

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.633 van 8 maart 2010
in de zaak A. 173.521/X-12.869.**

In zake: Wim MANNAERT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Katharina Erard
kantoor houdend te 1703 SCHEPDAAL
Oudstrijdersstraat 30
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de gemeente OPWIJK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dirk Lindemans en Filip De Preter
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partijen:

1. Jozef VAN LYSEBETH
 2. Greta DE GROOF
- bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ludo Ockier
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
Katteputstraat 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 31 mei 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 21 maart 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk waarbij aan Jozef VAN LYSEBETH en Greta DE GROOF de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met handelsruimten gelegen te Opwijk, Singel 5, kadastraal bekend sectie B, nr. 547/B.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 25 augustus 2006.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 februari 2010.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Katharina Erard, die verschijnt voor de verzoeker, advocaat Filip De Preter, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Laurent Pockelé, die loco advocaat Ludo Ockier verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een met dit arrest andersluidend 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. Op 9 april 2005 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een

meergezinswoning na afbraak van het bestaande gebouw op een perceel, gelegen aan de Singel 5 te Opwijk, kadastraal bekend sectie B, nr. 547/B.

Op 6 september 2005 wordt deze vergunning ingetrokken.

4. Op 30 november 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in voor het bouwen van een meergezinswoning met handelsruimten op hetzelfde perceel.

Het betrokken perceel is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan of van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Voor de afbraak bestond de bebouwing op het betrokken perceel aan de voorzijde uit een gebouw met een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een schilddak, terwijl aan de achterzijde garages waren gebouwd. Uit de beschrijvende nota en uit het bouwplan blijkt dat het project de oprichting beoogt van een meergezinswoning met handelsruimte. Op het gelijkvloers worden twee winkelruimtes met bureau en archief/voorraad voorzien, en op de eerste verdieping en in de dakverdieping worden telkens twee appartementen met terras voorzien. De terrassen zijn gelegen aan de achterzijde van het perceel.

5. Het perceel van de verzoeker, kadastraal bekend sectie B, nr. 548/H, grenst aan het voormelde perceel. Op 28 september 2004 verkreeg de verzoeker een stedenbouwkundige vergunning om het bestaande woon- en handelsgebouw om te vormen tot een volledig woongebouw, bestaande uit vier appartementen. Het perceel is thans bijna volledig bebouwd, met uitzondering van een koer van ongeveer 9 op 4 meter, die uitgaat op de Singel. De hoogte van de muur van de koer, die grenst aan het voormelde perceel, bedraagt ongeveer 3 meter. Het gebouw bestaat uit een gelijkvloerse verdieping en een eerste verdieping met een plat dak. De koer is gedeeltelijk overdekt met een plat dak waarin zich een lichtkoepel bevindt. Een glazen deur geeft uit op het resterende gedeelte van de koer. Verder is er op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw een raam en een deur die recht uitkijken op de voormelde muur van 3 meter. Op de eerste verdieping is er een raam van de badkamer en een raam van de keuken die recht uitkijken op het voormelde perceel, alsook een raam van de woonkamer die zijdelings uitkijkt op het voormelde perceel.

6. Tijdens het openbaar onderzoek dient de raadsman van de verzoeker een bezwaarschrift in.

7. Op 24 januari 2006 onderzoekt het college van burgemeester en schepenen van Opwijk het ingediende bezwaarschrift, verwerpt het ten dele en geeft een voorwaardelijk gunstig advies, dat luidt als volgt:

“Het is juist dat deze nieuwe aanvraag niet veel veranderd is t.o.v. de stedenbouwkundige vergunning van 19 april 2005. Deze nieuwe aanvraag werd aangepast aan de afmetingen op het metingsplan van de BVBA Schoukens dd. 12/04/2005.

Het project voorziet op het gelijkvloers 2 winkelruimtes met bureel en archief/voorraad, op de 1^e verdieping 2 appartementen met terras en onder de dakverdieping 2 appartementen met terras. De bouwdiepte op het gelijkvloers en op de 1^e verdieping is 19,10 meter langs de eigendom van de familie Mannaert. Op de 2de verdieping (dakverdieping) is dit 12,50 meter met aanpalend de terrassen. De scheidingsgevel t.o.v. de eigendom Mannaert wordt 7,75 meter hoog. De nok is voorzien op 11,64 m boven de vloerplas.

