

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.857 van 15 maart 2010
in de zaak A. 159.771/X-12.199.**

In zake: Guy CALLEBAUT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Van Wesemael
kantoor houdend te 1050 BRUSSEL
Louizalaan 137/1
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente HAMME
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Wim De Cuyper
kantoor houdend te 9100 SINT-NIKLAAS
Vijfstraten 57
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Aerts
kantoor houdend 9000 GENT
Coupure 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 februari 2005, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 16 november 2004 van het college van
burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme waarbij aan de b.v.b.a.
GEBROEDERS YSEWIJN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor
het bouwen van 13 appartementen te Hamme, Aartstraat, kadastraal bekend sectie B,
nrs 914/b en 914/c.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 158.934 van 17 mei 2006 is de vordering tot
schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 30 oktober 2009.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe Van Wesemael, die verschijnt voor de verzoeker, advocaat Tom Huygens, die loco advocaat Wim De Cuyper verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Paul Aerts, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen 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. Op 12 augustus 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient de b.v.b.a. Ysewijn Gebroeders een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme voor het bouwen van 13 appartementen met ondergrondse garages op een perceel gelegen aan de Aartstraat in Hamme, kadastraal bekend sectie B, nrs. 914/b en 914/c.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Dendermonde, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

4. Van 19 augustus 2004 tot 19 september 2004 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek wordt één bezwaar ingediend door de verzoeker.

5. Op 12 oktober 2004 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een gunstig advies voor de gevraagde vergunning. De bezwaren van de verzoeker worden als volgt weerlegd:

“1. Onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg:

(...)

- De Aartstraat is gelegen in de rand van het centrum van de gemeente Hamme.

De oprichting van appartementen en/of meergezinswoningen zijn geenszins vreemd aan het straatbeeld in de onmiddellijke omgeving, noch strijdig met de ruimtelijke ordening en goede plaatselijke aanleg zoals deze zich thans reeds voordoet en in de toekomst verder zal evolueren.

Aan de andere zijde van de Aartstraat, in de richting van de Durmestraat wordt de bebouwing gekenmerkt door een aaneensluitend bouwvolume van meergezinswoningen, bestaande uit gelijkvloers, twee verdiepingen en dakverdieping. Derhalve drie volwaardige bouwlagen en één bijkomende bouwlaag onder dak.

Het betreft recent opgerichte meergezinswoningen. O.m. verleende het C.B.S. met betrekking tot het kadastraal perceel 2^{de} Afdeling, Sie B, nr. 723d² op 9 september 2003 de stedenbouwkundige vergunning tot oprichting van 2 appartementen. Met betrekking tot het kadastraal perceel 2^{de} Afdeling, Sie B, nr. 723p verleende het C.B.S. op 29 april 2003 de stedenbouwkundige vergunning tot het bouwen van appartementen en garages.

Eveneens aan de overzijde van de Aartstraat verleende het C.B.S. bij besluit van 6 juli 2004 met betrekking tot het perceel, met als adres hoek Kaaiplein-Kaaistraat en Aartstraat, kadastraal gekend 2^{de} Afdeling, Sie B, nrs. 901s en n, de stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het oprichten van een meergezinswoning met 13 woongelegenheden na afbraak van de bestaande woning.

Deze appartementen en/of meergezinswoningen situeren zich in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel en bepalen mede het straatbeeld. De oprichting hiervan sluit trouwens aan bij de tendens tot her- en opwaardering van de gehele omgeving.

Deze appartementen en/of meergezinswoningen zijn representatief voor de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg in de onmiddellijke omgeving, zoals deze zich thans voordoet en in de toekomst verder zal evolueren.

Gezien de ligging aansluitend bij de kern van de gemeente, de omgeving met talrijke oude bedrijfsgebouwen en gezinswoningen, de daarbij aansluitende tendens tot her- en opwaardering en de aanwezigheid van meerdere recent opgerichte appartementen en/of meergezinswoningen is de oprichting van appartementen binnen de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg van de Aartstraat aanvaardbaar.

- Ook het bouwvolume op zich is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

Het betreft een project met drie bouwlagen, met duplex dakverdieping onder 45°, zonder uitspringende standvensters.

Rechts van de bouwplaats is de woning gelegen van de bezwaarvoerders. Het betreft een oudere herenwoning met een kroonlijsthoogte van $\pm 8,4$ m. en een nokhoogte van $\pm 11,5$ m., omvattend een gelijkvloers, verdieping en zolderverdieping onder zadeldak. Deze woning is ingeplant tot aan het voetpad gelegen in de Aartstraat. Het hoofdgebouw heeft een bouwdiepte van $\pm 9,00$ m en bijgebouw met diepte van ± 8 m.

