

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 190.580 van 17 februari 2009
in de zaak A. 190.302/X-13.956.**

In zake : 1. Dominique CLAESKENS,
 2. Annelies MOERMANS,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaten K. GEELEN en K. WAUTERS,
 kantoor houdende te 3500 HASSELT,
 Gouverneur Roppesingel 131

tegen :

1. de stad HASSELT,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat H. LAMON,
 kantoor houdende te 3500 HASSELT,
 de Schiervellaan 23,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
 Vlaamse regering,
 dat woonplaats kiest bij
 advocaat L. DEHAESE,
 kantoor houdende te 3500 HASSELT,
 Luikersteenweg 187.

tussenkommende partij :

de n.v. HALIMMO,
die woonplaats kiest bij
advocaten J. COCH, P. THIERY en T. BEELEN,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Geraetsstraat 19.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Dominique CLAESKENS en Annelies MOERMANS op 3 november 2008 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van :

1. Het besluit van 21 september 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt, waarbij aan de n.v. HALIMMO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van loft-appartementen op een perceel gelegen te Hasselt, Meldertstraat, kadastraal bekend sectie H, nr. 521/X,
2. Het bijhorende gunstig advies van de stedenbouwkundige ambtenaar van 15 september 2006;

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 7 januari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 januari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. GEELLEN, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat H. LAMON, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat N. D'HAENENS, die loco advocaat L. DEHAESE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat P. THIERY, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend 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 november 2008 heeft de n.v. HALIMMO gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. Feiten.

2.1. Op 30 december 2005 dient de n.v. HALIMMO bij het stadsbestuur van Hasselt een aanvraag in om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor het bouwen van loft-appartementen op een perceel gelegen te Hasselt, aan de Meldertstraat, kadastraal bekend sectie H, nr. 521/X. De

verzoekende partijen stellen dat zij “in de tweede helft van september 2008” verhuisd zijn naar de woning op het aanpalende perceel Meldertstraat 36.

2.2. Blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij het koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk is het goed gelegen in woongebied. Het blijkt niet te zijn gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.3. Op 3 augustus 2006 verwerpt het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt de zeven bezwaarschriften die naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden ingediend. De toenmalige eigenaar en/of bewoner van het pand Meldertstraat 36 dient geen bezwaarschrift in.

2.4. Op 15 september 2006 adviseert de gemachtigde ambtenaar de aanvraag gunstig voor zover “de voorwaarden gesteld in het advies van het college van burgemeester en schepenen (...) strikt nageleefd worden”. Dit is het tweede bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 3 augustus 2006 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 gesteld in het advies van het college van burgemeester en schepenen strikt worden nageleefd;

Overwegende dat het ontwerp beantwoordt aan het masterplan dat voor dit gebied werd goedgekeurd en waarvoor op 4 november 2003 een gunstig advies werd verleend;

Overwegende dat de weerlegging door het college van burgemeester en schepenen van de naar aanleiding van het openbaar onderzoek ingestelde bezwaren, volledig kan bijgetreden worden;

Overwegende dat het links naastliggende project Berben de aanleiding was tot het opstellen van een masterplan; dat dit masterplan zeer ruime, dichte bebouwingsmogelijkheden toelaat welke omwille van de zeer centrale ligging van de site ook aanvaardbaar zijn; dat bij dergelijke dichte bebouwingen, in het centrum van de stad, niet dezelfde eisen naar privacy kunnen gesteld worden als buiten de stedelijke gebieden; dat de privacyhinder die dit project veroorzaakt van dezelfde grootte is als deze van andere (nieuwbouw)projecten op deze site”.

2.5. Op 21 september 2006 verleent de eerste verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning. Dit is het eerste bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Het betreft een aanvraag tot BOUWEN VAN LOFT - APPARTEMENTEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 7 bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over:

1.1. Het ingediende ontwerp veroorzaakt privacy- en lichthinder ten opzichte van onze eigendom.

1.2. De bestaande sloping van de woning Melderstraat 48 baart ons grote zorgen gezien deze bouwtechnisch één geheel met onze woning vormt.

2.1 De aangegeven bouwhoogte van het naastliggend project Berben is niet correct weergegeven. Het nieuwe voorstel komt met zijn kroonlijst 1.78 m hoger te liggen dan het project Berben. De weerslag op de lichten en zichten is dus ingrijpender dan weergegeven.

2.2 De terrassen van de eerste nieuwe bouwlaag worden voorzien tot tegen de muur. Deze van de tweede bouwlaag tot op 1.10 m van de perceelsgrens. Gezien de zuid-west oriëntatie zullen deze intensief gebruikt worden en privacyhinder veroorzaken ten opzichte van het project Berben.

2.3 Het is aangewezen bij verdere uitbreiding op het bestaande project eveneens een afstand van 3.40 m te respecteren zodat een luchtiger binnengebied ontstaat.

3. Idem bezwaar 2

4. Door de inplanting van de terrassen op een zeer dichte afstand zal de woonkwaliteit sterk verminderen en de privacy geschonden worden van het project ‘De Meldert’

5. Door de inplanting van de terrassen op een zeer dichte afstand zal de woonkwaliteit sterk verminderen en de privacy geschonden worden van het project ‘De Meldert’. Tegenover de terrassen bevinden zich de slaapkamers en een deel van de living. Het gebruik van de terrassen geeft geluidsoverlast en is er tevens volledige inkijk in mijn appartement mogelijk.

De kwaliteit van mijn woning zal door de realisatie van het project sterk verminderd worden.

6. idem bezwaar 2

7. idem bezwaar 2

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent dit/deze bezwaarschrift(en) het volgende standpunt in:

Overwegende dat de bezwaren weerlegd worden:

Met betrekking tot de hoogte: Het stedenbouwkundig attest stelt een hoogte van 3.5 bouwlaag. Als men het gabariet neemt en de kroonlijst neemt van 3.5 m met een dakhelling van 45°, dan voldoet het ingediende ontwerp aan deze bepalingen.

Het stedenbouwkundig attest heeft de mogelijkheid gegeven om de bestaande bebouwing verder te bouwen.

Met betrekking tot de privacyhinder zal als voorwaarde gesteld worden dat de terrassen in diepte beperkt moeten blijven tot 1.30 m. Overwegende dat het attest destijds is goedgekeurd met alle eigenaars van de Noord-Oosthoek; overwegende dat deze randvoorwaarden en bebouwingsmogelijkheden gekend waren bij de aankoop van de respectievelijke appartementen; overwegende dat beide projecten grenzen met de slaapruidten tegen elkaar, dat de privacyhinder alzo beperkt zal blijven.

Met betrekking tot de kwaliteit van de inbreiding: de inbreiding gebeurt op basis van het masterplan van het stedenbouwkundig attest II; De huidige ontwikkeling is ontstaan op basis van het project Berben.

Met betrekking tot de afbraak: dit is een bouwtechnische aangelegenheid.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 15/09/2006. Het advies luidt als volgt :

(...)

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

OVERWEGEND GEDEELTE

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Overwegende dat het goed gelegen is binnen een woongebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk (KB 03/04/1979);

Overwegende dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter^A maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is geen door de Koning-Minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat.

Overwegende dat het perceel geen deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling.

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat het ingediende ontwerp beantwoordt aan de planningscontext.

Externe adviezen

Overwegende dat de werken uitgevoerd worden binnen de Kleine Ring; de dienst Monumenten en Landschappen op 08.02.2006 een gunstig advies gaf;

Het openbaar onderzoek

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 7 bezwaarschriften werden ingediend:

(...)

Historiek

Overwegende dat op desbetreffende perceel volgend stedenbouwkundig attest II werd afgeleverd:

13/11/03 Bestuur der Stad Hasselt stadsontwikkeling Noord-oosthoek (...)

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de

plaatsing van een hemelwaterput overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke verordening.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van lofts-appartementen op een bestaand spo(r)tcentrum. Overwegende dat het project gelegen is in de Noord-oosthoek van Hasselt. Overwegende dat voor dit gebied een visie werd ontwikkeld in het stedenbouwkundig attest II, dat als leidraad dient voor de verdere stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag aanvaardbaar is in de ruimtelijke context. Overwegende dat het project voorziet in 13 volwaardige appartementen, waarvan 12 appartementen op het huidige sportcomplex voorzien worden. Overwegende dat de bestaande doorgang overdekt wordt en dienst doet als platform dewelke toegang verschaft tot de respectievelijke inkompartijen. Het platform fungeert als pleinfunctie bij het project. Op het gelijkvloers bevindt zich eveneens een semi-private ruimte waarbij enkele bomen de open ruimte in het gebied benadrukken. Overwegende dat 13 standplaatsen voorzien zijn in het gebied (overdekt gedeelte).

Het perceel is volgens het afgeleverde stedenbouwkundig attest deels gelegen in het groengebied G2. In het project is dit over 2 niveaus verspreid, waarbij parkeren onder de passerel voorzien is en waarbij de bereikbaarheid voor de brandweer en de leveranciers mogelijk blijven.

Overwegende dat de bijgevoegde motivatienota van de ontwerper kan bijgetreden worden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

(...)

Bovendien worden de motivatie en de besluiten van de gemachtigde ambtenaar door het college van burgemeester en schepenen volledig bijgetreden en hiermee als herhaald beschouwd”.

2.6. In arrest nr. 173.800 van 1 augustus 2007 verklaart de Raad van State de door Marc Creten ingestelde vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit en het beroep tot nietigverklaring onontvankelijk (zaak A. 179.334/X-13.106).

3. Ontvankelijkheid.

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

4. Grondvoorwaarden voor de schorsing - ernstig middel.

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. Het aangevoerde enig middel

In het verzoekschrift voeren de verzoekende partijen volgend enig middel aan:

“Het eerste middel is in zijn eerste onderdeel gebaseerd op de schending van artikel 43 § 2 eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening van 1996 (verderop als DRO aangeduid) en 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 (verder als inrichtingsbesluit aangeduid);

Het middel is in zijn tweede onderdeel gebaseerd op de schending van de (...) algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer bepaald het materieel motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel en op de schending van de artikelen 2 & 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen;

Doordat de bestreden beslissingen, eerste onderdeel, een gebouw vergunnen dat toelaat dat een gebouw wordt opgetrokken dat op de plaats van zijn inplanting de lichten wegneemt van een aanpalend gebouw en toelaat zichten te nemen op de privatieve woongedeelten van een aanpalende woning;

En doordat de bestreden beslissingen, tweede onderdeel, deze vergunning op de goede ruimtelijke ordening onvoldoende motiveren; er is in het bestreden besluit geen beschrijving terug te vinden van de ruimtelijke ordening in onmiddellijke omgeving noch een behoorlijke toetsing van de aanvraag aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Terwijl artikel 43 § 2 eerste lid DRO bepaalt :

‘Het advies van de gemachtigde ambtenaar kan, mits behoorlijk met redenen omkleed, tot weigering van de vergunning besluiten. Het kan aan de afgifte van de vergunning ook voorwaarden verbinden om een goede plaatselijke ordening veilig te stellen, en in dat verband desnoods afwijken van alle bestaande verordenende voorschriften, inzonderheid van die welke uit rooiplannen voortvloeien’.

En terwijl artikel 19 laatste lid 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’.

En terwijl de artikelen 2 & 3 van de motiveringswet bepalen :

‘De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd’.

En:

‘De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Zij moet afdoende zijn’.

En terwijl het materieel motiveringsbeginsel inhoudt dat een bestuurshandeling gemotiveerd moet zijn op basis van motieven die in rechte en in feite correct en relevant zijn en die de genomen beslissing voldoende schragen;

En terwijl het redelijkheidsbeginsel inhoudt dat de overheid bij het nemen van een bestuurshandeling, redelijk oordeelt;

B. Toelichting bij het middel

De in het eerste onderdeel van het middel aangehaalde bepalingen houden het beginsel in dat het de taak is van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening.

De controle die de Raad van State over de toepassing van dit beginsel heeft, is niet onbeperkt :

‘Overwegende, wat de in de door de verzoeker aangehaalde bepalingen vervatte schending van het begrip goede plaatselijke ordening betreft, dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole niet vermogen heeft beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij wel bevoegd is om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen’;

De in het tweede onderdeel opgeworpen (motiverings- en redelijkheids)beginselen houden in dat de vergunningverlenende overheid in de vergunning zelf de concrete gegevens vermeldt waarop zij zich heeft gesteund om tot het besluit te komen dat de gevraagde bouwvergunning de goede ruimtelijke ordening ter plaatse niet in het gedrang brengt, zodat de vergunning moet doen blijken dat de geplande bouwwerken vanuit ruimtelijk oogpunt verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Dit houdt in dat de verenigbaarheid van het project naar alle windstreken toe moet gebeuren.