In het bezwaarschrift staat dat er op het gelijkvloers een bestaande gemene muur staat van 10,70 m en er een nieuwe gemene muur zou opgericht worden 50/50 verdeeld over de perceelsgrens van aan het hoofdgebouw van de familie Mannaert tot aan de achterste perceelsgrens. Op de 1e en 2e verdieping is momenteel geen muur op de perceelsgrens en het project voorziet in een nieuw op te richten gemene muur tot op een hoogte van 7,75 m.

Dit klopt niet met de voorgelegde bouwplannen. Op het bouwplan staat een gemene muur getekend over een afstand van 9,87 m en niet 10,70 m. Daarachter staan een bestaande, niet gemene muur van 9,23 m op de eigendom van de familie Mannaert. Naast deze bestaande muur en naast de perceelsgrens (niet op) wordt een muur gemetst van 7,75 m hoogte en met een dikte van 20 cm.

Het project, gelegen in woongebied, is qua omvang, grootte en breedte niet verenigbaar met de onmiddellijke ruimtelijke ordening. Bovendien is de oppervlakte van de bouwplaats te gering voor het project.

Zoals hierboven geschreven is het project volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in het woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zegt 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. Het gaat hier om een gecombineerd project van handel en wonen. Daarnaast is het project gelegen midden in het centrum, tegenover de kerk. Het bouwperceel paalt aan twee straten en heeft dus 2 voorkanten (voorgevels). Het linker- en rechteraanpalend perceel zijn volledig dichtgebouwd, behalve een kleine ruimte op de eigendom van de familie Mannaert. De kroonlijsthoogte van het rechteraanpalend gebouw wordt gevolgd. Het project is zeker verenigbaar met de onmiddellijke omgeving daar de aanpalende gebouwen eveneens een gemengd gebruik voorzien (wonen + handel). Vermits we in het centrum van de gemeente zitten, is een hogere dichtheid verantwoord. De vormgeving van het nieuw ontworpen gebouw past volledig in het straatbeeld.

In het bezwaar staat geschreven dat de familie Mannaert geconfronteerd wordt met het optrekken van een gemene muur van 3 meter tot 7,70 m hoog. Deze muur bevindt zich ten zuiden van hun eigendom en de koer + achtergelegen woonvertrekken worden hierdoor beroofd van alle zon- en daglicht. De voorziene terrassen zullen een aanzienlijke impact hebben op het woonklimaat en de privacy van de bewoners.

Het is niet juist dat de gemene muur opgetrokken wordt. Het is wel zo dat naast de bestaande muur een nieuwe muur gebouwd wordt op de eigendom van de aanvragers. Het zijn enkel een raam van een badkamer en van een keuken, op de 1 e verdieping van het gebouw van de familie Mannaert, welke mogelijks hinder zullen hebben van deze nieuwe muur. Vermits deze ramen nog 4 m verwijderd zijn van deze nieuwe muur en dat de bovenkant van de ramen op ongeveer 5,50 m boven het maaiveld zitten zal de hinder relatief klein zijn. Het is juist om de privacy te beschermen van de bewoners van het gebouw van de familie Mannaert, dat er een muur van 2 m voorzien wordt als afscherming van het terras op de 2de verdieping. Hier zou eventueel kunnen geopteerd worden voor een lichtdoorlatende scheidingswand ipv. een gemetste muur.

De opmerking betreffende het niet meer werken van de schouw.

Dit kan opgelost worden bij het bouwen van deze nieuwbouw. De bouwheer moet ervoor zorgen dat de bestaande schouw op de scheiding verhoogd wordt zodat deze schouw kan blijven functioneren.

Volgens het bezwaarschrift zou het project liggen binnen een beschermd dorpsgezicht.