Links van het bouwperceel bevindt zich eveneens een omvangrijkere oudere herenwoning, bestaande uit een gelijkvloers, verdieping en zolderverdieping onder zadeldak.

Beide herenwoningen, gelegen aan beide zijden van het bouwperceel, vertonen op zich reeds een belangrijke omvang.

Aansluitend op de woning van de bezwaarvoerders worden drie bouwlagen voorzien, afgewerkt met een plat dak, dienstig als terras.

De duplex dakverdieping onder een helling van 45° situeert zich, volgens het plan 2/5 $\pm 8,45$ m. van de scheidsmuur van de woning van de bezwaarvoerders.

De kroonlijsthoogte van de woning van de bezwaarvoerders bedraagt zoals gesteld $\pm 8,4$ m., de nokhoogte $\pm 11,5$ m.

De hoogte van het bouwvolume van het aangevraagde project bedraagt ter hoogte van de aansluiting met de woning van bezwaarvoerders slechts 10,00 m.

De aansluiting van het aangevraagde bouwproject met de woning van de bezwaarvoerders situeert zich aan de zijde van de Aartstraat, door de achteruitbouw met 3,00 m. volledig binnen het profiel van de scheidsgevel van de woning van de bezwaarvoerders. Het aangevraagde bouwvolume springt m.a.w. aan de zijde van de Aartstraat, ter hoogte van de aansluiting, niet uit boven de dakhelling van de woning van de bezwaarvoerders.

De nokhoogte van het aangevraagde bouwproject bedraagt, ter hoogte van het duplex dakappartement 16,59 m. Doch dit dakvolume situeert zich op $\pm 9,00$ m. van de scheidsgevel van de woning van de bezwaarvoerders.

(...)

Ook de achteruitbouw met een parkeerstrook vooraan zijde Aartstraat van 3,00 m., dienstig als parkeerstrook, is ruimtelijk aanvaardbaar. Deze achteruitbouw is gelet op de lichte bocht in de Aartstraat aangewezen en vormt ruimtelijk een merkkelijk betere inplanting dan een volume dat aansluit op het voorliggend voetpad (opener straatbeeld). De aansluiting op de gevel van de woning van de bezwaarvoerders leidt, door deze achteruitbouw, niet tot een storend monovolume.

Het profiel van het aangevraagde project wijkt ook niet op onaanvaardbare wijze af van het profiel van de recente vergunde appartementen en/of meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving in de Aartstraat (zie supra).

Het profiel van het aangevraagde project, inzonderheid gelijkvloers, twee bouwlagen en een derde bouwlaag onder zadeldak is aanvaardbaar in deze omgeving. Door het centrale volume onder zadeldak, links en rechts af te werken door een volume beperkt tot een gelijkvloers, met twee bouwlagen, afgewerkt met plat dak dienstig als terras, wordt een esthetisch geheel

gecreëerd met een ruimtelijke aanvaardbare overgang ten opzichte van de links en rechts gesitueerde bebouwing.

De oprichting van de aangevraagde appartementen, onder het voorgestelde profiel en volume is in overeenstemming met de algemene goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze zich thans voordoet in de onmiddellijke omgeving en verder voor de toekomst wordt gewenst.

(...)

2. Onaanvaardbare schending van privacy, aantasting van het leef- en woonklimaat, zon- en lichthinder:

(...)

- Bezwaarvoerders beroepen zich ten onrechte op onaanvaardbare zon- en lichthinder, door de oprichting van het desbetreffend gebouw.

De achtergevel van zowel de woning van de bezwaarvoerders, als van de aangevraagde appartementen situeert zich aan de noord-west zijde. Vermits de zon opgaat in het oosten en ondergaat in het westen is, gelet op de oriëntering, redelijkerwijze te verwachten dat de achtergevel van de woning van bezwaarvoerder en de aldaar gelegen vertrekken geen of geenszins onaanvaardbare hinder zouden ondervinden, ingevolge gebrek aan bezonning door het op te richten project.

Slechts in de later namiddag zal de schaduw richting aanpalend perceel van bezwaarvoerders vallen. Gelet op de stand van de zon, de inplanting van de beide volumes ten opzichte van elkaar, de 9.00 m. scheiding van het dakvolume onder zadeldak van de woning van bezwaarvoerders, de 4.00 m. hoge scheisingsmuur van de woning van de bezwaarvoerders en de achterbouw van bezwaarvoerders valt niet in te zien hoe de woning van bezwaarvoerders ernstige schade, door gebrek aan bezonning, (zou) kunnen ondervinden.

