende partij.

Allen maken zij deel uit van de motivering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, motivering die enkel handelt over de verenigbaarheid en inpasbaarheid van het project met de omgeving.

Ten tweede bevat de motivering betreffende de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving ook nog andere elementen dan de aanwezigheid van appartementsbouw.

Het CBS benadrukt in de weerlegging van de bezwaren dat naast de bestaande bebouwing, waarnaar verzoekster verwees in haar bezwaarschrift in de omgeving ook meerdere appartementen met vergelijkbare dichtheden aanwezig zijn. Hiermee heeft het CBS niet gezegd dat dit de enige aanwezige bouw is. In tegenstelling tot wat verzoekster beweert, begint het CBS in haar eigen motivering betreffende de verenigbaarheid van het project met de goede

ruimtelijke ordening over de woningen, die zich bevinden langs de Sacramentstraat en de 18e Oogstwal: 'Overwegende dat de plannen werden aangepast aan de ingediende bezwaren op het openbaar onderzoek van 11/07/2007 tot 10/08/2007; dat het volledige complex +/- 2,50m wordt opgeschoven waardoor het verder ligt van de bestaande woningen en tuinen van de Sacramentstraat en 18e Oogstwal en bijgevolg de hinder wordt beperkt'. Aldus geeft de bestreden vergunning duidelijk aan dat het CBS niet alleen rekening heeft gehouden met de aanwezige appartementen, maar ook in het bijzonder met de woningen in de buurt.

Uit niets blijkt dat het CBS abstractie zou hebben gemaakt van deze huizen, integendeel.

In het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt trouwens gesteld dat het CBS de bezwaren grondig heeft besproken en weerlegd.

Voor de goede orde doet verweerster nog opmerken dat de directe omgeving in de Sacramentstraat en langs de Achttiende Oogstwal bestaat uit woningen met 2 en 3 bouwlagen en langs de overzijde van de Achttiende Oogstwal en langs de Elfde Novemberwal voornamelijk uit appartementsblokken met meerdere bouwlagen.

Waar wordt aangesloten tegen het gebouw van verzoekster is het gebouw 2 bouwlagen met een terugliggende derde bouwlaag conform de gebouwen in de Sacramentstraat.

De andere bouwvolumes zijn hoger, zijn gelegen in het park en vervolledigen het straatbeeld langs de wal.

In de motivatie werd vermeld dat 'omwille van lichten en inzichten het aantal bouwlagen ter hoogte van de aansluitingen sterk verminderd en terugliggend is uitgevoerd'.

De beweringen van verzoekster kunnen derhalve niet aanvaard worden.

In de bestreden beslissing legt verweerster ook nog uit dat het project één van de belangrijke linken zal vormen tussen enerzijds de achterliggende woonwijken en de echte stadskern van Tongeren. Ten slotte zal de overblijvende ruimte ingericht worden als openbaar park.

Dit alles is een enorme verbetering ten opzichte van de verlaten en vervallen ruimte, die jarenlang deze plaats heeft ontsierd.

Dit moge trouwens ook blijken uit de foto's, genomen vanuit het zicht van het appartement van verzoekster waarbij de eerste foto's een weergave zijn vanuit het eerste project en de tweede foto's vanuit het huidige goedgekeurde project.

Het onderdeel is dan ook niet ernstig.

Tweede onderdeel

(...)

Geen ernstig onderdeel

Uit de uiteenzetting bij het eerste onderdeel van huidig middel volgt reeds dat het uitgangspunt van dit tweede onderdeel totaal verkeerd is en bijgevolg elke gevolgtrekking noodzakelijkerwijze elke grondslag ontbreekt en dus niet ernstig kan zijn.

Verweerster voegt hier nog aan toe dat in de motivatie van het bestreden besluit vermeld werd dat 'om tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren het volledige complex +/- 2,5 m opgeschoven werd in westelijke richting waardoor hinder voor de percelen gelegen aan de Achttiende Oogstwal en Sacramentstraat beperkt wordt'.

Het betreft hier een plan dat werd aangepast aan de hand van de ingediende bezwaren en dat volledig voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek omtrent lichten en uitzichten zodat het evident is dat zulks een verbetering inhoudt ten opzichte van het eerder ingediende plan.

Zulks is het resultaat van een langdurig proces in het kader van het stadsvernieuwingsproject Anicius dat steeds werd bijgestuurd en verbeterd.

Het onderdeel is niet ernstig.

b. Tweede middel

(...)

Geen ernstig middel

Artikel 19, lid 3 van het Inrichtingsbesluit bepaalt: ‘De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening’.

In het tweede middel vraagt verzoekster aan uw Raad de toetsing, die verweerster heeft gedaan op grond van artikel 19, lid 3 van het Inrichtingsbesluit, om dat opnieuw over te doen.

Men vraagt aldus van uw Raad om zich op de stoel van de overheid te zetten.

Op grond van het beginsel van de scheiding der machten heeft uw Raad echter deze bevoegdheid niet.

Het enige wat uw Raad eventueel zou kunnen doen, is nagaan of de beoordeling steunt op - draagkrachtige motieven (schending materieel motiveringsbeginsel) en of de beslissing redelijk is. Verzoekster steunt haar middel echter noch op de schending van het materieel motiveringsbeginsel noch op de schending van het redelijkheidsbeginsel.

In elk geval toont verzoekster op geen enkele wijze aan dat het oordeel van verweerster over de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving kennelijk onredelijk zou zijn.

Gezien de omgeving van het project kan verzoekster moeilijk staande houden dat dit een te grote impact zou hebben en niet verenigbaar zou zijn met de aanwezige constructies. Het project wordt ingeplant in een stedelijke omgeving, waar in de nabije en iets ruimere buurt de laatste decennia nog enkel appartementsgebouwen worden opgetrokken. Het goedgekeurde project houdt trouwens meer in dan het louter optrekken van torenhoge appartementsgebouwen. Het weze benadrukt dat men getracht heeft de impact zoveel mogelijk te beperken door zoveel mogelijk open ruimte te creëren en een groene omgeving.