Dit is niet juist. Het project ligt binnen het gezichtsveld van een beschermd monument (de kerk) en het is even verenigbaar met dit monument als het gebouw van de familie Mannaert. De cel monumenten en landschappen heeft geen tijdig advies uitgebracht op deze aanvraag. Bij de vorige aanvraag heeft zij wel schriftelijk bevestigd dat zij geen bezwaar had tegen deze gelijkaardige aanvraag.

Het ingediende bezwaarschrift wordt dan ook niet volledig weerhouden”.

Voorts wordt in het advies nog het volgende vermeld:

“Voorwerp van de aanvraag

Het ingediend project voorziet het bouwen van een meergezinswoning met handelsruimten langs Singel, 5 te Opwijk, kadastraal gekend (afd. 1) sectie B nr 547 B.

Ligging van het goed

De bouwplaats is volgens het gebied Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woongebied.

Geen APA, geen RUP

Geen BPA

Geen verkaveling

Adviezen

Carl De Smedt - brandweercommandant leverde een voorwaardelijk gunstig advies af dd. 16/01/2006 De cel monumenten en landschappen bracht geen tijdig advies uit.

Openbaar Onderzoek

(...)

Richtlijnen en omzendbrieven

Historiek

Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd dd. 19/04/2005 met als kenmerk 2004-0194 (kenmerk AROHM: 225/AB/104824/05) voor het bouwen van een meergezinswoning na afbraak van het bestaande gebouw. Deze vergunning werd door het schepencollege op

06/09/2005 ingetrokken vermits ze gebaseerd was op metingsgegevens die niet overeenstemden met deze van het metingsplan van de BVBA Schoukens (dd. 12/04/2005).

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De bouwplaats situeert zich in het centrum van de gemeente Opwijk, in de directe omgeving van de kerk. De omgeving wordt gekenmerkt door een mengeling van woon- en handelsgebouwen. In de omgeving vindt men eveneens het postkantoor, ziekenfonds, een bank, restaurant, de notaris, de pastorie en de kerk. De gebouwen in de omgeving staan in gesloten bouworde en hebben meestal een hellend dak.

Het ingediende project voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met handelsruimte. Op het gelijkvloers zijn 2 winkelruimtes met bureel en archief/voorraad voorzien, op de 1e verdieping bevinden zich 2 appartementen met terras en onder de dakverdieping 2 appartementen met terras.

De bouwdiepte op het gelijkvloers en op de 1e verdieping is 19,10 m langs de perceelsgrens van het perceel 548 h en 13,63 m langs het perceel 547/2 (terrassen inbegrepen). Op de 2e verdieping (dakverdieping) is de bouwdiepte 12,50 m met aanpalend de terrassen. De kroonlijsthoogte is 6,5 m, de nokhoogte is 11,74 m.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De brandweer bracht op 16/01/2006 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De cel monumenten en landschappen heeft geen tijdig advies uitgebracht. Op de vorige aanvraag heeft zij medegedeeld geen bezwaar te hebben tegen deze aanvraag.

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend, welke niet volledig weerhouden werd. Het voorgestelde project is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Beschikkend deel

Algemene conclusie. Om bovenvermelde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

Besluit

Advies

VOORWAARDELIJK GUNSTIG”.

Het voorwaardelijk gunstige preadvies bevat onder meer de volgende voorwaarden:

“- De werken dienen uitgevoerd te worden volgens de goedgekeurde plannen behalve de scheidingsmuur op de 2e verdieping moet gewijzigd worden in een scheidingswand uitgevoerd in lichtdoorlatend beveiligd glas.

- De bouwheer moet er voor zorgen dat de bestaande schouw op de eigendom van de familie Mannaert verhoogd wordt zodat deze schouw kan blijven functioneren”.

8. Op 10 maart 2006 geeft de gemachtigde ambtenaar van de afdeling ROHM Vlaams-Brabant een gunstig advies over de aanvraag waarin hij zich beperkt tot de volgende opmerking: “Ik sluit mij volledig aan bij de

planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen”.