Daarenboven houden bezwaarvoerders geen rekening met de in hun tuin aanwezige bomen (o.m. treurwilg), struiken en planten die uiteraard zelf eveneens een ruime bezonning van zowel tuin, als woning verhinderen (...).

Tenslotte dient er ook op te worden gewezen dat twee van de drie ramen, in de achtergevel van de woning (van) bezwaarvoerders, aansluitend op de op te richten appartementen, slechts een sierfunctie hebben en derhalve geenszins zon-, noch lichtdoorlatend zijn. (...).

- Bezwaarvoerders zijn van oordeel dat zij door het op te richten project onaanvaardbare visuele hinder zullen ondervinden, zowel in de ruïne, als in de woon- en slaapvertrekken aan de achterzijde, waardoor hun leef- en woonklimaat wordt aangetast. Daarenboven zouden geen maatregelen zijn voorzien om deze hinder uit te sluiten of te beperken. Volgens bezwaarvoerders zou er derhalve een onaanvaardbare aantasting van hun privacy zijn.

Vooreerst dient opgemerkt dat het aangevraagde ontwerp voldoet aan de bepalingen opgenomen in het B.W. inzake lichten en zichten.

Ten einde de privacy van de bezwaarvoerders niet te schenden werden wel degelijk bijkomende maatregelen voorzien.

De dichtst bij de bezwaarvoerders gelegen hoek van het dakterras wordt extra afgeschermd door ondoorzichtige, lichtdoorlatende glazen (wind)schermen.

De naar de naastgelegen woning gerichte ramen worden voorzien van matte, ondoorzichtbare beglazing. Ook de terrassen worden aan de zijde gericht op het perceel van bezwaarvoerders voorzien van een mat, ondoorzichtig scherm van 1.70 m. Er wordt geen rechtstreeks zicht vanaf terrassen en/of ramen genomen in de lokalen van de woning van bezwaarvoerders. Zijdelingse zichten in de tuin van bezwaarvoerders is mogelijk, doch ruimtelijke niet onaanvaardbaar.

Er dient trouwens te worden op gewezen dat ook bezwaarvoerders vanuit hun woning op de verdieping zijdelingse zichten kunnen nemen op het desbetreffend bouwperceel.

Deze zijdelingse zichten behoren tot een normale ordening in een gebied, aansluitend op de kern van de gemeente, met een duidelijke tendens naar verdichting en gesloten woningbouw, met appartementen en meergezinswoningen. De geplande achteruitbouwstrook voor het op te richten project leidt aan de achterzijde niet tot een onaanvaardbare schending van woon- en leefklimaat.

De op te richten zijgevel van het aangevraagde project zal ten opzichte van de achtergevel van de woning van bezwaarvoorders ± 2.00 m. dieper reiken, doch in dit gedeelte zijn geen openingen, noch terrassen voorzien. Het dichtst bijgelegen raam in deze achtergevel heeft bovendien een loutere sierfunctie.

Het op te richten project springt op een diepte van ± 10.00 m. in en verloopt dan verder met een bouwvrije strook ten opzichte van de naastgelegen achterbouw en tuin van bezwaarvoorders. Een voldoende ruimtelijke scheiding wordt hierdoor gerealiseerd.

De in de tuin van bezwaarvoorders aanwezige beplanting levert voor bezwaarvoorders daarenboven zelve reeds een aanwezige buffer, welke de aanvaardbare hinder van het op te richten project nog verder beperkt.

Het uitzicht dat bezwaarvoorders thans hebben op het bouwperceel dient tenslotte evenzeer te worden gerelativeerd. Het bouwperceel zelve betreft, naast de te slopen woning een braakliggend perceel dat geenszins een mooie aangelegde tuin betreft. De bebouwbaarheid van dit perceel vloeit voort uit de ligging in het woongebied. Bezwaarvoorders kunnen dan ook geen aanspraak maken op het verder behoud van deze braakliggende grond.(...)”.

6. Op 10 november 2004 geeft de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het betreft hier een perceel met een oppervlakte van 1.380m^2 en bebouwd met een woning aangebouwd aan de woning rechts. Het perceel is gelegen tussen de Durme en de uitgeruste gemeenteweg Aartstraat en is tevens gelegen in het centrum van de gemeente Hamme.

Het straatbeeld vertoont een verscheidenheid aan bouwvormen en functies; binnen de omgeving bevinden zich zowel ééngezins- als meergezinswoningen.