Dit vereist dat in de tekst van de vergunning zelf concreet en precies wordt beschreven hoe de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats precies is samengesteld;

De motivering onder de titel ‘beoordeling van de goede ruimtelijke ordening’ van het eerste bestreden besluit luidt :

‘Overwegende dat de aanvraag aanvaardbaar is in de ruimtelijke context. Overwegende dat het project voorziet in 13 volwaardige appartementen, waarvan 12 appartementen op het huidige sportcomplex voorzien worden.

Overwegende dat de bestaande doorgang overdekt wordt en dienst doet als platform dewelke toegang verschaft tot de respectievelijke inkompartijen. Het platform 1 fungeert als plein functie bij het project. Op het gelijkvloers bevindt zich eveneens een semi-private ruimte waarbij enkele bomen de open ruimte in het gebied benadrukken. Overwegende dat 13 standplaatsen voorzien zijn in het gebied (overdekt gedeelte). Het perceel is volgens het afgeleverde stedenbouwkundig attest deels gelegen in het groengebied G2. In het project is dit over 2 niveaus verspreid, waarbij parkeren onder de passerel voorzien is en waarbij de bereikbaarheid voor de brandweer en de leveranciers mogelijk blijven.

Overwegende dat de bijgevoegde motivatienota van de ontwerper kan bijgetreden worden’.

Het tweede bestreden besluit (advies van de gemachtigde ambtenaar) motiveert de overeenstemming met de ruimtelijke ordening als volgt :

‘Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 3 augustus 2006 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 gesteld in het advies van het college van burgemeester en schepenen strikt worden nageleefd;

Overwegende dat het ontwerp beantwoordt aan het masterplan dat voor dit gebied werd goedgekeurd en waarvoor op 4 november 2003 een gunstig advies werd verleend;

Overwegende dat de weerlegging door het college van burgemeester en schepenen van de naar aanleiding van het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, volledig kan bijgetreden worden;

Overwegende dat het links naast liggende project Berben de aanleiding was tot het opstellen van een masterplan; dat dit masterplan zeer ruime, dichte bebouwingsmogelijkheden toelaat welke omwille van de zeer centrale ligging van de site ook aanvaardbaar zijn; dat bij dergelijke dichte bebouwingen, in het centrum van de stad, niet dezelfde eisen naar privacy kunnen gesteld worden als buiten de stedelijke gebieden; dat de privacyhinder die dit project veroorzaakt van dezelfde grootte is als deze van andere (nieuwbouw) projecten op deze site’.

M.b.t. deze motivering moet onmiddellijk vastgesteld worden dat de woning van de verzoekende partijen volkomen afwezig is, zowel in de motieven van de eerste als in de motieven van de tweede bestreden beslissing. Er is klaarblijkelijk wel aandacht geweest voor het project Berben, doch daarvan maakt de woning van verzoekende partijen geen deel uit. Het project Berben is een appartementsgebouw dat ten westen van het appartementsgebouw Halimmo ligt, terwijl de woning van de verzoekende partijen ten zuiden van het project Halimmo ligt.

Maar in de motieven van de eerste bestreden beslissing omtrent de goede ruimtelijke ordening komt er al helemaal geen beschrijving van de onmiddellijke ruimtelijke omgeving voor. Laat staan dat er sprake is van enige toetsing aan deze onmiddellijke ruimtelijke omgeving.

Dit op zich is reeds voldoende om tot het besluit te komen dat de bestreden beslissing niet voldoende is gemotiveerd.

Maar bovendien is duidelijk dat de beoordeling die de verwerende partijen gemaakt hebben van de bouwaanvraag absoluut onredelijk is, en met geen enkele beoordeling van enige redelijk oordelende overheid van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse kan overeenstemmen.

De vergunning laat immers toe dat een appartementsgebouw op een noordelijke gevel van een aanpalende woning wordt gebouwd en een muur van een binnentuin van een aanpalende woning met het drievoudige verhoogd wordt met daarbij een terras, zodat :

- van deze aanpalende woning alle lichtaanval wordt weggenomen, zowel de lichtinval via een lichtstraat in de noordelijke dakzijde als de oostelijke lichtinval via de binnentuin.
- Er in de privatieve gedeeltes van de woning rechtstreeks inkijk kan genomen worden vanop het terras.

Zelfs in een stedelijke omgeving zou geen enkele redelijk oordelende overheid een dergelijke vergunning verlenen of oordelen dat ze met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse in overeenstemming is. Bovendien is de bestreden beslissing op dit punt in geen enkel opzicht gemotiveerd.

Het middel is derhalve in zijn twee onderdelen gegrond.

Volledigheidshalve verwijzen de verzoekende partijen naar de rechtspraak van de Raad van State betreffende de appartementsgebouwen waarin vergunningen daartoe werden vernietigd of geschorst zelfs wanneer deze niet op de perceelsgrens werden ingeplant (het project Halimmo wordt op de perceelsgrens met de woning van de verzoekende partijen opgetrokken)”.

4.2. Beoordeling van de ernst van het enig middel

4.2.1. Het vergunningverlenende bestuur treedt, wanneer het over een bouwaanvraag uitspraak doet, niet op als rechter om vast te stellen of de subjectieve rechten van derde belanghebbenden al dan niet worden miskend, maar wel als bestuursoverheid om te beslissen, door het geven of weigeren van de stedenbouwkundige vergunning, of een bepaalde bouwaanvraag al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg hem door de decreetgever is opgedragen, in casu de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken. Gelet op de onbevoegdheid van de Raad van State terzake is het enig middel niet ontvankelijk in zoverre de schending wordt aangevoerd van de burgerrechtelijke regeling inzake uitzichten op de eigendom van de nabuur.

4.2.2. Zoals de verzoekende partijen stellen komt het de Raad van State niet toe zijn beoordeling van een goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad van State enkel bevoegd na te gaan of de bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aangevraagde vergunning onverenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg.

Het college van burgemeester en schepenen heeft zich in het eerste bestreden besluit de motieven van de gemachtigde ambtenaar eigen gemaakt, door de tekst van dit advies in extenso te citeren en uitdrukkelijk te overwegen dat “de motivatie en de besluiten van de gemachtigde ambtenaar door het college van burgemeester en schepenen volledig (worden) bijgetreden en hiermee als herhaald (worden) beschouwd”. Naast de door de verzoekende partijen aangehaalde motieven

wordt het eerste bestreden besluit gemotiveerd door het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar evenals door “de motivatienota van de ontwerper” bij te treden en door de bespreking van de bezwaren te hernemen uit het besluit van 3 augustus 2006.

In de bestreden besluiten wordt onder meer overwogen “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 gesteld in het advies van het college van burgemeester en schepenen strikt worden nageleefd” en “dat bij dergelijke dichte bebouwingen, in het centrum van de stad, niet dezelfde eisen naar privacy kunnen gesteld worden als buiten de stedelijke gebieden; dat de privacyhinder die dit project veroorzaakt van dezelfde grootte is als deze van andere (nieuwbouw)projecten op deze site”.

Het feit dat in de bestreden besluiten het appartementsgebouw “Berben” uitdrukkelijk wordt vermeld en de woning van de verzoekende partijen niet, valt op het eerste gezicht hierdoor te verklaren dat er tijdens het openbaar onderzoek enkel door de bewoners van het eerstgenoemde gebouw een bezwaarschrift werd ingediend. Uit dit enkele feit kan op het eerste gezicht niet worden geconcludeerd dat de bestreden besluiten zouden steunen op onjuiste feitelijke gegevens, dat die gegevens niet correct zijn beoordeeld of dat de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg kennelijk onredelijk zou zijn beoordeeld.

4.2.3. In zoverre het enige middel ontvankelijk is, is het niet ernstig.

4.3. Er is niet voldaan aan één van de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. HALIMMO wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeventien februari 2009, door :

de H.	J. CLEMENT,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

J. CLEMENT.