9. Op 21 maart 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk de gevraagde vergunning. In dit bestreden besluit wordt het zo-even weergegeven onderzoek van het ingediende bezwaarschrift en het gemotiveerde gunstige preadvies weergegeven, alsook het advies van de gemachtigde ambtenaar. De voorwaarden die al in het preadvies werden vermeld, worden overgenomen als vergunningsvoorwaarden.

IV. Onderzoek van het enige middel

Uiteenzetting van het middel

10. In een enig middel wordt de schending aangevoerd van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), van “de vereiste van een goede plaatselijke motivering”, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en van “de vereiste van een juiste feitelijke grondslag”.

In een eerste onderdeel stelt de verzoeker dat het advies van de gemachtigde ambtenaar verwijst naar de “motivering van de bouwaanvraag zoals opgebouwd door het schepencollege van Opwijk”. Uit het bestreden besluit kan evenwel niet worden opgemaakt om welke motivering het gaat, aangezien de motivering in dat besluit na het advies van de gemachtigde ambtenaar werd gegeven. Dit betekent dat de gemachtigde ambtenaar een ongemotiveerd advies heeft gegeven, waardoor de wettigheid van het bestreden besluit wordt aangetast.

In een tweede onderdeel argumenteert de verzoeker dat in het bestreden besluit de verenigbaarheid van het vergunde project met de goede plaatselijke ordening niet wordt gemotiveerd. Onder de rubriek “Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” wordt enkel verwezen naar de toepasselijke wetgeving en naar het advies van de brandweer, alsook naar het niet tijdig uitgebrachte advies van de cel Monumenten en Landschappen. Uit de rubriek “Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project” kan evenmin worden opgemaakt waarom het project verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Uit die beschrijving blijkt wel dat het project, dat bestaat uit twee winkelruimtes op het gelijkvloers, twee appartementen met terras op de eerste verdieping en twee appartementen met terras op de tweede verdieping niet werd getoetst aan de eigendom van de verzoeker.

De appartementen op de eigendom van de verzoeker, die uitgeven op het project, worden verstikt op het gebied van lichtinval en uitzicht door een gemene muur van 3 meter tot 7,70 meter hoog ten zuiden van de eigendom van de verzoeker. Niet alleen de ramen van een badkamer en een keuken zullen hinder ondervinden van het vergunde project, maar ook ramen van de woonkamers van appartementen en van de binnenkoer. Het gelijkvloers en het koepeldak worden volledig overschaduwd. Ook het massieve bouwvolume brengt een esthetisch nadeel met zich mee voor de eigendom van de verzoeker. In het bestreden besluit wordt evenwel niet uiteengezet hoe het project harmonieert met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het bestreden besluit gaat zeer ver in de schending van de eigendomsrechten van de verzoeker en van het evenwicht tussen de erven, door ook aan de aanvrager van het project in de vorm van een voorwaarde bij de bestreden vergunning op te dragen werken uit te voeren aan de bestaande schouw die uitsluitend eigendom is van de verzoeker, terwijl de verzoeker deze werken niet wenst.

In zijn memorie van wederantwoord voegt de verzoeker hier nog aan toe dat uit het antwoord van de verwerende partij op de brief van 12 juli 2006 met betrekking tot de werken aan de schouw blijkt dat “de vergunningverlenende overheid het niet ernstig neemt met de door haar afgeleverde voorwaardelijke vergunning en vergunningen ‘à la carte’ lijkt te willen afleveren voor het betrokken bouwwerk. Deze houding schendt de regel van behoorlijk bestuur”.

Beoordeling

11. Voor het gebied waarin het kwestieuze goed is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en evenmin een vergunde en niet vervallen verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 19, derde lid van het inrichtingsbesluit.

Het behoort tot de door de wet verleende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke ordening. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake 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 kunnen komen.

12. Om inzake de beoordeling van de goede plaatselijke ordening te voldoen aan die motiveringsverplichting, moeten in de vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen worden vermeld die de beslissing verantwoorden, derwijze dat het de aanvrager of de belanghebbende derde mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Die opgelegde formele motiveringsverplichting houdt eveneens in dat enkel met de in de beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Wat de beoordeling van de goede plaatselijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Die beoordeling dient tevens in concreto te gebeuren en uit te gaan van de bestaande toestand.