De aanvraag betreft het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 13 woongelegenheden met 13 autostaanplaatsen en bergingen in de kelderverdieping. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10m en de nokhoogte maximaal 16.60m.

In de zijdelingse strook links wordt de toegang tot de ondergrondse garages voorzien; de pas van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich op 1m boven het maaiveld van de voorliggende weg en de pas van het kelderniveau op -1.80m.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gezien de bouwplaats volgens het vigerende gewestplan gelegen is in een woongebied zodat de bestemming van het gebouw in overeenstemming is met de planologische voorzieningen voor dit gebied;

Gezien de bouwplaats niet gelegen is binnen een beschermd landschap of dorpsgezicht en evenmin binnen de omschrijving van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

Gezien de bouwplaats gelegen is aan een volwaardige uitgeruste weg zodat voldaan is aan artikel 100 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening;

Gezien de bouwplaats gelegen is in het centrum van de gemeente waar meergezinswoningen aanvaardbaar zijn temeer er reeds meergezinswoningen zijn opgericht of vergund langs de Aartstraat;

Gezien het straatbeeld langs de Aartstraat een verscheidenheid aan bouwvormen en bouwhoogtes vertoont; dat reeds gebouwen zijn opgericht bestaande uit méér dan twee bouwlagen;

Gezien het voorgestelde gebouwentype verantwoord is ten opzichte van het gehele straatbeeld; het gebouw vertoont immers het uitzicht van drie bouwlagen;

Gezien het ontwerp qua dwarsprofiel beantwoordt aan de gangbare normen van mijn bestuur voor bouwpercelen gelegen in volle woongebieden en in de kern van gemeentes;

Gezien het ontwerp een stedenbouwkundige verantwoord harmonieus geheel zal vormen met het aanpalende gebouw rechts;

Gezien het ontwerp voldoet aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten en gezien het ontwerp voldoende maatregelen voorstelt om alle hinder ten opzichte van de aanpalende eigendommen weg te nemen zoals ondoorzichtig glas; dat binnen een dicht bebouwde omgeving en binnen de woonkernen steeds enige inkijk en beperking van licht- en zoninval zal ontstaan;

Gezien het totaal project kan aanvaard worden in het kader van de verdichting van de woonkernen;

Gezien het ontwerp naar concept toe een meerwaarde voor het straatbeeld zal opleveren;

Gezien mijn bestuur zich kan aansluiten bij de uitgebreide weerlegging van het ingediende bezwaarschrift;

Gezien de afdeling Zeeschelde geen bezwaar heeft tegen de oprichting van het project langs de Durme;
(...)"

7. Bij het bestreden besluit van 16 november 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme de gevraagde vergunning met verwijzing naar het advies van de gemachtigde ambtenaar.

IV. Onderzoek van het enige middel

Uiteenzetting van het middel

8. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: 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 gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoeker argumenteert dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is en dat de verenigbaarheid van de

aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving geenszins concreet is getoetst.

De onmiddellijke omgeving van het project wordt bepaald door de aanwezigheid van de eengezinswoning van de verzoeker aan de rechterzijde ervan en een andere eengezinswoning aan de andere zijde. Het straatbeeld waarnaar het college verwijst heeft betrekking op appartementsgebouwen in de ruimere omgeving. Die ruimere omgeving is minder doorslaggevend en mag er geen aanleiding toe geven dat de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten. De inplanting en het bouwvolume van het appartementsgebouw zijn niet in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving. Het appartementsgebouw wordt niet op de rooilijn ingeplant, maar wel 6 meter erachter, zodat het gebouw 11,60 meter dieper komt te liggen dan de woning van de verzoeker. Door de kroonlijsthoogte van 10 meter en een nokhoogte die 5 meter hoger ligt dan de nokhoogte van de woning van de verzoeker, op amper 2 meter van de perceelsgrens, ontstaat een indrukwekkend volume ter hoogte van de tuin en het terras van de verzoeker. Het geplande appartementsgebouw heeft bijgevolg een storend effect op de onmiddellijke omgeving omdat er abnormale burenhinder zal ontstaan en het evenwicht tussen de erven zal worden verbroken. De leefomgeving van de verzoeker zal op zeer negatieve wijze worden beïnvloed.

