RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 198.496 van 3 december 2009
in de zaak A. 174.567/X-12.926.

In zake: Christa BECKERS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Gerald Kindermans
kantoor houdend te 3870 HEERS
Steenweg 161
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de stad BREE
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Inke Dedecker
   kantoor houdend te 3600 GENK
   Stoffelbergstraat 4
   bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Lieve Dehaese
   kantoor houdend te 3500 HASSELT
   Luikersteenweg 187
   bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 juli 2006, strekt tot de nietigverklaring van :

1. het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Bree van 13 januari 2005 houdende wijziging van de verkavelingsvergunning van 3 september 1965;
2. het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Bree van 30 juni 2005 waarbij aan de b.v.b.a. Jan Nullens een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van vier appartementen, een appartement-kantoor-winkel en vijf garagestaanplaatsen op een perceel gelegen te Bree, hoek Millenstraat-Mussenburgstraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 1144/m2 en 1144/y2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 9 oktober 2009.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ellen Marès, die loco advocaat Gerald Kindermans verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Inke Dedecker, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Sylvia Szoka, die loco advocaat Lieve Dehaese verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 9 juni 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient de b.v.b.a. Jan Nullens een aanvraag in tot wijziging van een verkavelingsvergunning van 3 september 1965 aan de Millenstraat-Mussenburgstraat te Bree. Meer in het bijzonder betreft het een wijziging van de verkavelingsvoorschriften inzake de samenvoeging van twee percelen kadastraal bekend als sectie B, nr. 1144/m2

(lot 20) en 1144/y2 (lot 21), inzake het aantal bouwlagen en inzake het bouwen van vijf appartementen in plaats van twee woonhuizen.

De voornoemde percelen zijn volgens het op 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan Neerpelt-Bree gelegen in woongebied. Ze zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg.

3.2. De verzoekster woont aan de Mussenburgstraat 21 te Bree op een perceel dat achteraan paalt aan de percelen waarop de voornoemde aanvraag betrekking heeft.

3.3. Tijdens het openbaar onderzoek, dat loopt van 15 juni 2004 tot 14 juli 2004, wordt onder meer door de verzoekster een bezwaarschrift ingediend.

3.4. Op 6 oktober 2004 geeft de afdeling Wegen en Verkeer Limburg een voorwaardelijk gunstig advies omtrent de voormelde aanvraag.

3.5. Op 18 november 2004 verwerpt het college van burgemeester en schepenen van Bree de ingediende bezwaren en geeft het een gunstig vooradvies omtrent de aanvraag, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

> "Overwegende dat de bezwaren hoofdzakelijk handelen over de bestemming van appartementen; over de bouwhoogte van 3 volwaardige bouwlagen onder de dakrand; over de verzwaring van de achterliggende servitudeweg met 5 bijkomende huisgezinnen i.p.v. 1 bijkomende huisgezin; over de inbreuk op de privacy van de omwonenden; en over de esthetiek van de op te richten constructie;
>
> Overwegende dat ons college deze bezwaren niet kan bijtreden gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing in het bestaande straatbeeld o.i. niet wordt aangetast door de voorgestelde verkavelingswijziging, gelet op het bijgevoegd ontwerp waarbij kroonlijsthoogte en dakvorm stedenbouwkundig verantwoord zijn in de huidige straatwand en waarbij door de passende materiaalkeuze de integratie maximaal wordt gegarandeerd; De achterliggende servitudeweg wordt niet verzwaard aangezien maar één garage van de vijf toegang neemt via deze servitudeweg, de overige vier garages nemen rechtstreeks toegang via de Millenstraat of de Mussenburgstraat en hebben een rechtstreekse uitrit via de Mussenburgstraat; De privacy van de omwonenden wordt o.i. niet aangetast vermits het een hoekoplossing betreft met quasi alle raampartijen aan de straatzijde; Bovendien hebben de eigenaars van 25 van de in totaal 28 loten in de verkaveling voorafgaandelijk getekend voor akkoord (...);
>
> (...)
>
> Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden;
>
> Overwegende dat gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing het bestaande straatbeeld niet wordt aangetast door de voorgestelde verkavelingswijziging gelet op het bijgevoegd ontwerp; dat dit ontwerp wat betreft kroonlijsthoogte en dakvorm stedenbouwkundig

verantwoord zijn in de huidige straatwand; dat door de passende materiaalkeuze de integratie maximaal wordt gegarandeerd;