13. Voor wat betreft het eerste middelonderdeel blijkt dat het advies van de gemachtigde ambtenaar van 10 maart 2006 zich beperkt tot de vermelding “ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen”. Deze zin kan niet anders begrepen worden dan dat de gemachtigde ambtenaar het gemotiveerde standpunt in het preadvies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk van 24 januari 2006 tot het zijne maakt. Anders dan de verzoeker voorhoudt, is er dus geen sprake van een ongemotiveerd advies.

Het eerste middelonderdeel is niet gegrond.

14. Eerst in de memorie van wederantwoord voert de verzoeker aan dat de brief van 26 juli 2006 van de verwerende partij in antwoord op de brief van

de verzoeker van 12 juli 2006 omtrent de werken aan de schouw blijkt geeft van een houding, die “de regel van behoorlijk bestuur” schendt.

In de mate dat deze argumentatie zo moet worden begrepen dat de handelwijze van de verwerende partij het redelijkheidsbeginsel of het zorgvuldigheidsbeginsel zou schenden, is het een nieuw en bijgevolg onontvankelijk middel.

In de mate dat deze uiteenzetting samenhangt met de kritiek op de vergunningsvoorwaarde met betrekking tot de verhoging van de schouw, wordt verwezen naar de beoordeling van het tweede middelonderdeel.

15. In het tweede middelonderdeel bekritiseert de verzoeker de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in het bestreden besluit. Die beoordeling komt als dusdanig niet voor onder de rubriek “Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening”, maar onder die rubriek wordt wel (onder meer) verwezen naar de bespreking van het door de verzoeker ingediende bezwaarschrift, waarin hij de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening op algemene wijze en voor wat betreft verscheidene specifieke punten betwist. In de bespreking van dit bezwaarschrift, die opgenomen is in het preadvies van het college van burgemeester en schepenen van 24 januari 2006, wordt uiteengezet hoe het project verenigbaar wordt geacht met de goede plaatselijke ordening. Zoals werd uiteengezet bij de beoordeling van het eerste middelonderdeel is het deze bespreking waarbij de gemachtigde ambtenaar zich in zijn advies van 10 maart 2006 aansluit. Ten slotte blijkt het tweede middelonderdeel in essentie ook neer te komen op een kritiek van deze bespreking. Het is bijgevolg de bespreking van het bezwaarschrift, die eveneens in het bestreden besluit is opgenomen, die moet worden beoordeeld.

16. In de bespreking van het bezwaarschrift wordt met betrekking tot de beoordeling van de goede plaatselijke ordening het volgende gesteld:

“Zoals hierboven geschreven is het project volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in het woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zegt 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. Het gaat hier om een gecombineerd project van handel en wonen. Daarnaast is het project gelegen midden in het centrum, tegenover de kerk. Het bouwperceel paalt aan twee straten en heeft dus 2 voorkanten (voorgevels). Het linker- en rechteraantalend perceel zijn volledig dichtgebouwd, behalve een kleine ruimte

op de eigendom van de familie Mannaert. De kroonlijsthoogte van het rechteraanpalend gebouw wordt gevolgd. Het project is zeker verenigbaar met de onmiddellijke omgeving daar de aanpalende gebouwen eveneens een gemengd gebruik voorzien (wonen + handel). Vermits we in het centrum van de gemeente zitten is een hogere dichtheid verantwoord. De vormgeving van het nieuw ontworpen gebouw past volledig in het straatbeeld.

(...)