De gemachtigde ambtenaar stelt in zeer algemene termen dat het project aanvaardbaar is, gelet op het dwarsprofiel dat voldoet aan de gangbare normen van het bestuur van de gemeente. Hij stelt tevens dat het project kan worden aanvaard in het kader van de verdichting van de woonkernen. Deze beweringen houden evenwel geen concrete toetsing in van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

In zijn memorie van antwoord voegt de verzoeker daar nog aan toe dat de gebouwen die als voorbeelden worden aangewend om een representatief beeld van de onmiddellijke omgeving te schetsen, niet eens op het omgevingsplan voorkomen. Ze kunnen dan ook bezwaarlijk worden beschouwd als onderdeel van de onmiddellijke omgeving. Dat er zich in de onmiddellijke omgeving gelijkaardige gebouwen zouden bevinden als het voorgenomen project, is dan ook gebaseerd op een foutieve premisse. De bebouwing in de onmiddellijke omgeving is buiten beschouwing gelaten. Daar waar er toch naar verwezen wordt, betreft het niet de woning van de verzoeker, maar wel een herenwoning aan de andere zijde van het project. De ruimtelijke ordening in de ruime omgeving heeft een meer doorslaggevend karakter gekregen dan de ordening in de onmiddellijke omgeving.

In zijn laatste memorie argumenteert de verzoeker dat het gebrek aan motivering schuilt in het feit dat de gemeente een zeer ruime interpretatie heeft gegeven aan het begrip “onmiddellijke omgeving” en dat aan gebouwen die verder van het project verwijderd liggen dan de woning van de verzoeker, een veel groter belang wordt gehecht bij de beoordeling van de aanvraag.

Beoordeling

9. Uit de bepalingen van het toentertijd geldende artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en van artikel 19, laatste lid van het inrichtingsbesluit, 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 motiveringswet moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet afdoende zijn. Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening volgt uit de voornoemde bepalingen dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

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

Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontroletoezicht, 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.

10. De eigendom van de verzoeker grenst aan het perceel waar de in de bestreden beslissing vergunde appartementen zullen worden gebouwd. De eigendom van de verzoeker behoort bijgevolg tot de onmiddellijke omgeving en moet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening worden betrokken.

In de bestreden beslissing wordt onder meer gesteld dat “het straatbeeld langs de Aartstraat een verscheidenheid aan bouwvormen en bouwhoogtes vertoont” en “dat reeds gebouwen zijn opgericht bestaande uit meer dan twee bouwlagen”. Bij de beantwoording van het bezwaarschrift van de verzoeker wordt bovendien gesteld dat “aan de andere zijde van de Aartstraat, in de richting van de Durmestraat (...) de bebouwing gekenmerkt (wordt) door een aaneensluitend bouwvolume van meergezinswoningen, bestaande uit gelijkvloers, twee verdiepingen en dakverdieping. Derhalve drie volwaardige bouwlagen en één bijkomende bouwlaag onder dak. Het betreft recent opgerichte meergezinswoningen”. Deze meergezinswoningen worden bepalend geacht voor het straatbeeld en stroken met de tendens tot her- en opwaardering van de gehele omgeving.

De verzoeker betwist deze laatste vaststelling, maar beperkt zich hierbij tot een loutere bewering die hij geenszins aannemelijk maakt. Uit de gegevens van het dossier blijkt integendeel de aanwezigheid van dergelijke bebouwing, zodat afdoende is aangetoond dat de straat waarin het betrokken perceel is gelegen, het karakter vertoont van een straat met overwegend meergezinswoningen. De beoordeling van de onmiddellijke omgeving is op dat vlak derhalve niet onjuist of kennelijk onredelijk. Het feit dat bij de beoordeling van de onmiddellijke omgeving tevens gebruik is gemaakt van referentiepunten die buiten het omgevingsplan vallen, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Voorts blijkt uit de bestreden beslissing, meer bepaald uit het antwoord op het bezwaarschrift van de verzoeker, dat de situatie die bij de realisatie van het project zal ontstaan ten aanzien van de reeds bestaande bebouwing op de aanpalende percelen langs weerszijden van het vergunde project werden onderzocht. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd afdoende gemotiveerd aan de hand van de bouwhoogte, de bouwdiepte en de aansluiting van het project met de woning van de verzoeker. Ten slotte wordt ook de weerlegging van de bezwaren van de verzoeker op het vlak van privacy en leefklimaat uitgebreid gemotiveerd.

Uit het voorgaande blijkt dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening en met de onmiddellijke omgeving niet kennelijk onredelijk is of gebaseerd is op foutieve gegevens en dat deze beoordeling op afdoende wijze is gemotiveerd.

De verzoeker licht voorts niet toe hoe artikel 4 DRO zou zijn geschonden.

Het enige middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoeker wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftien 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