Het perceel is gelegen in woongebied met historische, culturele en esthetische waarde en is gelegen in het stadscentrum.

Woonverdichting op deze locatie is derhalve evident.

Er werd gunstig advies gegeven door Ruimtelijke Ordening Vlaanderen - onroerend erfgoed alsook door de gemachtigde ambtenaar.

Het project voldoet geheel aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

De zonnestudie met betrekking tot de lichtinval toont aan dat de impact miniem is.

De goede ordening van de onmiddellijke omgeving wordt dus geenszins in het gedrang gebracht en integendeel zullen zowel de bewoners van de bouwblokken in het gebied, de bewoners van de onmiddellijke omgeving als de bewoners van de ruimere omgeving kunnen genieten van het voorziene parkgebied in het kader van het kwestieuze stadsvernieuwingsproject.

(...)”.

4.1.1.3. In haar nota beantwoordt de tweede verwerende partij de middelen als volgt:

“3.1. Inzake het eerste middel

(...)

Het perceel betreft de voormalige stelplaats van de Lijn gelegen aan de 11 / Novemberwal. Momenteel is dit een leeg terrein met uitzondering van een 3-tal gebouwen toebehorend aan de Lijn voor haar diensten in te huisvesten

Het project is het deelproject 'Anicius' van het stadsvernieuwingsproject 'Anicius-ruimte aan de rand' waarvoor de stad subsidies heeft verworven in het kader van het stedenbeleid.

Het project vormt de schakel tot een betere verbinding tussen de achterliggende woonwijk 'Nieuw Tongeren' en het stadscentrum.

De uiteindelijke plannen werden aangepast aan de ingediende bezwaren op het openbaar onderzoek van 11.07.2007 tot 10.08.2007. Het volledige complex werd ongeveer 2,50 m verschoven waardoor het verder ligt van de bestaande woningen en tuinen van de Sacramentsstraat en 18/ Oogstwal.

Het ontwerp voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen en is aangepast aan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving waar meerdere appartementen met vergelijkbare dichtheden voorkomen.

Vertrekkende vanuit deze feitelijke gegevens verleende het College van Burgemeester en Schepenen haar advies behoorlijk gemotiveerd (...):

'De bezwaren kunnen echter niet worden weerhouden en het College van Burgemeester en Schepenen blijft bij zijn standpunt van 20.08.2007:

Het RST, dat voorlopig aanvaard werd op de gemeenteraad van 27.02.2007, schrijft een dichtheid van min. 25wo/ha voor in stedelijk gebied. In de omgeving komen meerdere appartementen voor met vergelijkbare dichtheden. De ingediende bouwaanvraag is conform de stedenbouwkundige visie die opgemaakt werd naar aanleiding van het stadsvernieuwingsproject Anicius. Het ontwerp dat nu voorligt is het resultaat van een langdurig proces waarbij verschillende partijen het ontwerp steeds hebben bijgestuurd en verbeterd.

Het ontwerp is minder zwaar dan hetgeen werd voorgesteld in de eerste visie en bevat meer open ruimte, bijgevolg is het een luchtiger geheel waarbij bepaalde bouwblokken in bouwlagen sterk verlaagd werden.

Omwille van lichten en zichten is het aantal bouwlagen ter hoogte van de aansluitingen sterk verminderd en terugliggend uitgevoerd.

Om tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren op het openbaar onderzoek van 11.07.2007 tot 10.08.2007 werd het volledige complex +/- 2,5 m opgeschoven in westelijke richting waardoor het hinder voor de percelen gelegen aan de 18/ Oogstwal en de Sacramentsstraat beperkt wordt.

De scheidingsmuur (zijnde 18/ Oogstwal) zal afgewerkt worden met een esthetisch materiaal zodat de visuele hinder tot een minimum beperkt zal worden.'

*

Concluant verwees in zijn advies naar het advies van het College van Burgemeester en Schepenen en stemde met de inhoud hiervan in.

Door Uw Raad wordt uitdrukkelijk aanvaard, zonder dat sprake kan zijn van een schending van de formele motiveringsplicht, dat de gemachtigde ambtenaar de omstandige overwegingen vervat in het advies van het College van Burgemeester en Schepenen eenvoudig tot het zijne maakt en hiernaar verwijst Zulks wordt niet als een vage en nietszeggende stijlclausule geïnterpreteerd. (...).

In eigen hoofde van verweerder, kan derhalve, geen gebrek aan formele motivering worden verweten.

Bovendien is Uw Raad van oordeel dat de uitdrukkelijke motiveringswet niet van toepassing is op het advies te verlenen door de stedenbouwkundig ambtenaar. (...)

Dit impliceert dat de stedenbouwkundig ambtenaar kan volstaan met een motivering waarbij hij verwijst naar de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, zonder dit in concreto aan te tonen en met name te zeggen waarom de plannen verzoenbaar zijn met de residentiële omgeving.

In casu heeft verweerder alleszins de inhoud van de plannen bestudeerd en overwogen rekening houdende met de gesteldheid van de plaatselijke omgeving (woondichtheid, groene ruimte).

Van een schending van de motiveringsplicht kan hoegenaamd geen enkele sprake zijn.

*

Ook in hoofde van het College van Burgemeester en Schepenen kan inzake geen schending van de formele motiveringsplicht worden weerhouden, noch van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Immers heeft de formele motiveringsplicht tot doel de bestuurde in kennis te stellen van de redenen waarom de administratieve overheid de beslissing heeft genomen, zodat kan worden beoordeeld of er aanleiding toe bestaat de beroepen in te stellen waarover hij beschikt.

Uit het door verzoekster neergelegd verzoekschrift blijkt evenwel dat hij de motieven van de bestreden beslissing kende aangezien hij deze aan een inhoudelijk onderzoek onderwerpt.

Verzoekster heeft dan ook geen belang bij het inroepen van een mogelijke schending van de motiveringsplicht.

Bovendien brengt de toetsing van de formele motivering in beginsel niet de beoordeling van de inhoud van de motieven met zich mee.

Verzoekster slaagt er in dit kader niet in aan te tonen dat de feitelijke vaststellingen van de vergunningverlenende overheid (ligging, afstanden ten opzichte van de overige perceelsgrenzen, beschrijving van de directe omgeving) niet correct zouden zijn, noch dat de gevolgtrekkingen die deze daaruit afleidt (verenigbaarheid met de plaatselijke ruimtelijke ordening, vrijwaring van lichten en zichten van de omwonenden) kennelijk onredelijk zouden zijn.

Een verder onderzoek zou de Raad van State er toe verplichten de feitelijke toedracht van de aanvraag te appreciëren.

Zulks behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad, die er zich dient toe te beperken te onderzoeken of de overheid in redelijkheid is kunnen komen tot de gedane vaststellingen van feiten.

In het kader van een dergelijke marginale toetsing kan de aangeklaagde onwettigheid slechts dan worden gesanctioneerd wanneer daarover geen redelijke twijfel kan bestaan, maw wanneer de beslissing kennelijk onredelijk is, quod non in casu.

De voorliggende beslissing werd genomen op basis van een aanzienlijk aantal feitelijke coherente vaststellingen inzake de directe omgeving en de bescherming van de omwonenden.

Uit het bijgebrachte fotodossier blijkt duidelijk de reeds voorafbestaande aanwezigheid van appartement(s)gebouwen ter plaatse. (gehecht aan de beschrijvende nota door architectenbureau)

Het feit dat de verzoekende partij het niet eens is met de appreciatie vervat in de bestreden beslissing kan op zich uiteraard geen middel tot schorsing impliceren.

In casu omvat de bestreden vergunning zonder twijfel de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen die haar verantwoorden.

De Raad vermag zijn beoordeling van de eisen van plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid.

De Raad is in de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de goede aanleg van de plaats niet kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Verzoekster is van oordeel dat in het bestreden besluit onvoldoende rekening werd gehouden met de plaatselijke ruimtelijke context, de kwaliteitsvolle relatie met de omwonenden, het gebrek aan open ruimte, licht en lucht.

Verzoekster liet evenwel na ter gelegenheid van de administratieve bezwarenprocedure bezwaren te uiten.

Bovendien werden de geuite bezwaren door andere omwonenden in het bestreden besluit omstandig en concreet weerlegd.

Van een kennelijke onredelijke behandeling door de vergunningverlenende overheid kan derhalve geen sprake zijn.

(...)

3.2. Inzake het tweede middel

(...)

Verzoekster maakt melding van het optrekken van enorme bouwvolumes op minder dan 2 m. van de perceelsgrenzen met een bouwhoogte van 6,80 m.

Evenwel laat verzoekster na in concreto de hinder in haren hoofde te omschrijven, noch geeft zij enige omschrijving van de strijdigheid met de onmiddellijke omgeving.

Uiteraard kan slechts de toepassing van art. 19, 3/ van het inrichtingsbesluit worden gevorderd indien de strijdigheid daadwerkelijk is bewezen, quod certe non in casu.

De loutere vaststelling van een afstand tot de perceelsgrens en de vermelding van bouwhoogten omschrijft uiteraard niet en toont geenszins aan dat de bouwwerken strijdig zijn met de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Inzake verwijst verweerder tevens naar het advies van het College van Burgemeester en Schepenen waarin wordt gemotiveerd dat het geheel lichtig is, aanzienlijk open ruimte bevat en bepaalde bouwblokken in bouwlagen sterk verlaagd werden.

Bovendien dient verwezen naar de toelichtingsnota van de architecten waarin teven(s) de integratie van de geplande werken in de omgeving uitvoerig wordt beschreven.

In de toelichtingsnota, is te lezen dat (minstens een deel van) de open ruimte naast en tussen de verschillende bouwblokken zal worden ingericht als openbaar parkgebied.

Gelet op de plaatselijke aanleg van het betrokken dicht bebouwd stedelijk gebied, toont verzoekster prima facie alvast niet aan dat het oordeel van verweerder kennelijk onredelijk is.

Het behoort inzake niet tot de bevoegdheid zich in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid derhalve beschikt zij, zoals hiervoren reeds uiteengezet, slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid.

Van een kennelijke onredelijkheid is geen enkele sprake. Het middel is ongegrond. Aan de eerste schorsingsvoorwaarde is niet voldaan.

Tenslotte dient verwezen naar de bemerkingen van het College van Burgemeester en Schepenen dat de bezwaren betreffende lichten en zichten van burgerlijke aard zijn. Bij eventuele betwisting zijn de bepalingen van het burgerlijk wetboek van toepassing en dient men zich te wenden tot de burgerlijke rechtbank.

Het behoort niet tot de taak, noch de bevoegdheid van de Stad Tongeren, noch tot deze van verweerder om in de plaats van (verzoekster) te onderzoeken (...) en/of te bevestigen welke burgerlijke rechten er in casu al dan niet bestaan.

Elke stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventuele burgerlijke rechten (...)

Desbetreffend heeft uw Raad geoordeeld dat het stadsbestuur geen burgerrechtelijke overwegingen dient te laten meespelen bij het nemen van een beslissing over een stedenbouwkundige aanvraag. (...)”.

4.1.1.4. In haar verzoekschrift tot tussenkomst stelt de tussenkomende partij met betrekking tot de middelen hetgeen volgt:

“a. Eerste middel
(1) Eerste onderdeel
(...)
Geen ernstig onderdeel

Op grond van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen moeten bestuurshandelingen met een individuele draagwijdte formeel gemotiveerd worden. Aan de burger moeten uitdrukkelijk de redenen worden bekendgemaakt, die hebben geleid tot de bestuurshandeling.

De bestuurshandeling vermeldt de juridische en feitelijke overwegingen, die eraan ten grondslag liggen (artikel 3 formele motiveringswet). Bovendien moet de motivering afdoende zijn. De motivering moet de betrokkene ook in staat stellen met nuttig gevolg te kunnen opkomen tegen de bestuurshandeling en moet het de rechter mogelijk maken zijn legaliteitscontrole uit te oefenen.

In het uiteengezette onderdeel spreekt verzoekende partij zichzelf echter tegen wat betreft het afdoende karakter van de motivering in de bestreden beslissing. Immers, uit de uiteenzetting van het onderdeel blijkt wel degelijk dat verzoekende partij op de hoogte is van de motieven, die hebben geleid tot de bestreden. Ook heeft verzoekende partij duidelijk begrepen waarom verwerende partij het project verenigbaar heeft geacht met de onmiddellijke omgeving. Volgens verzoekende partij zou verwerende partij enkel rekening hebben gehouden met de appartementsgebouwen in de omgeving en vormen deze het uitgangspunt van het gunstig oordeel wat betreft de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Zelfs vanuit het uitgangspunt van verzoekende partij is de motivering voldoende concreet om hem toe te laten te beoordelen of het nuttig is om een beroep in te stellen.

Verzoekende partij vertrekt echter in zijn kritiek van verkeerde uitgangspunten. Door te vertrekken van verkeerde uitgangspunten kan de uiteenzetting, die hierop steunt in het middel op zich reeds niet draagkrachtig zijn en dient het onderdeel reeds om deze reden alleen al als niet ernstig worden afgewezen.

Ten eerste verwijst verzoekende partij in haar kritiek schijnbaar alleen naar de passages in de bestreden beslissing over de weerlegging van de bezwaren.^A De weerlegging van de bezwaren door het College van Burgemeester en Schepenen (hierna CBS) is echter niet het enige element dat overwegingen bevat aangaande de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving. Het CBS verwijst ook naar haar eigen advies, naar het advies van de gemachtigde ambtenaar en naar de motiveringsnota van de tot tussenkomst verzoekende partij. Allen maken zij deel uit van de motivering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, motivering die hoofdzakelijk handelt over de verenigbaarheid en inpasbaarheid van het project in de omgeving.

Ten tweede bevat de motivering betreffende de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving ook nog andere elementen dan de aanwezigheid van appartementsgebouwen in de buurt. Het CBS benadrukt in de weerlegging van de bezwaren dat naast de bestaande bebouwing, waarnaar verzoekende partij verwees in zijn bezwaarschrift in de omgeving ook meerdere appartementen met vergelijkbare dichtheden aanwezig zijn. Hiermee heeft het CBS niet gezegd

dat dit de enige aanwezige bouw is. In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, begint het CBS in haar eigen motivering betreffende de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening over de woningen, die zich bevinden langs de Sacramentstraat en de 18^e Oogstwal: ‘Overwegende dat de plannen werden aangepast aan de ingediende bezwaren op het openbaar onderzoek van 11/07/2007 tot 10/08/2007; dat het volledige complex +/- 2,50m wordt opgeschoven waardoor het verder ligt van de bestaande woningen en tuinen van de Sacramentstraat en 18^e Oogstwal en bijgevolg de hinder wordt beperkt’. Aldus geeft de bestreden vergunning duidelijk aan dat het CBS niet alleen rekening heeft gehouden met de aanwezige appartementen, maar ook in het bijzonder met de woningen in de buurt. Uit niets blijkt dat het CBS abstractie zou hebben gemaakt van deze huizen, integendeel.

Ook wil de tot tussenkomst verzoekende partij nogmaals benadrukken dat een eerdere aanvraag juist werd aangepast om het geheel conformer te maken met de huizen in de omgeving.

In de bestreden beslissing legt verwerende partij ook nog uit dat het project één van de belangrijke linken zal vormen tussen enerzijds de achterliggende woonwijken en de echte stadskern van Tongeren. Ten slotte zal de overblijvende ruimte ingericht worden als openbaar park. Dit alles lijkt eerder een enorme verbetering ten opzichte van de verlaten ruimte, die jarenlang deze plaats heeft ontsierd.

Het onderdeel is niet ernstig.

(2) Tweede onderdeel

(...)

Geen ernstig onderdeel

Uit de uiteenzetting bij het eerste onderdeel van huidig middel volgt reeds dat het uitgangspunt van dit tweede onderdeel totaal verkeerd is en bijgevolg elke gevolgtrekking noodzakelijkerwijze elke grondslag ontbreekt en dus niet ernstig kan zijn.

De bestreden beslissing bevat een uitgebreide motivering. Dienaangaande verwijst de tot tussenkomst verzoekende partij naar de uiteenzetting van de feiten.

Het onderdeel is niet ernstig.

b. Tweede middel

(...)

Geen ernstig middel

Artikel 19, lid 3 van het Inrichtingsbesluit bepaalt: ‘De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening’.

In het tweede middel vraagt verzoekende partij aan uw Raad de toetsing, die verwerende partij heeft gedaan op grond van artikel 19, lid 3 van het Inrichtingsbesluit, om dat opnieuw over te doen. Men vraagt aldus van uw Raad om zich op de stoel van de overheid te zetten. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten heeft uw Raad echter deze bevoegdheid niet.

Het enige wat uw Raad eventueel zou kunnen doen, is nagaan of de beoordeling steunt op draagkrachtige motieven (schending materieel motiveringsbeginsel) en of de beslissing redelijk is. Verzoekende partij steunt zijn middel echter noch op de schending van het materieel motiveringsbeginsel noch op de schending van het redelijkheidsbeginsel. In elk geval toont verzoekende partij op geen enkele wijze aan dat het oordeel van verwerende partij over de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving kennelijk onredelijk zou zijn.

Gezien de omgeving van het project kan verzoekende partij moeilijk staande houden dat dit een te grote impact zou hebben en niet verenigbaar zou zijn met

de aanwezige constructies. Het project wordt ingeplant in een stedelijke omgeving, waar in de nabije en iets ruimtere buurt de laatste decennia nog enkel appartementsgebouwen worden opgetrokken. Het goedgekeurde project houdt trouwens meer in dan het louter optrekken van torenhoge appartementsgebouwen. De tot tussenkomst verzoekende partij heeft hier getracht, zoals trouwens uitgebreid blijkt uit haar motivatienota gevoegd bij het aanvraagdossier, om de impact zoveel mogelijk te beperken door zoveel mogelijk open ruimte te creëren en een groene omgeving. Het middel is niet ernstig”.

4.1.2. Onderzoek van de ernst van de middelen

4.1.2.1. 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 bestuursinstellingen 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.

Bij die beoordeling 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 wettigheidsstoezicht, 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.

4.1.2.2. In hun bezwaarschrift hebben de eigenaars van het gebouw aan de Sacramentstraat 27 onder meer het volgende gesteld:

“[De bezwaarindieners] stellen vast dat thans het ganse project 2,5m. wordt verschoven in westelijke richting, zodat niet meer gebouwd wordt tegen de muur en bestaande vensters van hun eigendom. (...)

[De bezwaarindieners] blijven evenwel hun bezwaar handhaven, gezien een vrije afstand van 2,5 m. nog steeds ruim onvoldoende is”.

Dienaangaande citeert het bestreden besluit het volgende uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 31 december 2007 tot weerlegging van de bezwaren:

“Om tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren op het openbaar onderzoek van 11/07/2007 tot 10/08/2007 werd het volledige complex +/- 2.5m opgeschoven in westelijke richting waardoor het hinder voor de percelen gelegen aan de 18/ Oogstwal en de Sacramentstraat beperkt wordt.

De scheidingsmuur (zijde 18/ Oogstwal) zal afgewerkt worden met een esthetisch materiaal zodat de visuele hinder tot een minimum beperkt zal worden”.

4.1.2.3. Op het eerste gezicht mag een gunstige beoordeling van het gewijzigde bouwontwerp niet gegrond zijn op de enkele bewering dat werd tegemoet gekomen aan bezwaren die werden ingediend naar aanleiding van de eerste aanvraag. Uit de enkele vermelding dat het nieuwe ontwerp voor de bezwaarindieners een verbetering inhoudt ten opzichte van de eerste aanvraag lijkt niet te kunnen worden afgeleid dat de vergunningverlenende overheid de verenigbaarheid van de blinde zijgevel met de eisen van de behoorlijke plaatselijke aanleg heeft getoetst. Ook uit de overweging dat de blinde zijgevel “zal afgewerkt worden met een esthetisch materiaal zodat de visuele hinder tot een minimum beperkt zal worden” blijkt op het eerste gezicht niet de verenigbaarheid met de

genoemde eisen, temeer daar die overweging uiting lijkt te geven aan twijfel terzake in hoofde van de vergunningverlenende overheid.

Er wordt voldaan aan de voorwaarde dat een ernstig middel moet worden aangevoerd, zoals bedoeld door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

4.2. Over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

4.2.1. Standpunt van de partijen

4.2.1.1. In het verzoekschrift voert de verzoekster volgend moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan:

“Verzoekster lijdt door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit onmiskenbaar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Zoals hierboven reeds uiteengezet bewoont verzoekster sinds 1987 het gelijkvloers van een klein appartementsgebouw met drie bouwlagen en plat dak, gelegen aan de Sacramentsstraat nr. 27. Zowel langs links als langs achter is volledig tegen deze woning aangebouwd. Enkel de westgevel, gebouwd op de perceelsgrens, is vrij en geeft uit op de voormalige busstelplaats.

De terugtrekking in de westelijke zijgevel ter hoogte van het midden van deze gevel geeft plaats aan een koer/terras dat naar het westen is gericht en die dus overvloedig wordt bezond door de namiddag- en avondzon.

De ramen die op dit terrasje uitgeven bieden de woning tevens het noodzakelijke daglicht, vermits er geen lichten zijn in de achtergevel. (...)

De uitvoering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, zal aan het woongenot dat verzoekster uit de aanwezigheid van het bezonde terras en de ramen die erop uitgeven abrupt en brutaal een einde maken. Op nog geen twee meter van de zijgevel van haar appartement wordt, over de gehele zijgevellengte een blinde gevel opgetrokken met een hoogte van maar liefst 6.80.

Gelet op de westelijke oriëntatie van deze gevel zal de bouw van het ontworpen gebouw op zulke korte afstand van de zijgevel dit terras en de ramen die erop uitgeven van alle zon- en zelfs daglicht beroven. Na de bouw van het gebouw zal verzoekster zich bijna over de reling van het terras moeten buigen om een glimp (van) de blauwe lucht op te vangen, laat staan dat zij de lucht nog zal zien vanuit haar woning.

Het spreekt voor zich dat het verlies aan zon- en daglicht door het realiseren van een bouwhoogte van bijna 7 meter op een afstand van minder dan twee meter van de zijdelingse perceelsgrens waarop tevens de zijgevel van het naburige gebouw is ingeplant voor verzoekster een moeilijk te herstellen ernstig nadeel betekent. Uw Raad heeft reeds bij herhaling geoordeeld dat zon- en licht schade ingevolge een hoog bouwvolume dat al te dicht op de perceelsgrens wordt opgetrokken een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaakt (...).

Tot overmaat van ramp blijkt uit de vergunde plannen tevens dat net tegenover het terras van verzoekster, dus op nog geen twee meter afstand, de toegang tot de ondergrondse parking is voorzien (...), evenals een toegangsdeur tot het gebouw.

Naast het enorme zon- en licht verlies, zal verzoekster dan ook bovendien geconfronteerd worden met de geluidsoverlast van de wagens die optrekken om de opwaartse helling te nemen om de straat te bereiken. Deze geluidshinder zal uiteraard nog worden verstrekt door het feit dat deze inrit overbouwd is, zodat het geluid en de schadelijke uitlaatgassen quasi langs het terras van verzoekster naar de buitenlucht worden geleid.

Het hoeft weinig betoog dat de realisering van een overbouwde inrit naar een ondergrondse garage op minder dan twee meter van een terras de voor naaste bewoner een verlies aan woongenot meebrengt dat dermate is dat het een moeilijk te herstellen ernstig nadeel betekent.

Er kan niet ernstig worden beweerd dat dit nadeel niet zijn oorsprong zou vinden in het bestreden besluit zelve. Door het feit dat het terrein volgens de voorschriften van het Gewestplan gelegen is in woongebied, kan verzoekster niet volhouden dat op dit terrein niets zou mogen worden gebouwd. Het is echter niet de bebouwing op zich die het moeilijk te herstellen ernstig nadeel creëert, maar wel de wijze waarop er onmiddellijk naast de woning met terras wordt gebouwd. Het is net het bestreden besluit dat door het vergunnen van dergelijke bouwhoogtes onmiddellijk naast de zijdelingse perceelgrens, en door het ontwerpen van een toegang tot de ondergrondse garages onmiddellijk naast het terras het moeilijk te herstellen ernstig nadeel creëert.

Tot slot is het ook evident dat het ernstig nadeel dat verzoeker lijdt ook moeilijk te herstellen is. (H)et vergunde complex is een enorm gebouw met rusthuis en serviceflats en (...) ondergrondse parkings. Het is evident dat, zelfs na een gebeurlijke vernietiging van de bestreden vergunning het voor verzoeker uiterst moeilijk zou zijn om de effectieve afbraak van het gebouw te kunnen bekomen.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is dan ook aangetoond”.

4.2.1.2. In haar nota stelt de eerste verwerende partij het volgende met betrekking tot het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

“(…)

a. Geen onmiddellijk en rechtstreeks nadeel

Enkel het ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’, onmiddellijk en rechtstreeks voortvloeiend uit de uitvoering van de bestreden beslissing, kan in aanmerking worden genomen.

Zoals verzoekster reeds zelf in haar vordering tot schorsing aangeeft, wordt het project gerealiseerd in een zone, die conform het geldende gewestplan Sint-Truiden - Tongeren een woonbestemming met culturele, historische en/of esthetische waarde heeft.

In een dergelijke zone bestaat van nature de mogelijkheid dat op de belendende percelen woonbouw wordt voorzien met de mogelijkheid van blinde gevels.

Gezien deze bestemming wist verzoekster dat vroeg of laat achter de door haar gehuurde woning gebouwen zouden worden opgetrokken, die haar zicht geheel of gedeeltelijk zouden onttrekken.

Het nadeel dat zij inroept, is bijgevolg hoofdzakelijk verbonden met de bestemming van de percelen in het gewestplan.

b. Bestaande situatie

Er wordt door de tussenkomende partij een vrij uitgebreide fotoreportage van de omgeving van het project bijgebracht.

Uit deze fotoreportage blijkt manifest dat zich in de onmiddellijke omgeving vrij hoge appartementsgebouwen bevinden, waarvan ook één vrij kort tot tegen de perceelsgrens.

Gezien de schaarste en de duurte van de percelen in deze stedelijke omgeving is de tendens ook de laatste jaren om in die buurt enkel nog appartementsgebouwen recht te trekken.

Dit past ook in de visie van verweerster en de dienst stedenbouw van het Vlaamse Gewest, die stelselmatig deze stedenbouwkundige vergunningen hebben goedgekeurd.

De bestaande situatie in de omgeving is er één van een toenemende aanwezigheid van hoge appartementsgebouwen, waarbij in casu in het project nog specifiek naast de gebouwen groene oases en open ruimtes gecreëerd worden.

De uitvoering van het project betekent een zeer belangrijke opwaardering en revalorisatie van het betrokken gebied, hetwelk voordien in een uiterst vervallen, desolate en vervuilde toestand verkeerde.

De bestaande omgeving relateert dus in ernstige mate het beweerd nadeel dat verzoekster inroept.

c. Geen ernstig nadeel

Verzoekster steunt zich voor haar nadeel enkel op de bewering dat het komende project haar het licht van de namiddag- en avondzon zou ontnemen op koer en terras.

Zij beklaagt zich noch over visuele hinder, noch over schending van de privacy.

In een land als België is het mogelijk onttrekken van zon op koeren en terrassen reeds een eerder beperkt nadeel.

Immers, België is niet gekend als een zuiders zonland, integendeel.

Voor een groot gedeelte van het jaar is het niet mogelijk om in België van zon te genieten op een terras.

De situering van de woning van verzoekster en het komende project hebben bovendien als gevolg dat verzoekster maximum vanaf 15 u geen zon meer zou hebben.

Doch zelfs vanaf dat ogenblik is helemaal niet aangetoond door verzoekster dat effectief de zon achter het nieuwe gebouw zou verdwijnen, dat voor zijn meest nabije gedeelte slechts 6.80 meter hoog is.

Verweerster brengt een zonnestudie bij waaruit blijkt dat het verlies aan zonlicht uiterst beperkt is en er wordt door verzoekster geen enkel gegeven of concreet argument bijgebracht waaruit het tegendeel zou moeten blijken.

Daarbij moet ook nog rekening worden gehouden met het feit dat vanaf einde maart men in België overschakelt op zomertijd en men in elk geval reeds een uur vooruitloopt op de zonnetijd. Dit houdt in dat de zon pas veel later effectief lager begint te staan.

Vraag is echter of verzoekster op dat moment überhaupt nog kan genieten van enige zon op haar koer of terras?

Verzoekster levert alleszins geen bewijs van haar bewering.

Van een verlies aan wooncomfort is dan ook geen sprake, en dit geldt ook voor de bewering dat er zogezegd geluidsoverlast zou zijn van wagens.

Het door verzoekster beweerd nadeel is, in ieder geval, erg beperkt qua impact.

Het kan dan ook niet zijn dat mogelijkerwijze enkel voor een tweetal uren zon een zo belangrijk project onmogelijk wordt gemaakt in een omgeving waar dergelijke appartementsblokken in de toekomst de ruimtelijke omgeving zullen uitmaken en nu trouwens reeds een groot gedeelte van de omgeving uitmaken.

Het weze trouwens opgemerkt dat een eerder project werd ingetrokken om nog meer tegemoet te komen aan de wensen van verzoekster.

Huidig project is het resultaat van langdurige onderhandelingen waarbij het ook steeds de betrachting is geweest om de beweerd nadelen van o.m. verzoekster zoveel mogelijk te beperken.

Het beweerd nadeel is geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel”.

4.2.1.3. In haar nota stelt de tweede verwerende partij het volgende met betrekking tot het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

“(…)

Elke vergunning tot constructie, waar ook, levert een zeker visueel gegeven voor de nabuur op, ook al kadert de vergunning perfect in de stedenbouwkundige omgeving.

Bovendien kan men in een stedelijk woongebied niet voorhouden er rechtmatig te mogen op vertrouwen dat men ten allen tijde een ongeschonden uitzicht kan behouden op een bosrijke omgeving. (...):

het alsdan door eiser aangehaalde ‘nadeel’ is geen gevolg van de bestreden vergunning, doch wel van de planologische invulling van een woongebied.

Zo geeft verzoekster toe dat enkel de westgevel van haar appartement thans nog vrij is. Zowel langs li(n)ks als langs achter werd reeds volledig tegen de woning aangebouwd.

Ondergeschikt wordt aangeduid dat de ernst van het beweerde nadeel trouwens niet genoegzaam is aangetoond.

Uw Raad heeft reeds geoordeeld dat de woondichtheid an sich geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaakt. (...).

Wat het aangevoerde verlies aan zonlicht betreft, draagt verzoekster de bewijslast van hetgeen zij aanvoert ter adstructie van haar nadeel.

Verzoekster beklaagt zich enkel over de oprichting op 2 meter van haar zijgevel van een gebouw van 6,80 m.

Evenwel toont de oprichting op een afstand van twee meter van een gebouw, zeer aanvaardbaar in een stedelijk weefsel, niet an sich een aanzienlijk verlies aan zicht en zonlicht aan.

De door verzoekster geschetste (impact) van de beslissing moet worden gerelativeerd, rekening houdende met de actuele ruimtelijke gesteldheid en de karakteristieke kenmerken van het gebied (woongebied in de stadskern).

Verzoekster faalt in haar bewijslast en biedt alleszins geen concrete elementen aan om haar verlies aan licht en zicht aannemelijk te maken. Men denken aan een eigen zonnewendestudie (...)

Verzoekster maakt ook melding van geluidsoverlast, opnieuw zonder concrete aanwijzing, omschrijving.

Een loutere bewering kan uiteraard niet volstaan.

Algemeen dient te worden gesteld dat verzoekende partij in gebreke blijft aan de hand van concrete en precieze gegevens een beeld te verschaffen van de concrete ernstige hinder die (z)ij individueel vanuit haar woning zou ondervinden.

Kortom de uiteenzetting van verzoekend(e) partij bevat onvoldoende overtuigende en concrete gegevens waaruit zou moeten blijken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het aangevochten besluit een moeilijk te herstellen nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, par. 2”.

4.2.1.4. In haar verzoekschrift tot tussenkomst stelt de tussenkomende partij met betrekking tot het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel hetgeen volgt:

“a. Geen onmiddellijk en rechtstreeks nadeel

Enkel het MTHEN onmiddellijk en rechtstreeks voortvloeiend uit de uitvoering van de bestreden beslissing kan in aanmerking worden genomen.

Zoals verzoekende partij reeds zelf in haar vordering tot schorsing aangeeft, realiseert de tot tussenkomst verzoekende partij het project in een zone, die conform het geldende gewestplan Sint-Truiden - Tongeren een woonbestemming met culturele, historische en/of esthetische waarde heeft. In een dergelijke zone bestaat van nature de mogelijkheid dat op de belendende percelen woonbouw wordt voorzien met de mogelijkheid van blinde gevels.

Gezien deze bestemming wist verzoekende partij dat vroeg of laat achter zijn woning gebouwen zouden worden opgetrokken, die zijn zicht zouden geheel of gedeeltelijk ont(t)rekken. Het nadeel dat verzoekende partij inroept, is bijgevolg hoofdzakelijk verbonden met de bestemming van de percelen in het gewestplan.

b. Bestaande situatie

De tot tussenkomst verzoekende partij legt een vrij uitgebreide fotoreportage neer van de omgeving van het project.

Uit deze fotoreportage blijkt manifest dat zeker langs de zijde van het huis van verzoekende partij zich overwegend vrij hoge appartementsgebouwen bevinden, waarvan ook één vrij kort tot tegen de perceelsgrens (...). Trouwens verzoekende partij woont zelf in een appartementsgebouw. Gezien de schaarste en de duurte van de percelen in deze stedelijke omgeving is de tendens ook de laatste jaren om in die buurt enkel nog appartementsgebouwen recht te trekken. Dit past blijkbaar ook in die visie van de verwerende partij en de dienst stedenbouw van het Vlaamse Gewest, die stelselmatig deze stedenbouwkundige vergunningen hebben goedgekeurd.

De bestaande situatie in de omgeving is er één van een toenemende aanwezigheid van hoge appartementsgebouwen, waarbij de tot tussenkomst verzoekende partij in haar project nog naast de gebouwen groene oases en open ruimtes heeft gecreëerd teneinde het geheel optimaal te integreren in de omgeving.

Verzoekende partij heeft zich gevestigd in een stedelijke omgeving (Tongeren is de hoofdplaats van het gerechtelijke arrondissement Tongeren), waarbij hij zich bewust moest zijn van het feit dat in dergelijke omgeving mensen korter bij elkaar wonen. Het is moeilijk te vermijden dat in geval van nieuwbouw zichten worden ontnomen en ook lichtinval wordt verminderd. Bovendien woont verzoekende partij heel kort bij de ring rond Tongeren, waarop in elk geval ook heel veel verkeer passeert. Immers alle doorgaand verkeer naar Luik, Sint-Truiden, Hasselt, Borgloon, Riems- Maastricht passeert via deze ring. Op deze ring bevinden zich ook heel wat handelshuizen. In se veroorzaakt deze omgeving hinder. De Stad Tongeren heeft echter de laatste jaren getracht om op de ring zoveel mogelijk terug groen in te planten en rust te creëren. Huidig project kadert juist binnen de plannen om de stad een nieuw elan te geven.

De bestaande omgeving relateert in ernstige mate het beweerd nadeel dat verzoekende partij inroept.

c. Geen ernstig nadeel

Verzoekende partij baseert zich voor zijn nadeel enkel op het feit dat het komende project hem het licht van de namiddag- en avondzon zou ontnemen op koer en terras.

Verzoekende partij beklagt zich noch over visuele hinder, noch over schending van de privacy.

In een land als België is het mogelijk onttrekken van zon op koeren en terrassen reeds een eerder beperkt nadeel. Immers, België is niet gekend als een zuiders zonland, integendeel. Voor een groot gedeelte van het jaar is het niet mogelijk om in België van zon te genieten op een terras.

De situering van het huis van verzoekende partij en het komende project hebben bovendien als gevolg dat verzoekende partij maximum vanaf 15 u geen zon meer zou hebben. Doch zelfs vanaf dat moment is niet aangetoond door verzoekende partij dat effectief de zon achter het nieuwe gebouw zal

verdwijnen, dat voor zijn meest nabije gedeelte slechts 6.80 meter hoog is. Daarbij moet immers ook rekening worden gehouden met het feit dat vanaf einde maart men in België overschakelt op zomertijd en men in elk geval reeds een uur vooruitloopt op de zonnetijd. Dit houdt in dat de zon pas veel later effectief lager begint te staan. Vraag is echter of verzoekende partij op dat moment überhaupt nog kan genieten van enige zon op zijn koer of terras. Immers, indien deze zich situeren op het gelijkvloers zijn er nu reeds een aantal elementen, die de zoninval belemmeren. In dat kader is de uitleg en de bewijsvoering van verzoekende partij niet concreet.

Het door verzoekende partij beweerde nadeel is erg beperkt qua impact. Het kan niet zijn dat mogelijkerwijze enkel voor een tweetal uren zon een zo belangrijk project onmogelijk wordt gemaakt in een omgeving waar dergelijke appartementsblokken in de toekomst de ruimtelijke omgeving zullen uitmaken en nu trouwens reeds een groot gedeelte van de omgeving uitmaken. De tot tussenkomst verzoekende partij wenst er trouwens op te wijzen dat een eerder project werd ingetrokken om nog meer tegemoet te komen aan de wensen van verzoekende partij. Huidig project is het resultaat van langdurige onderhandelingen waarbij het de betrachting van de tot tussenkomst verzoekende partij was om de beweerde nadelen van verzoekende partij zoveel mogelijk te beperken.
(...)”.

4.2.2. Onderzoek van het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

De verwerende partijen en de tussenkomende partij verliezen uit het oog dat de verzoekster niet als nadeel aanvoert dat er op het perceel gebouwd zal worden. De verzoekster leidt de door haar aangevoerde nadelen immers af uit de concrete bebouwingswijze die door de bestreden beslissing wordt vergund en meer bepaald uit de oprichting van de blinde linkerzijgevel van blok 1 en uit de situering van de toegang tot de ondergrondse garages, allebei op korte afstand van de open rechterzijgevel met koer-terras van het door haar bewoonde gebouw.

Anders dan de eerste verwerende partij en tussenkomende partij beweren voert de verzoekster niet alleen het verlies van zonlicht als nadeel aan, maar ook het verlies aan woongenot, de onmogelijkheid om nog lucht te zien vanuit haar woning en geluidsoverlast.

De verzoekster voert in haar uiteenzetting voldoende concrete gegevens aan die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen zoals dit is bedoeld door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. ANICIUS in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 11 februari 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. ANICIUS voor het bouwen van 81 appartementen, rustoord met 56 serviceflats, 9 commerciële ruimtes en kelder met ondergrondse parking (aangepaste plannen), op een perceel gelegen te Tongeren, Elfde-Novemberwal, kadastraal bekend sectie A, nrs. 363/m5 en 363/15.

Artikel 3.

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

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig september 2008, door :

de H.	J. CLEMENT,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

J. CLEMENT.