Overwegende dat het concept modem is van vormgeving en zich volledig richt naar de specifieke kenmerken van het perceel;

Overwegende dat het bijgevoegd ontwerp een eigentijds karakter vertoont; dat deze hedendaagse architectuur, die een neerslag is van zijn tijd, tevens een positieve bijdrage levert tot de belevingswaarde van deze omgeving;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met zijn onmiddellijke omgeving".

3.6. Op 22 december 2004 geeft de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

"Het college van burgemeester en schepenen verleende op 18 november 2004 een uitgebreid gemotiveerd gunstig advies. Ik kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies.

De aanvraag is verenigbaar met het geschetste wettelijk kader en is bestaanbaar met de goede ruimtelijke aanleg. De bestemming, de schaal en uitvoeringswijze zijn in overeenstemming met de vereisten van een goede ordening van het terrein en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving.

Overwegende dat de Administratie Wegen en Verkeer Limburg op 6 oktober 2004 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht; dat het standpunt wordt bijgetreden; dat de voorwaarden strikt dienen te worden uitgevoerd;

Overwegende dat akkoord kan gegaan worden met de voorgestelde wijziging op voorwaarde dat de achtergevel Millenstraat op dergelijke wijze wordt uitgevoerd dat ze geen privacyhinder veroorzaakt naar de achterliggende percelen dit door middel van privacyschermen (ondoorzichtig glas, hout, ...);

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT

GUNSTIG voor samenvoegen van de loten 20 en 21 tot het bouwen van drie bouwlagen in plaats van maximum twee bouwlagen en voor het bouwen van vijf appartementen in plaats van maximum twee woonhuizen conform bijgevoegde voorontwerpplannen.

Voorwaarde:

- De voorwaarden, opgelegd in het voorwaardelijk gunstig advies van de afdeling Wegen en Verkeer Limburg op datum van 6 oktober 2004, dienen strikt te worden uitgevoerd.
- De achtergevel Millenstraat moet op dergelijke wijze worden uitgevoerd dat er geen privacyhinder kan ontstaan naar de achterliggende percelen toe, dit door middel van privacyschermen (ondoorzichtig glas, hout, ...)".

3.7. Op 13 januari 2005 verleent het college de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning onder de voorwaarden die in het advies van de gemachtigde ambtenaar zijn opgelegd. Dit is het eerste bestreden besluit, waarin de weerlegging van de bezwaarschriften en de beoordeling van de ruimtelijke ordening uit het gunstig vooradvies worden overgenomen.

3.8. Op 27 april 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient de b.v.b.a. Jan Nullens een aanvraag in tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van vier appartementen, een appartement-kantoor-winkel en vijf garagestaanplaatsen op de percelen waarvoor de voormelde wijziging van de verkavelingsvergunning werd afgegeven.

3.9. Op 30 mei 2005 verstrekt de brandweer van Bree een voorwaardelijk gunstig advies omtrent deze aanvraag.

3.10. Op 7 juni 2005 geeft ook de afdeling Wegen en Verkeer Limburg een voorwaardelijk gunstig advies.

3.11. Op 30 juni 2005 verleent het college de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarden die werden opgelegd in de voornoemde adviezen van de brandweer en de afdeling Wegen en Verkeer Limburg. Dit is het tweede bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

> "Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden m.n.; 'om mogelijke privacy-hinder te vermijden aan de achtergevel van de Millenstraat werden volgende wijzigingen toegepast:- het terras op verdieping 1 wordt aan de zijkant voorzien van een scherm in) ondoorzichtig glas - het terras in de achtergevel van het appartement op verdieping 2 is verwijderd. Het raam dat toegang gaf tot het platte dak werd voorzien van een gemetselde borstwering. Het dak is alleen nog toegankelijk voor onderhoud. Kroonlijst achtergevel Millenstraat - de kroonlijst grenzend aan de buurwoning Mussenburgstraat is op 5,80m hoogte gebracht.';
> dat hierdoor tegemoet gekomen wordt aan de voorwaarde opgelegd in de wijziging verkavelingsvergunning dd. 13/1/2005;
> dat dit ontwerp wat betreft kroonlijsthoogte en dakvorm stedenbouwkundig verantwoord zijn in de huidige straatwand; dat door de passende materiaalkeuze de integratie maximaal wordt gegarandeerd; Overwegende dat het concept modern is van vormgeving en zich volledig richt naar de specifieke kenmerken van het perceel;
> Overwegende dat het bijgevoegd ontwerp een eigentijds karakter vertoont; dat deze hedendaagse architectuur, die een neerslag is van zijn tijd, tevens een positieve bijdrage levert tot de belevingswaarde van deze omgeving;
> Algemene conclusie
> Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving;
> Overwegende dat o.i. derhalve een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend".

IV. Onderzoek van het eerste middel

4.1. Uiteenzetting van het eerste middel

In het eerste middel wordt de schending aangevoerd van "de artikelen 10 en 11 van de grondwet en het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, meer bepaald het gelijkheidsbeginsel".

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

"Doordat de stad Bree aan de BVBA JAN NULLENS een vergunning uitreikt tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften, alsmede een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een appartementscomplex met winkelruimte, kantoorruimte en een gelijkvloerse verdieping met twee bovengrondse verdiepingen,

Terwijl alle andere gebouwen in het bouwblok maar één verdieping hoog zijn en het gelijkheidsbeginsel impliceert dat personen die zich in dezelfde feitelijke omstandigheden bevinden, op dezelfde wijze moeten worden behandeld;

Toelichting

Tot aan de wijziging van de verkavelingsvoorschriften door de eerst bestreden beslissing golden de verkavelingsvoorschriften die bij de Provinciale Afdeling ROHM bekend zijn onder het nr. 7022/V34 (...).

Deze voorschriften bepalen onder rubriek c. hoogten het volgende:

'de hoogte gemeten van het peil van het voetpad tot bovenkant kroonlijst mag maximum bedragen:

1. voor gebouwen met 1 verdieping, schuin dak: 6,50 m.
2. voor gebouwen met 2 verdiepingen, plat dak: 9,50 m.

De hoogten der kroonlijst, dakhelling en nokhoogte en de afdekmaterialen dienen eenvormig te zijn per bouwblok. Het eerste toegelaten gebouw is toonaangevend.'

Vermits alle huizen in het bouwblok waarin het perceel van verzoekster is gelegen maar één verdieping hoog is en in casu de gemene muur van verzoekster gedimensioneerd is om in functie van de oprichting op het belendende perceel van een even hoog gebouw, is er geen enkele reden om thans af te wijken van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften.

Gezien de eerdere houding van de stad Bree in het dossier EERDEKENS, waar zelfs niet de moeite gedaan is om op een normale en democratische wijze een procedure tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften te doorlopen, maar waar volkomen in strijd met de geldende verkavelingsvoorschriften niettemin een bouwvergunning is verleend voor de oprichting van een gebouw met twee verdiepingen, bestaat de indruk dat nog andere belangen meespelen dan de handhaving van de stedenbouwkundige voorschriften en de regeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Wanneer voor de vorige eigenaar van het belendende perceel de bouwvergunning geweigerd is voor de oprichting van een complex met twee verdiepingen, dan doet het vragen rijzen omtrent de gelijke behandeling van alle burgers wanneer aan de huidige eigenaar welk een dergelijke vergunning wordt uitgereikt.

Verzoekster stelt zich dan ook de vraag of er in deze geen sprake is van machtsafwending.

In ieder geval komt het voor dat de gelijkheid van de burgers in deze in het gedrang komt.

De vergunning tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften is dan ook genomen in strijd met de in het eerste middel aangehaalde gelijkheidsbeginsel. Het middel is ernstig".

4.2. Beoordeling

4.2.1. Het gelijkheidsbeginsel waarop de verzoekster zich beroept verzet zich ertegen dat personen die zich in dezelfde toestand bevinden ongelijk behandeld worden, tenzij er voor het verschil in behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. De partij die de schending van het gelijkheidsbeginsel opwerpt, moet dit met concrete en precieze gegevens aantonen.

De verzoekster toont in haar verzoekschrift allerminst aan dat "het dossier 'Eerdekens'", zowel in rechte als in feite volledig vergelijkbaar is met onderhavige zaak, temeer daar zij zelf stelt dat in dat dossier geen wijziging van de verkaveling werd aangevraagd.

4.2.2. Voor het overige komt het middel erop neer dat de mogelijkheid om een afwijking van de verkavelingsvoorschriften toe te staan het gelijkheidsbeginsel schendt. Aldus geeft de verzoekster kritiek op artikel 132, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, waardoor deze mogelijkheid wordt gecreëerd. De Raad van State is niet bevoegd om kritiek op een decretale bepaling te onderzoeken.

4.2.3. De verzoekster toont geen schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet of van het gelijkheidsbeginsel aan door zonder nadere concretisering de vraag te laten oprijzen of er sprake zou zijn van machtsafwending.

4.2.4. De verzoekster geeft op een onontvankelijke wijze een nieuwe draagwijdte aan haar middel door in haar laatste memorie te stellen dat zij ongelijk werd behandeld omdat zij, anders dan de andere omwonenden, in het kader van de procedure tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften geen bezoek heeft gekregen van de aanvrager van de vergunning.

4.2.5. Het eerste middel is niet gegrond.

V. Onderzoek van het tweede middel

5.1. Uiteenzetting van het tweede middel

In het tweede middel wordt de schending aangevoerd van artikel 3, §4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen en van de formele en materiële zorgvuldigheidsplicht.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

> "Doordat de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften is uitgereikt zonder dat voldaan is aan alle vereisten van een openbaar onderzoek,
>
> Terwijl in voormelde decretale bepaling voorzien is dat bij ontstentenis van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg verkavelingsaanvragen en aanvragen tot wijziging van een verkaveling dienen onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek.
>
> Toelichting
>
> Aanvragen tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften dienen steeds aan een openbaar onderzoek te worden onderworpen.
>
> De wijziging van de verkavelingsvergunning vereist bijkomend de mede instemming van de eigenaars die vallen binnen de verkaveling.
>
> Een goede beoordeling van de plaatselijke toestand houdt niet alleen rekening met de stedenbouwkundige aspecten en de plaatselijke aanleg, doch houdt ook rekening met de bestaande toestand op burgerrechtelijk vlak.
>
> Zeker voor wat betreft dit laatste is de instemming van een voldoende aantal eigenaars binnen de verkaveling van groot belang.
>
> Het openbaar onderzoek is een substantieel vormvoorschrift in het kader van de procedure tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften.
>
> In deze staat het evenwel vast dat de vormvoorschriften terzake niet zijn nageleefd.
>
> In haar aangetekend schrijven dd. 14 oktober 2004 geeft de stad Bree toe dat de aanplakking van de gele affiche inderdaad gebeurd is op een verkeerd perceel (eigendom van de harmonie).
>
> Ten onrechte wordt in dit schrijven voorgehouden dat deze fout is rechtgezet nog voor het openbaar onderzoek effectief begon op 15 juni 2004.
>
> Verzoekster beschikt over diverse getuigenverklaringen waaruit blijkt dat dit geenszins het geval is.
>
> Wanneer er geen behoorlijke openbaarmaking plaatsvindt, kunnen derden-belanghebbenden ook niet tijdig en op geïnformeerde wijze hun bezwaren tegen de voorgenomen wijziging van de verkavelingsvoorschriften kenbaar maken.
>
> De miskenning van het substantieel vormvoorschrift inzake de openbaarmaking en het openbaar onderzoek leidt tot de nietigheid van de bestreden vergunning tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften en eveneens tot nietigheid van de verleende bouwvergunning, aangezien deze gesteund is op de gewijzigde verkavelingsvoorschriften.
>
> Het middel is ernstig".

5.2. Beoordeling

Met de eerste verwerende partij dient aangenomen te worden dat de verzoekster geen belang heeft bij het middel, aangezien zij in het kader van het openbaar onderzoek haar bezwaren heeft geformuleerd.

Daaraan wordt geen afbreuk gedaan door het door de verzoekster in haar laatste memorie aangehaalde feit dat zij, anders dan de andere omwonenden, in het kader van de procedure tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften geen bezoek gekregen heeft van de aanvrager van de vergunning.

Het tweede middel is niet ontvankelijk.

VI. Onderzoek van het derde middel

6.1. Uiteenzetting van het derde middel

In het derde middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 110, §2 en 121, §2 DRO, van artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 1382 van het burgerlijk wetboek en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

> "Doordat zowel de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften als de stedenbouwkundige vergunning geen of onvoldoende rekening houden met de subjectieve rechten van verzoekster, meer in het bijzonder haar recht op privacy, haar recht op lucht en licht, alsmede met betrekking tot de bijkomende lasten die verzoekster dient te ondergaan in het kader van de verzwaring van de erfdienstbaarheid van doorgang,
>
> Terwijl bij een correcte beoordeling van de goede plaatselijke aanleg eveneens rekening dient gehouden te worden met de subjectieve rechten van de eigenaars en gebruikers van de belendende percelen.
>
> Toelichting
>
> Bij de kennisgeving van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning door de BVBA JAN NULLENS aan verzoekster zijn diverse plannen en schetsen toegevoegd.
>
> Hieronder bevindt zich ook een schets met het volledige aanzicht van de achtergevel Millenstraat.
>
> Het blijkt dat in deze achtergevel zich twee deuren bevinden en vier ramen op de tweede verdieping, een klein raam en een volledige glaswand met terras op de eerste verdieping en een klein raam en een groot raam op het gelijkvloerse verdiep.
>
> In de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning is nog de voorwaarde opgelegd dat de achtergevel Millenstraat dient uitgevoerd te worden op dergelijke wijze dat er geen privacyhinder kan ontstaan naar de

achterliggende percelen toe, dit door middel van privacyschermen (ondoorzichtig glas, hout, ...).

Vooreerst doet verzoekster opmerken dat in de stedenbouwkundige vergunning een dergelijke voorwaarde geenszins is opgenomen in het beschikkend gedeelte van de vergunning, hoewel bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wel degelijk melding gemaakt is van de privacyhinder.

Terzake wordt verwezen naar de nota van de ontwerper, die stelt dat onmogelijke privacyhinder te vermijden aan de achtergevel van de Millenstraat volgende wijzigingen werden toegepast:

- Het terras op verdieping 1 wordt aan de zijkant voorzien van een scherm in ondoorzichtig glas
- Het terras in de achtergevel van het appartement op verdieping 2 is verwijderd. Het raam dat toegang gaf tot het platte dak werd voorzien van een gemetselde borstwering.

Dit neemt evenwel niet weg dat al de andere ramen een uitzicht geven op de achtertuin en het perceel van verzoekster en een schending inhouden van haar privacy.

De stedenbouwkundige vergunning is bovendien afgeleverd in strijd met de voorwaarden die voorzien zijn in de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften.

Bovendien is er geen enkele maatregel genomen om de beperking van lichtinval op het perceel van verzoekster te voorkomen.

Door de hoge bouw met drie bouwlagen zal verzoekster pas in de late namiddag zoninval hebben in haar achtertuin.

Ook dit is een ernstige belemmering van de uitoefening van de rechten van verzoekster en een abnormale burenhinder die verzoekster niet dient te ondergaan.

Tenslotte en bijkomend dient nog gewezen te worden op de verzwaring van de erfdienstbaarheid door het feit dat ingevolge de drukkere bewoning een drukker gebruik van de erfdienstbaarheid onvermijdelijk is.

Aanvankelijk was slechts de oprichting van een gezinswoning overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften, daar waar thans de bewoners van een gans appartementencomplex gebruik zullen kunnen maken van de achterliggende erfdienstbaarheid.

Administratieve vergunningen kunnen uiteraard geen afbreuk doen aan de subjectieve rechten van de aanpalende eigenaars.

Het middel is ernstig".

6.2. Beoordeling

6.2.1. Het middel is niet ontvankelijk in zoverre het betrekking heeft op de schending van artikel 1382 van het burgerlijk wetboek, de burenhinder, de regeling inzake lichten en zichten en de problematiek van de erfdienstbaarheden. De verzoekster zou immers met deze middelonderdelen de Raad van State er toe brengen zich uit te spreken over subjectieve rechten, wat tot de uitsluitende bevoegdheid behoort van de gewone rechter.

6.2.2. Het komt aan 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 wettigheidstoezicht 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 haar besluit is gekomen.

6.2.3. In het bestreden besluit tot wijziging van de verkavelingsvergunning heeft de vergunningverlenende overheid volgende voorwaarde opgelegd:

> "De achtergevel Millenstraat moet op dergelijke wijze worden uitgevoerd dat er geen privacyhinder kan ontstaan naar achterliggende percelen toe, dit door middel van privacyschermen (ondoorzichtig glas, hout,...)".

De vergunningverlenende overheid oordeelt dat voldaan wordt aan de hiervoor geciteerde voorwaarde in de volgende overweging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning:

> "Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden m.n. 'Om mogelijke privacyhinder te vermijden aan de achtergevel van de Millenstraat werden volgende wijzigingen toegepast: - het terras op verdieping 1 wordt aan de zijkant voorzien van een scherm in ondoorzichtig glas - het terras in de achtergevel van het appartement op verdieping 2 is verwijderd. Het raam dat toegang gaf tot het platte dak werd voorzien van een gemetselde borstwering. Het dak is alleen nog toegankelijk voor onderhoud. Kroonlijst achtergevel Millenstraat - de kroonlijst grenzend aan de buurwoning Mussenburgstraat is op 5,80m hoogte gebracht".

Door te stellen dat "de andere ramen (...) een schending inhouden van haar recht op privacy" en dat "geen maatregel (is) genomen om een beperking van lichtinval op het perceel van verzoekster te voorkomen" toont de verzoekster niet aan dat in de bestreden besluiten de eisen van een goede plaatselijke aanleg onredelijk zouden zijn beoordeeld. De opmerking in de laatste memorie van de verzoekster dat er van de opgelegde voorwaarden zoals het ondoorzichtig glas niets is terecht gekomen betreft niet de wettigheid van de bestreden vergunningen en kan bijgevolg niet tot hun nietigverklaring leiden.

6.2.4. Het derde middel wordt verworpen.

VII. Onderzoek van het vierde middel

7.1. Uiteenzetting van het vierde middel

In het vierde middel wordt de schending aangevoerd van “het (oud) artikel 46 Stedenbouwwet, thans artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (...) en het wettigheidsbeginsel”.

De verzoekster stelt dat bij gegrondverklaring van haar vordering tegen de verkavelingsvergunning, de noodzakelijke rechtsgrond voor de stedenbouwkundige vergunning verdwenen is, zodat deze eveneens nietig verklaard dient te worden.

7.2. Beoordeling

Uit de beoordeling van de overige middelen blijkt dat geen van de aangevoerde middelen leidt tot de nietigverklaring van het bestreden besluit tot wijziging van de verkavelingsvergunning. Aangezien niet is aangetoond dat het laatstgenoemde besluit onwettig is, vervalt het uitgangspunt van het vierde middel.

Het vierde middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drie december 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

met bijstand van

Astrid Truyens,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Astrid Truyens **Roger Stevens**