In het bezwaar staat geschreven dat de familie Mannaert geconfronteerd wordt met het optrekken van een gemene muur van 3 meter tot 7,70 m hoog. Deze muur bevindt zich ten zuiden van hun eigendom en de koer + achtergelegen woonvertrekken worden hierdoor beroofd van alle zon- en daglicht. De voorziene terrassen zullen een aanzienlijke impact hebben op het woonklimaat en de privacy van de bewoners. Het is niet juist dat de gemene muur opgetrokken wordt. Het is wel zo dat naast de bestaande muur een nieuwe muur gebouwd wordt op de eigendom van de aanvragers. Het zijn enkel een raam van een badkamer en van een keuken, op de 1e verdieping van het gebouw van de familie Mannaert, welke mogelijks hinder zullen hebben van deze nieuwe muur. Vermits deze ramen nog 4 m verwijderd zijn van deze nieuwe muur en dat de bovenkant van de ramen op ong. 5,50 m. boven het maaiveld zitten zal de hinder relatief klein zijn. Het is juist om de privacy te beschermen van de bewoners van het gebouw van de familie Mannaert, dat er (een) muur van 2 m voorzien wordt als afscherming van het terras op de 2e verdieping. Hier zou evenwel kunnen geopteerd worden voor een lichtdoorlatende scheidingswand i.p.v. een gemetste muur”.

17. In deze overwegingen wordt ingegaan op de bezwaren met betrekking tot de lichtinval op de eigendom van de verzoeker, door te stellen dat de hinder relatief klein zal zijn en dat enkel een raam van een badkamer en van een keuken op de eerste verdieping mogelijkerwijze getroffen worden door de schaduw van de betreffende muur. Niet ten onrechte wordt er op gewezen dat de betrokken muur ook de privacy vrijwaart omwille van de mogelijke inkijk vanuit de terrassen op de eerste en tweede verdieping van het project, die door de verzoeker in zijn bezwaarschrift ook op verscheidene plaatsen werd bekritiseerd.

Voorts wordt in het bestreden besluit, zoals ook reeds werd overwogen bij de bespreking van het bezwaarschrift, als uitdrukkelijke voorwaarde opgelegd dat “de scheidingsmuur op de 2^e verdieping moet gewijzigd worden in een scheidingswand uitgevoerd in lichtdoorlatend beveiligd glas”. Zoals de tussenkomen partijen opmerken, is daardoor de volle scheidingsmuur 5,65 meter hoog in plaats van 7,70 meter waarbij de resterende hoogte conform deze voorwaarde werd uitgevoerd in lichtdoorlatend beveiligd glas.

Het feit dat de verzoeker thans aanvoert dat meer dan alleen de twee genoemde ramen worden overschaduwd door het vergunde project, waarin hij overigens wordt tegengesproken door de tussenkomen partijen, neemt niet weg dat de beoordeling door de vergunningverlenende overheid niet onjuist of kennelijk onredelijk kan worden genoemd.

18. De kritiek van de verzoeker op het “massieve bouwvolume” neemt niet weg dat in het bestreden besluit wordt gewezen op het feit dat het bouwperceel zich midden in het centrum bevindt, tussen twee straten en dus met twee voorgevels en dat het links- en rechtsaanpalende perceel volledig zijn dichtgebouwd, met uitzondering van de kleine koer op de eigendom van de verzoeker. Deze beoordeling van de verenigbaarheid van het bouwvolume met de onmiddellijke omgeving kan allerm minst kennelijk onredelijk worden genoemd.

19. Ten slotte voert de verzoeker de schending aan van zijn eigendomsrecht door de voorwaarde in de bestreden vergunning die aan de tussenkomende partijen opdraagt “er voor (te) zorgen dat de bestaande schouw op de eigendom van de familie Mannaert verhoogd wordt zodat deze schouw kan blijven functioneren”. Deze voorwaarde wordt, net als de stedenbouwkundige vergunning waarvan zij deel uitmaakt, uitgevaardigd onder voorbehoud van de toepasselijke burgerlijke rechten, en kan dus niet worden begrepen als een ten aanzien van de verzoeker afdwingbare voorwaarde. Overigens blijkt uit de gegevens van het dossier dat deze voorwaarde is ingegeven door het bezwaarschrift van de verzoeker, waarin hij stelde dat “de schouw die de woonkwaliteit van de bewoners moet garanderen, (...) door het project onwerkbaar (wordt)”.

20. In de mate dat de schending wordt aangevoerd van artikel 4 DRO, wordt niet nader toegelicht hoe deze decretale bepaling geschonden zou zijn.

21. Het enige middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

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

De tussenkomende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 250 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van acht maart 2010,
door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens