

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 212.107 van 17 maart 2011  
in de zaak A. 192.573/X-14.181.**

In zake :       1. Bob VAN SCHOOR  
                  2. Colette WELLEKENS  
                  bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                  advocaat Martin Denys  
                  kantoor houdend te 1560 HOEILAART  
                  de Quirinilaan 2  
                  bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de gemeente HAALTERT  
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse  
   regering  
   bijgestaan en vertegenwoordigd door  
   advocaat Veerle Tollenaere  
   kantoor houdend te 9000 GENT  
   Koning Albertlaan 128  
   bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de b.v.b.a. VAN PETEGHEM  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Katia Bouve  
kantoor houdend te 8420 DE HAAN  
Mezenlaan 9  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1.               Het beroep, ingesteld op 13 mei 2009, strekt tot de  
nietigverklaring van het besluit van 6 april 2009 van het college van  
burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert houdende afgifte aan de  
b.v.b.a. Van Peteghem van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen  
van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bergruimte op een

perceel gelegen te Kerksken (Haaltert), Wijngaardstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 714/g.

## *II. Verloop van de rechtspleging*

2. Bij arrest nr. 196.614 van 2 oktober 2009 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De tweede verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een toelichtende memorie ten aanzien van de eerste verwerende partij en een memorie van wederantwoord ten aanzien van de tweede verwerende partij ingediend.

De tussenkommende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 23 februari 2010. De tussenkommende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De tussenkommende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 17 december 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat John Toury, die loco advocaat Martin Denys verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Lieve Joosen, die loco advocaat Veerle Tollenaere verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Kristien Grouwels, die loco advocaat Katia Bouve verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel 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 7 januari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bergruimte op een perceel gelegen aan de Wijngaardstraat te Kerksken (Haaltert), kadastraal bekend sectie B, nr. 714/g.

3.2. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, is het betrokken perceel gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

Het perceel paalt aan het eigendom van de verzoekende partijen.

3.3. Uit de bij de aanvraag horende beschrijvende nota blijkt dat de geplande woning “2 bouwniveaus (gelijkvloers, eerste verdiep) met een zadeldak” zal omvatten. Verder blijkt dat er op de eerste verdieping twee duplex

woongelegenheden worden voorzien, elk met een terras op de eerste verdieping en drie slaapkamers op de dakverdieping.

Blijkens de bouwplannen zal de kroonlijsthoogte van de geplande woning 5,86 meter bedragen en de nokhoogte ongeveer 11,50 meter. De voorziene tuinzone is ongeveer 5 meter diep en paalt over een lengte van ongeveer 11,50 meter aan de tuin van de verzoekende partijen. Tussen de percelen bevindt er zich een tuinmuur met een hoogte van 3,14 meter.

3.4. Tijdens het openbaar onderzoek wordt onder meer door de verzoekende partijen een bezwaar ingediend. In het gunstig pre-advies van 23 februari 2009 bespreekt en weerlegt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert de bezwaren.

3.5. Op 25 maart 2009 brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een gunstig advies uit.

3.6. Bij het bestreden besluit van 6 april 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert aan de tussenkomende partij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

#### *IV. Onderzoek van het eerste middel*

##### *Standpunt van de partijen*

4.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur,

“doordat de bestreden beslissing niet in overeenstemming is met de ‘goede ruimtelijke ordening’ en de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd zonder dat een afdoende motivering werd gegeven met betrekking tot dit essentiële beoordelingscriterium;

terwijl, de vergunningsverlenende overheid volgens enerzijds de vaste rechtspraak van uw Raad en anderzijds door artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de vergunningsverlenende overheid opdraagt de vergunningsaanvraag te weigeren indien - zelfs als het ontwerp met de bestemming in overeenstemming is - de goede plaatselijke aanleg hierdoor in het gedrang wordt gebracht;

zodat de bestreden beslissing verkeerdelijk besluit dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, en dus de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

#### Toelichting

Artikel 19, laatste lid, van het K.B. van 28 december 1972 bepaalt :

‘De vergunning wordt (...) ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan (...) slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening’.

Het is aldus de taak van de vergunningverlenende overheid geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening. Zij dient daarbij, bij gebreke aan bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, hetzij van een bijzonder plan van aanleg, hetzij van een verkavelingsvergunning, in de eerste plaats uit te gaan van de bestaande toestand.

De verenigbaarheid met een goede plaatselijke ordening houdt in ieder geval in dat de onmiddellijke en nabije omgeving wordt bestudeerd. De vergunningverlenende overheid moet zich een correct en volledig beeld van de gesteldheid van de plaats vormen, hetgeen zij verplicht is te doen op grond van artikel 19 van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972. Aldus dient met de aanwezige, bestaande bebouwingen in de onmiddellijke omgeving, waaronder de woning van beroepers, zoals deze sedert jaar en dag bestaat, rekening gehouden (te) worden.

Met de beoogde verbouwing/uitbreiding zal er doorbreking zijn van de bestaande harmonie. Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning vereist derhalve een onderzoek naar de goede plaatselijke aanleg van het bouwwerk. Het oordeel over de toelaatbaarheid van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag vereist in elk geval een afweging waarbij dient te worden nagegaan of de geplande werken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de plaatselijke aanleg en de onmiddellijke omgeving in het bijzonder.

Een stedenbouwkundige vergunning kan met andere woorden slechts worden verleend indien zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en indien zij bijdraagt tot een duurzame ontwikkeling.

Dit is niet het geval met de bestreden vergunning.

In casu is het immers overduidelijk dat de inplanting van een appartementsgebouw met vensters rechtstreeks gericht op de tuin en het zwembad van beroepers (en waardoor er bijgevolg rechtstreekse inkijk is op de tuin en op het zwembad van beroepers wat tot ernstige aantasting van de privacy leidt), onverenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Aldus neemt de bestreden beslissing volkomen foutief aan dat het voorliggende project de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt, en dus stedenbouwkundig kan aanvaard worden.

De Raad van State vermag in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht nagaan of de 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 kunnen komen.

Het perceel waarop het geplande bouwwerk zou worden opgericht, is gelegen in een door het gewestplan aangeduid woongebied. De omstandigheid dat het op te richten appartementsgebouw gelegen is in een woongebied, heeft niet tot gevolg dat beroepers elk bouwwerk dat beantwoordt aan deze bestemming hoe dan ook moeten dulden. De voorgenomen werken moeten immers ook verenigbaar zijn met de omgeving.

Het vergunde bouwproject kan bezwaarlijk beschouwd worden als zijnde op maat van de omgeving vermits er toch ernstige stedenbouwkundige bezwaren rijzen en de omgeving voornamelijk gekenmerkt wordt door ééngezinswoningen (en geen appartementsgebouwen) met een landelijk karakter.

In de motivering van de stedenbouwkundige vergunning wordt onder de rubriek van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gesteld:

‘Door de ligging van het goed in de kern van Kerkken en net naast de kerk, is een meergezinswoning met drie woongelegenheden aanvaardbaar. Een maximum van vier woongelegenheden was bovendien de voorwaarde uit de stedenbouwkundige attesten. Het voorgestelde gabariet sluit aan bij dit van de bestaande woning. Het volume is bescheiden en het gebouw heeft het voorkomen van een ééngezinswoning. De bouwdieptes van 10 meter laten een beperkte maar aanvaardbare tuinzone over van 5 meter. De impact voor de omgeving is beperkt door dit bescheiden volume. De woningen zijn kwaliteitsvol en er worden twee garages voorzien. Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gevaar gebracht en is de aanvraag aanvaardbaar.’

In het bestreden besluit zijn geen concrete, afdoende en draagkrachtige motieven terug te vinden die aannemelijk maken dat de inplanting van het appartementsgebouw verenigbaar is met het landelijk karakter van de gemeente Haaltert en geen schending zouden uitmaken van de privacy van beroepers. De motivering van de goede ruimtelijke ordening staat dan ook bol van vage nietszeggende stijlclausules in dit verband en is zeer abstract. Hoewel de gemeente door het bezwaarschrift van beroepers reeds op de hoogte was van de bestaande problematiek omtrent de privacy, beperkt zij zich bij de motivering door te stellen dat ‘de bouwdieptes van 10 meter laten een beperkte maar aanvaardbare tuinzone over van 5 meter’. Als dusdanig kan men niet stellen dat zij op een afdoende wijze tot toetsing van de goede ruimtelijke orde is overgegaan, nu zij geen inschatting heeft gemaakt van de impact van de inplanting van het appartementsgebouw op het eigendom van beroepers.

Het oordeel over de gevraagde stedenbouwkundige vergunning moet, zoals hoger reeds duidelijk gesteld, een afweging inhouden van de geplande werken met de plaatselijke aanleg. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met het nabuurschap. Een concreet element met betrekking tot de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg is gelegen in de beoordeling van de vraag of de geplande werken een inbreuk uitmaken op de privacy en de uitzichten van een buur. Uw Raad heeft reeds meermaals bevestigd dat rekening dient te worden gehouden met zonlicht, de lucht, het uitzicht, de privacy van de omwonenden en de onmiddellijke omgeving bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning:

‘Overigens dienen uitzichten en privacy bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een bouwproject met de eisen van een goede plaatselijke aanleg betrokken te worden’

(...)

Uw Raad heeft in het verleden dan ook reeds meermaals tot schorsing en nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning besloten omwille van een dreiging van een inbreuk op de schending van de privacy en het rustig genot van de burens en omwonenden (...)

De toetsing van een ingediende aanvraag aan de eisen van de goede plaatselijke ordening houdt dan ook automatisch een afweging in van de wederzijdse belangen van de aanpalende percelen en de onmiddellijke omgeving, met inbegrip van de beoordeling van aspecten met betrekking tot privacy, discretie, zonlicht, lichten en uitzichten.

Er moet vastgesteld worden dat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Haaltert nagelaten heeft om op passende wijze na te gaan of de stedenbouwkundige aanvraag wel in overeenstemming is met de ‘goede ruimtelijke ordening’. Hierbij moet immers minstens ook nagegaan worden welke de impact zal zijn van de geplande bouwwerken op de omwonenden en zeker op de onmiddellijk aanpalende burens. Zeker daar door beroepers bij bezwaarschrift reeds op het gebrek aan privacy - hetwelk zou worden veroorzaakt door de inplanting van het appartementsgebouw - werd gewezen.

De toetsing van een bouwwerk aan de eisen van de goede plaatselijke aanleg impliceert noodzakelijk een afweging van de wederzijdse belangen van de aanpalende erven, waarbij uiteraard aspecten als bescherming van de privacy in het gedrang komen.

In casu betekenen de geplande bouwwerkzaamheden een onaanvaardbare, drastische vermindering van de privacy van beroepers. Het is duidelijk dat de vergunde bouwwerken de privacy in de tuin van de beroepers aanzienlijk zal beknotten. Omwille van het feit dat grote ramen en terrassen in het appartementsgebouw zijn ingeplant, dewelke rechtstreeks zicht hebben op de tuin en op het zwembad van beroepers en de geringe afstand tussen beide woningen, zal de privacy zonder meer worden aangetast.

In de motivering van de verwerping van het bezwaarschrift van beroepers, wordt met betrekking tot de inkijk van op de verdieping gesteld dat er nog een tuinzone voorzien is van 5 meter vanaf de achtergevel tot de perceelgrens, dat de tuinmuur wordt behouden en daarboven nog een zichtscherm wordt geplaatst van 2 meter hoogte. Om deze redenen werd het bezwaar van beroepers als niet gegrond verklaard.

In de vergunningsaanvraag wordt inderdaad op de bestaande tuinmuur van 3,14 meter hoogte, een zichtscherm voorzien van 2 meter hoogte. Bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning wordt - zonder enige verdere motivering - dit zichtscherm uit de vergunning gesloten.

Met het voorzien van een zichtscherm op het bouwplan, erkent de bouwheer zelf dat er problemen zijn op het vlak van inkijk op de omliggende woningen en tuinen. De bouw van een scherm op de erfgrans van 5,14 meter had dit probleem weliswaar kunnen voorkomen, ma(ar) creëert dan weer een probleem van schaduwslag en bezonning. Bovendien is het oprichten van een meer dan 5 meter hoog zichtscherm, geen middel om de problemen door onverantwoorde inkijk op te lossen.

Beroepers verwijzen hier naar het omgevingsverslag De Lannoy dd. 2 mei 2009 dat hier als herhaald wordt aanzien.

Er dient bovendien benadrukt te worden dat er een groot verschil bestaat tussen een ééngezinswoning op 5 meter van de erfgrans en een appartementsgebouw op 5 meter. In het tweede geval is de inkijk of het gevoel van inkijk vanuit de grote vensters en balkon op de verdieping steeds nadrukkelijk aanwezig.

Het argument van de privacy wordt bijgevolg onjuist beoordeeld in de motivering van de stedenbouwkundige vergunning.

Overeenkomstig artikel 2 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen moeten de bestuurshandelingen van de administratieve overheden uitdrukkelijk worden gemotiveerd. Overeenkomstig artikel 3 van deze wet moet de betrokken akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en moet deze motivering tevens afdoende zijn. De voormelde Motiveringswet is eveneens van toepassing op de huidige bestreden beslissing, zodat deze maar wettig is voor zover zij afdoende formeel én materieel gemotiveerd is, en voor zover deze bestuurshandeling voldoet aan de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

Door het College van Burgemeester en Schepenen is inzake stedenbouw aan de motiveringsplicht voldaan wanneer de vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop zij haar beslissing steunt, zodat blijkt of kan worden nagegaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Deze motiveringsplicht is des te stringenter indien er reeds bezwaarschriften dewelke de bestaande problematiek aankaarten, werden ingediend.

De bestreden beslissing is echter genomen op basis van een gebrekkige motivering; werd niet zorgvuldig genomen en er bestaat geen redelijke verhouding tussen de feiten en de beslissing. In casu werden de voormelde wettelijke bepalingen niet gerespecteerd, en is niet voldaan aan de motiveringsplicht vermits het College van Burgemeester en Schepenen niet afdoende de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen heeft opgegeven waarop zij haar beslissing steunt.

Er moet immers vastgesteld worden dat de bestreden beslissing er zich wat betreft de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke

ordening (en als dusdanig met de problematiek van inkijk en de schending van privacy) er toe beperkt te stellen dat 'de bouwdieptes van 10 meter laten een beperkte maar aanvaardbare tuinzone over van 5 meter'.

Deze motivering is geenszins concreet en afdoende onderbouwd.

Bovendien houdt de bestreden beslissing rekening met het advies van de gemachtigde ambtenaar dewelke bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stelt:

'Gezien dat het eigendom in het centrum van de deelgemeente gelegen is en dat in de onmiddellijke omgeving nog dergelijke bestemmingen voorkomen, is een meergezinswoning verantwoord op dit perceel ... tevens wordt voldoende afstand gehouden tot de achterste perceelsgrens ... ..De impact voor de omgeving is beperkt door dit bescheiden volume.'

In de omgeving van het geplande project bevinden er zich slechts twee appartementsgebouwen. Een appartementsgebouw telt twee en de andere drie appartementen. Twee appartementsgebouwen zijn niet bepalend om het karakter of beeld van de omgeving te bepalen. Bovendien situeren ze zich allebei aan de overzijde (de noord-zijde) van de steenweg met totaal verschillende typologie van bebouwing dan de kant van het bouwterrein (zuid-zijde van de steenweg). Langs de kant van het bouwterrein staan een aantal goedbewaarde of gerenoveerde oude herenwoningen die sterk het landelijke karakter van de dorpskern van Kerksken benadrukken. Bovendien stelt zich voor wat deze twee appartementsgebouwen betreft niet het probleem van de afstand van de achtergevel tot de achterste perceelgrens. De percelen zijn ruim diep en hebben daardoor voldoende tuinzone. Bovendien is er, door de afstand, geen gevaar tot inkijk in de woningen aan de andere zijde aan de eigendomsgrens. De gemaakte vergelijking met de andere appartementsgebouwen gaat bijgevolg niet op (zie omgevingsverslag De Lannoy dd. 2 mei 2009).

Het verlenen van een vergunning voor een appartementsgebouw zoals voorgesteld op de ingediende plannen is gelet op wat voorafgaat niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en staat een duurzame ruimtelijke ontwikkeling in de weg. Daarbij schendt het bestreden besluit art. 19 KB. 28 december 1972 en het begrip 'goede ruimtelijke ordening'.

Bovendien bevat de motivering van de bestreden beslissing manifest tegenstrijdige elementen. Zo wordt in de motivering van de stedenbouwkundige vergunning enerzijds in de beschrijving van de bouwplaats gesteld dat 'het goed is gelegen in het begin van een smalle gemeenteweg' verder 'het perceel is ondiep (ongeveer 15 meter)' en anderzijds in de beoordeling dat 'een meergezinswoning verantwoord is op dit perceel'.

Deze motivering is gezien het landelijk karakter van de omgeving onlogisch. Het bouwvolume is één factor die invloed heeft op de omgeving. De functie, het gebruik en afstand of tussenruimte in de tuinzone is echter belangrijk. De oprichting van een appartementsgebouw aan een smalle gemeenteweg met een tuinzone van slechts 5 meter waarbij er rechtstreekse inkijk is in de tuin en op het zwembad van beroepers, is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Alleszins laat de gemeente in haar motivering van de stedenbouwkundige vergunning na, aan te tonen op welke motieven zij zich

steunt om te stellen dat de oprichting van een appartementsgebouw, waarbij de privacy van beroepers ernstig wordt geschonden, wel in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening”.

4.2. De tweede verwerende partij beantwoordt dit middel als volgt:

“(…)

De overheid heeft de feiten waarop zij haar beoordeling steunt correct vastgesteld en zij oordeelt in redelijkheid dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

De verzoekende partijen voeren allerlei argumenten aan om aan te tonen dat de geplande bouwwerkzaamheden een onaanvaardbare en drastische vermindering van de privacy betekenen en dat zij niet verenigbaar zijn met het landelijk karakter van de gemeente Haaltert.

De Raad van State kan deze beoordeling echter niet overdoen. Uit de voorgaande geciteerde passages blijkt waarom de overheden geoordeeld hebben dat het project past binnen de gemeente Haaltert en binnen de onmiddellijke omgeving.

Er kan geenszins worden gesteld - zoals de verzoekende partijen ten onrechte doen - dat de beoordeling beperkt is tot het vaststellen van de bouwdiepte en tuinzone.

11. Een positieve motivering volstaat. Het is niet vereist dat stelselmatig en punt na punt wordt geantwoord op alle bezwaren die in de loop van het openbaar onderzoek zijn geuit. Het bestuur moet niet elk bezwaar weerleggen. Het volstaat dat de determinerende motieven voor het besluit worden aangeduid, m.a.w. dat de motivering op zichzelf voldoende is (...).

Deze motieven zijn in de bestreden beslissing terug te vinden.

Het ‘omgevingsverslag’ De Lannoy, zoals door de verzoekende partijen voorgelegd in deze procedure, kan evenmin door de Raad van State als beoordelingscriterium worden betrokken.

12. Alhoewel de verzoekende partijen menen dat het schrappen van het zichtscherm van 2 meter bovenop de muur van 3.14 meter een impact heeft op het punt van de privacy, stellen ze even verder dat het zichtscherm terecht werd geschrapt omdat het schaduwslag en bezonning creëert. Zij spreken zichzelf tegen. Het college van burgemeester (en schepenen) beoordeelt het oorspronkelijk voorziene zichtscherm trouwens niet als principieel bij de behandeling van het bezwaar van de verzoekende partijen. Het college verwijst in hoofdzaak naar de afstand tot de achterste perceelsgrens. Bij de behandeling van de goede ruimtelijke ordening staat het college zelfs niet stil bij het zichtscherm maar legt opnieuw de nadruk op de tuinzone en gekoppeld daaraan het bescheiden volume met voorkomen als ééngezinswoning.

De verzoekende partijen geven toe dat er zich in de onmiddellijke omgeving van het geplande project twee appartementsgebouwen bevinden, zodat ook deze vaststelling in de geciteerde passages niet foutief is. De opmerkingen die de verzoekende partijen hierover maken, hebben opnieuw tot doel de boordeling van dit aspect met het oog op de plaatselijke ordening aan de Raad van State over te laten”.

4.3. De tussenkommende partij laat met betrekking tot dit middel gelden wat volgt:

“Belangrijk in onderhavige zaak is dat twee verschillende bestuurlijke instanties tot dezelfde vaststelling komen mbt de verenigbaarheid van het aangevraagde project én met de gewestplanbestemming én met de goede ruimtelijke ordening.

Inderdaad besluiten zowel het college van burgemeester en schepenen als de gemachtigde ambtenaar tot het kunnen vergunnen van het project van tussenkommende partij.

Er kan weinig twijfel rijzen mbt de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming, zodat het tussenkommende partij niet duidelijk is waarom verzoekers in de hoofding van hun middel de schending aanvoeren van het van toepassing zijnde gewestplan. Verzoekers schijnen dit niet verder aan te voeren onder de argumentatie van hun middel, zodat tussenkommende partij ervan uitgaat dat verzoekers niet de bedoeling hebben een schending aan te voeren van de gewestplanbestemming ‘woongebied’. Tussenkommende partij ziet overigens ook niet in hoe een project voor een (bescheiden) meergezinswoning deze bestemming zou kunnen schenden.

Met betrekking tot de verenigbaarheid van het project in het kader van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, geven beide instanties in de stedenbouwkundige vergunning aan waarom zij menen dat het project van tussenkommende partij geen afbreuk doet aan dit begrip.

Tussenkommende partij heeft deze beoordelingen hierboven geciteerd.

Het oordeel van de gemachtigde ambtenaar is in essentie dat een meergezinswoning ter plaatse kan, omdat het project gelegen is in het centrum van de gemeente, omdat er in de onmiddellijke omgeving nog meergezinswoningen zijn, omdat het perceel groot genoeg is voor het project, omdat er voldoende ruimte gelaten wordt aan de achterperceelsgrens, omdat het perceel niet leidt tot overbezetting, omdat een muur met een hoogte van 3,14 meter voldoende is naar privacy voor de achterbuur, omdat de woningen kwaliteitsvol zijn en twee garages zijn voorzien.

Het oordeel van het college van burgemeester en schepenen is in essentie dat een meergezinswoning ter plaatse kan, omdat het project gelegen is in de kern en onder de kerktoeren van de gemeente, omdat het gabariet aansluit bij de bestaande woningen, omdat het volume bescheiden is en het voorkomen heeft van een eengezinswoning, omdat de bouwdiepte van 10 meter een tuinzone toelaat van 5 meter, omdat de impact voor de omgeving beperkt is door het bescheiden volume, omdat de woningen kwaliteitsvol zijn en twee garages zijn voorzien.

Beide instanties kennen de omgeving, hetgeen blijkt uit de beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project.

Het komt er dus op neer dat beide instanties oordeelden, met kennis van zaken betreffende de plaatselijke toestand en de omgeving, en beiden oordeelden dat een meergezinswoning voor 3 woongelegenheden zoals in concreto gevraagd door tussenkommende partij, geen afbreuk doet aan een goede plaatselijke ordening.

Er zijn weliswaar enkele verschillen:

1/ naar oordeel van het college van burgemeester en schepenen was een op de plannen voorzien zichtscherm bovenop de achtermuur van 3,14 meter vergunbaar; naar oordeel van de gemachtigde ambtenaar is de bestaande hoogte van de muur (...) voldoende voor de privacy van de achterburen;

2/ volgens de gemachtigde ambtenaar kon ook verwezen worden naar bestaande meergezinswoningen in de omgeving; naar oordeel van het college van burgemeester en schepenen diende zelfs niet verwezen te worden naar andere meergezinswoningen in de omgeving.

In elk geval is duidelijk dat beide instanties het eens zijn dat het concrete project van een bescheiden meergezinswoning, met uitzicht van een eengezinswoning, ter plaatse kan, en beide instanties motiveren waarom dat kan.

Slechts indien deze beoordelingen kennelijk onredelijk of onjuist zouden zijn, zou er ruimte zijn voor Uw Raad om een schending aan te nemen van artikel 19 voormeld dat verplicht tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

De beoordelingen zijn echter geenszins kennelijk onredelijk of onjuist. Tussenkomen partij zal hieronder dienaangaande de kritiek van verzoekers ontmoeten.

4/ De kritiek van verzoekers.

Verzoekers stellen dat door het project van tussenkomen partij de 'bestaande harmonie' zou doorbroken worden. Ze geven daaromtrent verder geen uitleg.

Tussenkomen partij kan er wat dit betreft enkel, doch nogmaals op wijzen dat niet het project van tussenkomen partij, maar wel het vroegere samenraapsel van verschillende bouwsels met verschillende hoogten en stijlen zorgde voor disharmonie in de omgeving. (en zelfs pijn aan de ogen) Het project van tussenkomen partij zal er uitzien als een eengezinswoning, is bescheiden van volume en sluit aan bij het gabariet van de bestaande woningen, links en rechts gelegen. Het project van tussenkomen partij is derhalve duidelijk een verbetering indien verzoekers zoeken naar harmonie.

De rechtstreekse inkijk in de tuin en het zwembad van verzoekers zou moeten doen besluiten tot een kennelijk onredelijk of onjuist standpunt van én het college van burgemeester en schepenen én de gemachtigde ambtenaar, hetzij omdat ze de privacy van verzoekers niet zouden hebben beoordeeld, hetzij omdat ze dit foutief zouden hebben beoordeeld. Zo begrijpt althans tussenkomen partij het uitvoerig, maar warrig betoog van verzoekers.

De eerste vraag omtrent het onderdeel van het middel is of het als middel kan beschouwd worden zoals bedoeld in artikel 2 van het Procedurereglement. Immers, de beoordelingen of beschouwingen van het college van burgemeester en schepenen en van de gemachtigde ambtenaar ter zake worden niet in hun geheel en in concreto ontmoet door verzoekers. Deze staan nochtans te lezen in het bestreden besluit.

Indien de beoordelingen niet worden ontmoet, moet Uw Raad of de verwerende partij of de tussenkomen partij dit doen om een 'bewering' te weerleggen van verzoekers die wordt geformuleerd los of zonder acht te slaan op de bewoordingen van de beslissing die men bestrijdt.

Tussenkommende partij meent dat dergelijke beweringen geen ontvankelijk middel kunnen zijn.

Tussenkommende partij meent dat het onderdeel van het middel niet ontvankelijk is en onder dit voorbehoud zal zij het middel hieronder verder ontmoeten.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen staat onder de beoordeling van de bezwaren en heeft tussenkommende partij hierboven geciteerd. Het komt er op neer dat er vanwege verzoekers enkel bezwaren zijn voor de meergezinswoning, niet voor de eengezinswoning (er was ter plaatse overigens een bestaande eengezinswoning met dezelfde inkijsmogelijkheid). Voor de meergezinswoning wordt door het college geantwoord dat ze gelegen is op 5 meter (men vergelijk met de afstand van 1,90 meter dat volgens het Burgerlijk Wetboek moet gerespecteerd worden bij rechtstreekse inkijs) van de achterperceelgrens met verzoekers, dat er bovendien nog een muur is van 3,14 meter, waarop nog een zichtscherm zou komen van 2 meter. Dat er dus geen schending is van de privacy.

De gemachtigde ambtenaar sluit zich bij deze beoordeling aan, behalve dan wat het bijkomend zichtscherm betreft bovenop de muur van 3,14 meter. Volgens de gemachtigde ambtenaar is de privacy genoeg gerespecteerd door de hoogte van de muur.

Verzoekers vertellen in hun betoog niet waarom dit niet een afdoende antwoord zou zijn op hun bezwaar, vertellen evenmin waarom ze die beoordeling niet beschouwen als een beoordeling van de privacy.

Een afstand van de bebouwing van 5 meter tav de achterperceelgrens is een normale zaak. Zelfs bij open bebouwing wordt dergelijke afstand vaak gehanteerd als norm van goede ruimtelijke ordening. In BPA's vindt men een afstand van maximum 4 of 5 meter haast steeds terug. Wat is volgens verzoekers dan zo buitengewoon in onderhavige zaak? Privacy in een omgeving met gesloten bebouwing kent bovendien uiteraard andere normen en grenzen dan in een open omgeving.

Verzoekers brengen overigens niet in het minst de afstand in rekening van hun zwembad met de achterperceelgrens. Ze spreken overigens ook ten onrechte van een 'geringe afstand tussen beide woningen', terwijl het gaat over een afstand tussen de meergezinswoning en een zwembad in de tuin van verzoekers. De woning van verzoekers ligt grotendeels evenwijdig met de meergezinswoning. Ze brengen evenmin de hoogte van de tuinmuur in rekening. Er is ter plaatse een hoge tuinmuur van 3,14 meter.

Er moet bovendien rekening worden gehouden met het feit dat er in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gewezen wordt op het feit dat het project gelegen is in de kern van de gemeente. Het centrum van een gemeente wordt voornamelijk gekenmerkt door een gesloten bebouwing, waar men vrijwel steeds zal geconfronteerd worden met een inkijs in min of meerdere mate. Dit is nu eenmaal het gevolg van het wonen in een gesloten omgeving.

Tussenkommende partij wenst er bovendien op te wijzen dat in het omgevingsverslag dat verzoekers voorleggen er wordt op gewezen dat het perceel dat verzoekers gebruiken voor hun zwembad (dat overigens ook op een ruime afstand is gesitueerd van de perceelsgrens) een mogelijk bouwperceel is. Het perceel ligt in feite dwars op de achterperceelsgrens van de woningen aan de straatkant. Het hoeft dan ook niet te verwonderen

dat er op dergelijk perceel, dat geheel wordt gebruikt als tuin een inkijk kan zijn én van een eengezinswoning (die er overigens was) en van een meergezinswoning.

Het feit dat verzoekers spreken van een landelijke gemeente doet aan het vorige geen afbreuk. Ook een landelijke gemeente kan in het centrum gesloten bebouwing hebben. Dit is in elk geval zo voor het centrum van KERKSKEN.

Nochtans zal tussenkomende partij onder de rubriek ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ aantonen dat er hoegenaamd geen inkijk zal zijn in de lente en zomer omwille van het hoogstammig groen op het perceel van verzoekers, zijnde de periode waarin gebruik wordt gemaakt van tuin en zwembad. Het groenscherm is zodanig dat er niet de minste inkijk zal mogelijk zijn, hetgeen duidelijk blijkt uit de fotoreportage die tussenkomende partij voorlegt. Tussenkomende partij komt hier verder nog op terug.

Verzoekers blijven er in dit onderdeel ook de nadruk op leggen dat het feit dat het een meergezinswoning betreft, had moeten worden beoordeeld. Verzoekers onderkennen daarbij kennelijk niet dat de meergezinswoning de hoogte van een eengezinswoning niet overtreft. Het gabariet van de meergezinswoning zal aansluiten op dat van de links en rechts gelegen woningen.

Verzoekers stellen nog dat er grote vensters zijn op de eerste verdieping van de meergezinswoning, en een terras. Hier dient er op gewezen te worden dat het een ingebouwd terras betreft van zeer beperkte breedte, pas daarachter ligt de leefruimte. Het betreft dus geen leef-terras en het terras zorgt overigens voor een buffer tussen de leefruimte en de achterperceelsgrens. De leefruimte situeert zich daardoor in feite op 7 meter. De inkijk op het tuin- en zwembadperceel van verzoekers van op het terras van de meergezinswoning zal anderzijds sowieso beperkt zijn, gezien de beperkte hoogte van de meergezinswoning, gezien de hoge tuinmuur, en nihil door het hoogstammig groen tussen het perceel van de meergezinswoning en het tuin- en zwembadperceel van verzoekers.

Tussenkomende partij ziet bovendien het verschil niet tussen mogelijke inkijk vanuit een eengezinswoning en meergezinswoning met een zelfde hoogte als men het heeft over ‘bespieders’. Indien men zoekt om te bespieden zal men dit evengoed kunnen vanuit een eengezinswoning.

Bovendien moet ook rekening gehouden worden met de feit dat bezwaren mbt privacy een subjectief element in zich dragen. Wat voor de ene het normale gevolg is van het wonen in een bepaalde omgeving, zal voor de andere beschouwd worden als overlast. Het loeien van koeien en kraaien van de haan zal men er in een agrarische omgeving vaak moeten bijnemen, zelfs als men dat persoonlijk als overlast beschouwt.

Wat er normaal bij hoort in een omgeving moet men erbij nemen, hetgeen niet belet dat het ‘normale’ vaak door sommigen als ‘overlast’ wordt aangevoerd. Het normale in de omgeving van het project van tussenkomende partij is een gesloten bebouwing met een hoogte zoals het project van tussenkomende partij.

Wat buiten het normale ligt is eerder het zwembad van verzoekers, ingericht op een perceel dat een bouwperceel zou kunnen zijn, maar gebruikt wordt als tuinperceel. Indien men de situatie omdraait en datgene

wat men zelf heeft als normaal beschouwt en datgene wat er in de buurt bijkomt aan normale bebouwing als ‘overlast’ beschouwt, want storend voor het eigen zwembad, wordt iedere normale bebouwing overlast. Dit is precies wat verzoekers doen. Ze voeren aan als overlast dat wat heel normale bebouwing is in de omgeving.

Tussenkommende partij wenst er tenslotte nog op te wijzen dat een vergunningsverlenende overheid, noch Uw Raad kunnen oordelen over een ‘evenwicht tussen erven’.

Men kan deze beoordeling dus niet zoeken in de bestreden vergunning en niet vragen aan Uw Raad

(...)

In een volgend onderdeel bekritisieren verzoekers het advies van de gemachtigde ambtenaar dat verwijst naar andere meergezinswoningen in de omgeving.

Volgens verzoekers zouden dat er maar twee zijn, zou dit aantal niet voldoende zijn om het karakter of beeld van de omgeving te bepalen en zouden ze gesitueerd zijn aan de overzijde van de steenweg.

Verzoekers stellen dat ‘de bestreden beslissing rekening (houdt) met het advies van de gemachtigde ambtenaar’.

So What?

Uiteraard moet het college van burgemeester en schepenen rekening houden met het advies van de gemachtigde ambtenaar, zoals iedereen die te oordelen heeft over het vergunbaar zijn van het project of die te oordelen heeft over de bestreden vergunning. Dit wil echter nog niet zeggen dat de bestreden vergunning gelijk staat met het advies van de gemachtigde ambtenaar. Zoals hierboven reeds is opgemerkt heeft het college van burgemeester en schepenen in zijn beoordeling van goede ruimtelijke ordening gemeend zelfs niet te moeten verwijzen naar het bestaan van andere meergezinswoningen in de omgeving. Het project van tussenkommende partij is vergunbaar, los van het feit of er nog andere meergezinswoningen zijn in de omgeving. Het project van tussenkommende partij heeft overigens het uitzicht en de hoogte van eengezinswoningen in de omgeving. Het enige verschil is dat er ook wordt gewoond op de eerste verdieping, maar ook dat is niet ongewoon in de omgeving. Tussenkommende partij kan ter zake verwijzen naar de fotoreportage. (...)

Waarom verzoekers beweren dat het project van tussenkommende partij een duurzame ontwikkeling in de weg zou staan, is allerm minst duidelijk, krijgt geen verdere uitleg en is derhalve onbeantwoordbaar.

In een nog volgend onderdeel stellen verzoekers dat de motivering tegenstrijdig zou zijn. Het zou tegenstrijdig zijn om te oordelen dat een meergezinswoning voor drie woningen, gelegen aan het begin van een smalle gemeenteweg met een tuinzone van ‘slechts’ 5 meter, zou, zoals tussenkommende partij het begrijpt, strijdig zijn met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening omdat dit geen goede ruimtelijke ordening zou zijn.

Tussenkommende partij heeft hierboven reeds de beoordeling van de ‘goede ruimtelijke ordening’ door de twee bestuurlijke instanties geciteerd en samengevat. Er staat daarin te lezen dat een tuinzone van 5 meter voldoende kan worden geacht. Verzoekers stellen dat dit niet het geval zou zijn.

Het is niet omdat verzoekers daaromtrent van mening verschillen met de bestuurlijke instanties dat ze de onwettigheid aantonen (van) de bestreden vergunning.

Verzoekers moeten aantonen dat een afstand van 5 meter met de achterperceelsgrens kennelijk onredelijk zou zijn. Hoe dit zou kunnen aangetoond worden in de wetenschap dat in een gesloten bebouwing vaak kan gebouwd worden tot aan de perceelsgrens en in de wetenschap dat de bestaande bebouwing wàs gebouwd tot aan deze perceelsgrens.

Hoe afbreuk zou zijn gedaan aan het begrip ruimtelijke ordening door het feit dat het project gelegen is aan wat het college van burgemeester en schepenen noemt 'het begin van een smalle gemeenteweg' is tussenkomende partij allerminst duidelijk.

De gemeenteweg is in elk geval breed genoeg om het project van tussenkomende partij te kunnen vergunnen. Er is ter plaatse geen verkeersproblematiek. Het project van tussenkomende partij (is) overigens bescheiden en beperkt tot drie woongelegenheden”.

#### 4.4. De verzoekende partijen dupliceren in de memorie van wederantwoord:

“In het verzoekschrift hebben beroepers duidelijk uiteengezet dat de inplanting van een appartementsgebouw met ramen rechtstreeks gericht op de tuin en het zwembad van beroepers, op een afstand van 5 meter en zonder zichtscherf dat nochtans was voorgesteld in de aanvankelijke aanvraag op geen enkele wijze tegemoet komt aan de ruimtelijke ordening in een landelijke gemeente.

Deze synthese van de tekst van het verzoekschrift omvat alles wat moet besproken worden omtrent deze middelen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient te gebeuren aan de hand van een heel aantal elementen.

Uw Raad oordeelde in het verleden reeds dat de volgende elementen van belang zijn: (1) de karakteristieke kenmerken van de directe omgeving (...), de kwaliteit van de omgeving (...), de afstand tussen de verschillende gebouwen (...), de bebouwingsdichtheid (...), de impact van het project op de burens of op het uitzicht van de burens (...) alsook andere criteria zoals licht en veiligheid (...).

De overweging mbt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, moet in de beslissing over de vergunningsaanvraag zelf worden opgenomen, gelet op de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. De motiveringsverplichting houdt in dat de redenen waarom de vergunningsverlenende overheid van oordeel is dat de uitvoering van de bouwwerken waarvoor een vergunning wordt gevraagd, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, moet blijken uit de beslissing zelf. Enkel met de in de beslissing zelf vermelde redengeving kan rekening worden gehouden. Men mag hierbij niet vervallen in stijlformules (...).

Een loutere beschrijving van de omgeving en het gebruik van loutere affirmaties en stijlformules, zonder concrete en precieze gegevens, kan niet

als de vereiste van de beoordeling van de plaatselijke ruimtelijke ordening worden beschouwd (...).

De huidige bestreden beslissing bepaalt wat betreft de goede ruimtelijke ordening:

‘Door de ligging van het goed in de kern van Kerksken en net naast de kerk, is een meergezinswoning met drie woongelegenheden aanvaardbaar. Een maximum van vier woongelegenheden was bovendien de voorwaarde uit de stedenbouwkundige attesten.

Het voorgestelde gabariet sluit aan bij dit van de bestaande woning.

De bouwdieptes van 10 meter laten een beperkte maar aanvaardbare tuinzone over van 5 meter.

De impact voor de omgeving is beperkt voor dit bescheiden volume.

De woningen zijn kwaliteitsvol en er worden twee garages voorzien.

Om deze redenen wordt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht en is de aanvraag aanvaardbaar.’

Gelet op het voormelde kan men niet anders besluiten dan dat voormelde ‘motivering’ van de goede ruimtelijke ordening, niet meer is dan een loutere stijlformulering dewelke nietszeggend is en zou kunnen dienen voor quasi elke bouwvergunning van een woning in de dorpskern van Kerksken.

Op geen enkel moment wordt de situatie in concreto beoordeeld.

Nergens in de beslissing wordt er rekening gehouden of met één woord gerept over de karakteristieke kenmerken van de directe omgeving, noch over de kwaliteit van de omgeving, de afstand tussen de verschillende gebouwen, de bebouwingsdichtheid, de impact van het project op de burens of op het uitzicht van de burens, noch over andere criteria zoals licht en veiligheid.

Nochtans zijn deze elementen primordiaal om tot een correcte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te komen. Dit zeker gelet op de plaatselijke gesteldheid waarbij er in het kader van het openbaar onderzoek door verzoekers reeds werd gewezen op de problematiek van de privacy en de bebouwingsdichtheid. In zulk geval dient de beoordeling nog stringenter en nauwkeuriger te zijn.

### III. STANDPUNT VAN HET VLAAMS GEWEST

De memorie van antwoord is een kopie van de nota van het Vlaams Gewest. Deze nota behandelt op geen enkele plaats de zeer korte afstand tussen de inkijkramen en de tuin van beroepers. Dergelijke korte afstand die niet langer is dan de breedte of de lengte van een zitkamer (...), brengt een ongelofelijke aantasting mee van de goede ruimtelijke ordening in een landelijke gemeente, zeker wanneer men bedenkt dat het oorspronkelijk voorgesteld zichtscherp niet wordt toegestaan gezien de muur van 3,14 meter hoogte voldoende bescherming van de privacy biedt.

De hierbij gevoegde foto’s tonen aan dat deze bewering totaal onjuist is. Het zicht is dus volkomen ongehinderd vanuit de woongedeelten die zich over 3 verdiepingen uitstrekken. Er moet hier ook opgemerkt worden dat het stedenbouwkundig attest niet werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het cynische karakter van de opmerking van de gemachtigde ambtenaar met betrekking tot het zichtscherp van 2 meter bovenop de muur van 3,14 meter, is het Vlaams Gewest zeker niet ontgaan, nu het Vlaams Gewest van oordeel is dat de goede ruimtelijke ordening zeker werd

nagestreefd doordat er voorwaarden werden opgelegd aan de bouwheer, namelijk het verbieden van het zichtscherm.

Wat dus beschouwd wordt als voordelig voor de ruimtelijke ordening, wordt verworpen onder de mom van een voorwaarde die opgelegd wordt alsof ze in het voordeel van beroepers bestaan heeft. Zowel de nota, als de memorie van antwoord zijn een banale herhaling van de fraseologie van de gemachtigde ambtenaar.

Er moet ook onderstreept worden dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, helemaal geen positieve motivering bevat. Er wordt bijvoorbeeld nergens concreet aangetoond dat er zich in de onmiddellijke omgeving nog meergezinswoningen bevinden. Dit wordt formeel tegengesproken door de nota van de heer De Lannoy van 2 mei 2009. De heer De Lannoy heeft de te hoge bebouwingsdichtheid in de verf gezet, namelijk een 110 woningen per ha, daar waar de woondichtheid van de kern van Kerksken niet een gemiddelde haalt van 25 woningen per ha.

Wat moet men denken van de volgende zin: 'De woongelegenheden zijn kwaliteitsvol en er worden twee garages voorzien'. Het zou nogal erg zijn indien de bouwheer van nieuwbouw geen kwaliteit zou voorzien.

Zonder enige reden wordt het omgevingsverslag van de heer De Lannoy van de hand gewezen. Er wordt echter niet het minste antwoord gegeven op de pertinente opmerkingen van de heer De Lannoy, die integraal werden opgenomen in het inleidend verzoekschrift.

#### IV STANDPUNT VAN DE TUSSENKOMENDE PARTIJ

De tussenkomende partij vergenoegt zich ermee te verwijzen naar een aantal beweringen die door niets worden gestaafd, bijvoorbeeld in verband met plannen van aanleg waarbij een afstand van maximum 4 of 5 meter tot de perceelsgrens wordt opgelegd. Beroepers wensen dat het Auditoraat en het Vlaams Gewest hierover uitsluitsel geven. Beroepers hebben daarover geen informatie. Dezelfde opmerking geldt ook voor wat betreft de filosofische beschouwingen met betrekking tot normaliteiten. Kerksken behoort nog altijd tot het buitengebied en diegene die er komt wonen verkiest een landelijke bebouwing die maximale privacy toelaat. Het verwijt dat aan beroepers wordt gemaakt in verband met het bezit van een zwembad, hoort thuis in pamfletten van de klassenstrijd.

De tussenkomende partij probeert in haar filosofische beschouwingen ook aan te tonen dat bij gesloten bebouwing, zelfs kan gebouwd worden tot aan de perceelsgrens en dat beroepers eigenlijk van geluk mogen spreken dat er nog 5 meter over blijft tot aan de kijkramen. Hier zet men de zaken werkelijk op zijn kop. Op de plaatsen waar men gewend is aan een gesloten bebouwing, is er inderdaad meer privacy dan op die plaatsen waar de bebouwing niet aaneensluit. In het laatste geval is er immers een risico voor inkijkramen en dus voor aantasting van de privacy. Bij volledige bebouwing kan dat niet en is er geen gevaar voor inbreuken op de privacy.

#### V. WEERLEGGING

Met de beoogde verbouwing/uitbreiding zal er in casu doorbreking zijn van de bestaande harmonie. Dit blijkt alvast duidelijk uit de bijgevoegde foto's, die aantonen dat het gabariet van de meergezinswoning boven de bestaande huizen uitsteekt. Tevens dient ook opgemerkt te worden dat in tegenstelling tot wat de bestreden beslissing vermeldt, het gabariet niet aansluit bij de nevenliggende woning.

Vaagheid is troef bij de motivering door de gemeente en de gemachtigde ambtenaar. Er is geen enkele concrete verduidelijking omtrent het uitzicht van de onmiddellijke omgeving, de ruimtelijke draagkracht en plaatselijke aanleg van het gebied. Dit kan niet anders dan worden gelijkgesteld met een afwezigheid van motivering (...).

De beoordeling van de 'goede ruimtelijke ordening' dient altijd in concreto te gebeuren, aan de hand van feitelijke elementen. Aldus volstaat het niet om op een clichématige wijze, de beslissing aan de goede ruimtelijke ordening te toetsen.

In casu komt de gemeente in haar bespreking van de goede ruimtelijke ordening niet verder dan te stellen dat 'de impact voor de omgeving beperkt is door het bescheiden volume', 'dat de woningen kwaliteitsvol zijn en dat er twee garages worden voorzien', 'dat het volume bescheiden is en dat het gebouw een voorkomen heeft van een ééngezinswoning'.

Gelet op deze citaten uit de bestreden beslissing blijkt aldus duidelijk dat er allerminst kan worden gesteld dat de goede ruimtelijke ordening op een afdoende wijze werd beoordeeld. De gemeente beroept zich immers op nietszeggende elementen, en laat na deze in concreto te beoordelen en te toetsen aan de bestaande toestand.

De vergunningsverlenende overheid dient onder andere na te gaan of het gebouw dat men wil bouwen - in casu een meergezinswoning - past in de onmiddellijke omgeving; of de grootte van het gebouw past in de omgeving; of er voldoende respect is voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy).

Het motiveringsbeginsel vereist dan ook dat uit de beslissing zelf moet blijken dat op een afdoende wijze aan deze elementen werd getoetst. In casu is dit niet het geval en blijkt er geen enkele beoordeling in concreto uit de bestreden beslissing.

Bovendien is de motivering manifest foutief.

De bestreden beslissing stelt onder de rubriek van de 'goede ruimtelijke ordening' dat de op te richten woning, een 'bescheiden volume' zou hebben. Dit is allerminst juist.

Zoals uit het administratief dossier blijkt, kent het project een gevelbreedte van 15,96 m en een bouwdiepte van 8,90 m. Gelet op deze afmeting kan er bezwaarlijk worden gesproken van een woning met 'bescheiden volume'. Een meergezinswoning met 3 woongelegenheden en met een oppervlakte van +/- 300 m<sup>2</sup>, kan bezwaarlijk als 'bescheiden' worden gecategoriseerd.

Bovendien blijkt dit ook uit de bijgevoegde foto's dewelke aantonen dat de meergezinswoning duidelijk boven de andere woningen uitsteekt, met directe inkijk en schending van de privacy tot gevolg.

Uw Raad heeft in het verleden dan ook reeds meermaals tot nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning besloten omwille van een dreiging van een inbreuk op de schending van de privacy en het rustig genot van de burens en omwonenden (...)

De toetsing van een ingediende aanvraag aan de eisen van de goede plaatselijke ordening houdt dan ook automatisch een afweging in van de wederzijdse belangen van de aanpalende percelen en de onmiddellijke omgeving, met inbegrip van de beoordeling van aspecten met betrekking tot privacy, discretie, zonlicht, lichten en uitzichten.

Er moet vastgesteld worden dat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Haaltert nagelaten heeft om op passende wijze na te gaan of de stedenbouwkundige aanvraag wel in overeenstemming is met de 'goede ruimtelijke ordening'. Hierbij moet immers minstens ook nagegaan worden welke de impact zal zijn van de geplande bouwwerken op de omwonenden en zeker op de onmiddellijk aanpalende burelen. Zeker daar door beroepers bij bezwaarschrift reeds op het gebrek aan privacy - hetwelk zou worden veroorzaakt door de inplanting van het appartementsgebouw - werd gewezen.

De toetsing van een bouwwerk aan de eisen van de goede plaatselijke aanleg impliceert noodzakelijk een afweging van de wederzijdse belangen van de aanpalende erven, waarbij uiteraard aspecten als bescherming van de privacy in het gedrang komen.

Bovendien dient opgemerkt te worden dat een loutere verwijzing naar het feit dat er in de nabije omgeving nog gelijkaardige woningen zouden zijn opgericht, niet volstaat om als blijk van afdoende motivering te worden beschouwd. Immers men dient na te gaan of het project wel in concreto in de omgeving past, niet of er nog andere gelijkaardige woningen in de omgeving zouden staan (...).

## VI. DE DRIE MIDDELEN AFZONDERLIJK BE(KE)KEN

### 1. Wat betreft het eerste middel

Wanneer het duidelijk is dat bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag, door de gemeente of de gemachtigde ambtenaar, fouten werden gemaakt, dient de Raad van State te besluiten tot de vernietiging van de beslissing. Dit dient in casu het geval te zijn, nu de vergunningsverlenende overheid, niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en deze gegevens niet correct heeft beoordeeld.

#### A. Vooreerst wat betreft het zichtscherm.

Uit de memorie van antwoord blijkt dat het Vlaams Gewest duidelijk twee zaken verwacht.

Het gezichtscherm werd door de bouwheer - bij de bouwaanvraag - zelf voorgesteld en noodzakelijk geacht om de inkijk en verstoring van de privacy vanaf de appartementen en de terrassen op het eigendom van verzoekers te beperken. Dit juist omdat er een groot contrast bestaat tussen enerzijds de aard, inplanting en afstand tot de achterste perceelsgrens van het bouwproject en anderzijds de configuratie, inrichting en gebruik van het eigendom van verzoekers.

Om dit contrast (...) trachten weg te werken, voorzag de bouwheer in zijn aanvraag, een zichtscherm van 5,14 meter hoog. Het feit dat dit zichtscherm initieel werd voorzien, toont juist aan dat de op te richten constructie in groot contrast en als dusdanig onverenigbaar is met de bestaande situatie. Immers wanneer in de tuinzone zichtschermen dienen op te worden getrokken, omdat de gebouwen onderling conflictsituaties veroorzaken, dan worden op stedenbouwkundig vlak ernstige fouten gemaakt bij de beoordeling en goedkeuring van dergelijke gebouwen. Zichtschermen oprichten van meer dan 5 meter hoogte, en dit op de erfgrans, zelfs met het nobele doel de nadelen van het op te richten gebouw te verdoezelen, maakt stedenbouwkundig een grove fout uit.

Verzoekende partij spreekt zich in haar initieel verzoekschrift dan ook niet tegen door enerzijds te stellen dat de nieuw op te richten constructie

omwille van de onverenigbaarheid met de omgeving, een scherm noodzakelijk maakt, maar anderzijds dat dergelijk scherm van meer dan 5 meter hoogte op de erfgrans op zich, stedenbouwkundig onverantwoord is.

Bovendien dient opgemerkt te worden dat - daar waar de bestreden beslissing stelt dat een voorgesteld zichtscherp van minimum 2 meter hoogte niet wordt toegestaan, daar de muur van 3,14 meter hoogte voldoende bescherming biedt op het vlak van de privacy - die volkomen onjuist is. Immers uit de foto's in het administratief dossier blijkt dat er - niettegenstaande deze muur - nog steeds rechtstreekse inkijk bestaat op het eigendom van verzoekers en dat hun privacy, zoals werd uiteengezet in het inleidend verzoekschrift, ernstig wordt geschonden.

De hiervoor aangehaalde opmerking uit de bestreden beslissing mbt het zichtscherp is dan ook totaal achterhaald, nu de situatie dewelke de vergunningsverlenende overheid tracht voor te spiegelen - namelijk overeenstemming van het bouwproject met de goede ruimtelijke ordening doordat de privacy wordt gevrijwaard - niet overeenstemt met de werkelijkheid.

B. Wat betreft de bestaande meergezinswoningen in de omgeving.

Verwerende en tussenkomende partijen stellen dat de op te richten meergezinswoning wel verenigbaar is met de omgeving, daar in de onmiddellijke omgeving nog meergezinswoningen staan opgericht.

Echter deze overweging - die tevens voorkomt in de bestreden beslissing - is fout. De twee meergezinswoningen waarvan sprake, bevinden zich in een andere zone. Deze woningen staan aan de westzijde van de steenweg, doch aan de oostzijde - waar zich het bouwproject situeert - bevindt zich de dorpskom met kerk en verschillende karakteristieke oude herenhuizen en vrijstaande woningen. Als dusdanig kan men bezwaarlijk stellen dat er in de directe en onmiddellijke omgeving zich gelijkaardige meergezinswoningen bevinden. Deze overweging is bijgevolg fout. Immers tracht men in de bestreden beslissing een vergelijk te trekken tussen meergezinswoningen, daar waar de bestaande situaties, bouwtypologieën en omgevingssituaties volstrekt onvergelijkbaar (zijn).

Verzoekers wensen - in tegenstelling tot wat de verwerende en tussenkomende partijen trachten te laten uitschijnen - de beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet door de Raad van State te laten overdoen. Verzoekers wensen daarentegen door hun opmerkingen wel aan te tonen dat deze beoordeling door de gemeente en de gemachtigde ambtenaar, niet correct gebeurde en de feitelijke gegevens niet correct (werden) beoordeeld".

4.5. In de laatste memorie verwijzen de verzoekende partijen in essentie naar hetgeen zij reeds in het verzoekschrift en de memorie van wederantwoord hebben uiteengezet.

4.6. In haar laatste memorie laat de tussenkomende partij nog gelden dat uit het gegeven dat de percelen van de verzoekende partijen niet in concreto zijn beschreven, niet kan worden afgeleid dat met de onmiddellijke omgeving geen rekening zou zijn gehouden, dat meerdere passages in het administratief dossier in een andere richting wijzen, met name bij de beoordeling van de privacy van de verzoekende partijen, dat de aanvraag het vervangen van een bestaande bebouwing betreft en dat de geplande meergezinswoning qua volume niet spectaculair groter is dan de bestaande bebouwing. Volgens de tussenkomende partij zijn de “beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag” en de “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” afdoende ter beoordeling van het bouwproject, waarbij rekening wordt gehouden met de bouwdiepte van het perceel, de afstand tot de achterperceelgrens, de bebouwing in de omgeving en de privacy van het tuingedeelte aan de achterperceelgrens.

#### *Beoordeling*

4.7. Voor het gebied, waarin het betrokken perceel is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een vergunde verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit het toentertijd geldende artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in de bepaling van artikel 19, derde lid van het inrichtingsbesluit, dat 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”.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die

beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het geldende gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd 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.

De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in 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 naargelang de aard en de omvang van het voorwerp van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in een ruimere omgeving. Daarbij is de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend en mag zij er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

4.8. De verzoekende partijen stellen dan ook terecht dat “de verenigbaarheid met een goede plaatselijke ordening (...) in ieder geval inhoudt dat de onmiddellijke en nabije omgeving wordt bestudeerd”.

Te dezen stellen zij onder meer dat de vergunningverlenende overheid niet “op een afdoende wijze tot toetsing van de goede ruimtelijke orde is overgegaan, nu zij geen inschatting heeft gemaakt van impact van de inplanting

van het appartementsgebouw op het eigendom van beroepers” en dit niettegenstaande zij “bij bezwaarschrift reeds op het gebrek aan privacy - hetwelk zou worden veroorzaakt door de inplanting van het appartementsgebouw - werd gewezen”.

4.9. Blijkens de bij de aanvraag horende bouwplannen heeft de te bouwen meergezinswoning een gevelbreedte van 18,42 meter en bedragen de bouwdiepte 9,80 meter, de kroonlijsthoogte 5,86 meter en de nokhoogte circa 11,50 meter. De diepte van de tuinzone, die over een lengte van ongeveer 11,50 meter paalt aan de tuin van de verzoekende partijen (kadastraal perceel nr. 706/l) en die afgesloten is door een 3,14 meter hoge tuinmuur, bedraagt 5 meter.

Uit de voormelde bouwplannen blijkt tevens dat aan de achterzijde van de eerste verdieping - dit is ter hoogte van de voormelde tuinmuur - per woongelegenheden een circa 3 meter breed terras aansluitend op de zithoek wordt voorzien, dat in de achterzijde van het dak, eveneens per woongelegenheden, vier veluxramen worden voorzien en dat op de voormelde tuinmuur een 2 meter hoog “zichtschermbord” was voorzien.

In de bij de aanvraag horende beschrijvende nota wordt hieromtrent onder de rubriek “integratie van de geplande werken in de omgeving”, gesteld wat volgt:

“- Voor de 2 duplex woongelegenheden wordt een terras aan de achtergevel (eerste verdieping) voorzien. Het terras bevindt zich volledig in het bouwvolume en respecteert een ruime 5 meter afstand van de achter perceelgrens.

Er is hier geen overtreding op de lichten en zichten. Bijkomend is geopteerd voor het plaatsen van een zichtschermbord op de bestaande achtermuur en afsluiting, om zo nog meer privacy voor het achterliggende perceel te garanderen”.

4.10. In het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar voerden de verzoekende partijen onder meer aan wat volgt:

“3. Schending privacy omliggende bebouwing.

Het bouwterrein situeert zich ter hoogte van de hoek met de Ferdinand Van Hoeymissenstraat. De hoekpercelen zijn hier ondiep en woningen

staan dicht bij elkaar. Inkijk vanuit de verdieping is hier zeer nadrukkelijk aanwezig. De verdiepen van de bestaande woningen zijn ingericht als slaapkamers zodat de aantasting van de privacy binnen gangbare normen ligt. Wanneer echter op de verdieping een woonkamer met groot terrasraam en terras wordt ingericht wordt de inkijk vanuit deze appartementen naar de woonkamers van de woningen in de omgeving zeer sterk aanvoeld”.

4.11. Daarmomtrent wordt in het bestreden besluit gesteld wat volgt:

“Voor wat betreft het dossier van de meergezinswoning: er is nog een tuinzone voorzien van minimum 5 meter vanaf de achtergevel tot de perceelsgrens. Bovendien blijft een tuinmuur behouden met daarop een zichtscherm van 2 meter hoog. De privacy zal hierdoor dus niet geschonden worden.

Dit element van het bezwaarschrift is niet gegrond”.

4.12. Hoewel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zich in zijn gunstig advies van 25 maart 2009 heeft aangesloten bij de beoordeling van dit bezwaar, stelde hij in het beschikkend gedeelte van zijn advies als voorwaarde dat “het zichtscherm (...) uit de vergunning (wordt) gesloten”.

Inzake de “beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag” en de “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” stelt dit advies wat volgt:

#### “BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag heeft betrekking op een bebouwd perceel in de kern van de deelgemeente Kerksken. Het goed sluit zowel links als rechts aan bij bestaande bebouwing en is gelegen in het begin van een smalle gemeenteweg die uitgaat op het dorpsplein. Het straatbeeld wordt gevormd door heterogene bouwtypes, opgericht met maximaal 2 bouwlagen onder hellende bedaking.

Het voorstel beoogt het slopen van de bestaande bebouwing, met uitzondering van de woning, en het oprichten van een meergezinswoning met 3 wooneenheden.

#### BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het voorstel is naar functie in overeenstemming met de planologische bestemming. Het is eveneens in overeenstemming met het stedenbouwkundig attest d.d. 03/09/2007.

Gezien dat het eigendom in het centrum van de deelgemeente gelegen is en dat in de onmiddellijke omgeving nog dergelijke bestemmingen voorkomen, is een meergezinswoning verantwoord op dit perceel.

Het perceel biedt voldoende ruimte om dit project te voorzien, tevens wordt voldoende afstand gehouden tot de achterste perceelsgrens. Het ontwerp leidt niet tot overbezetting.

De woongelegenheden zijn kwaliteitsvol en er worden twee garages voorzien.

Het voorgestelde zichtscherp van min. 2m hoogte wordt niet toegestaan gezien de muur van 3,14m hoogte voldoende bescherming van de privacy biedt.

#### ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving”.

In het bestreden besluit wordt dienaangaande gesteld wat volgt:

“Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed is gelegen in de kern van Kerksken.

Het perceel is ondiep (ongeveer 15 meter).

Het is een ééngezinswoning met bijgebouwen.

Er werden twee stedenbouwkundige aanvragen ingediend: één voor het renoveren van de woning en één voor het bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden.

Deze aanvraag betreft het slopen van de bijgebouwen bij de woning en bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden.

Het gabariet sluit volledig aan bij dat van de woning.

Er wordt een bouwdiepte voorzien van 10 meter (gelijkvloers en verdieping), er blijft aldus een tuinzone van 5 meter over.

Er wordt een zadeldak voorzien met dezelfde helling als deze van de bestaande woning.

Er worden geen geveluitbouwen voorzien, noch dakuitbouwen.

De woningen zijn ruim en kwalitatief; er zijn twee garages voorzien in het hoofdgebouw.

Het ontwerp is sober en hedendaags

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Geldende voorschriften

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften van woongebied volgens het gewestplan.

Beoordeling

Door de ligging van het goed in de kern van Kerksken en net naast de kerk, is een meergezinswoning met drie woongelegenheden aanvaardbaar. Een maximum van vier woongelegenheden was bovendien de voorwaarde uit de stedenbouwkundige attesten.

Het voorgestelde gabariet sluit aan bij dit van de bestaande woning.

Het volume is bescheiden en het gebouw heeft het voorkomen van een ééngezinswoning.

De bouwdieptes van 10 meter laten een beperkte maar aanvaardbare tuinzone over van 5 meter.

De impact voor de omgeving is beperkt door dit bescheiden volume.

De woningen zijn kwaliteitsvol en er worden twee garages voorzien.  
Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht en is de aanvraag aanvaardbaar.

Algemene conclusie

De aanvraag is (...) aanvaardbaar”.

4.13. Hoewel het eigendom van de verzoekende partijen, dat paalt aan de achterzijde van de bouwplaats, ontegensprekelijk behoort tot de onmiddellijke omgeving van die bouwplaats, wordt dit goed als zodanig bij de beschrijving van die omgeving noch in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, noch in de bestreden beslissing vermeld.

Het blijkt evenmin in concreto bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te zijn betrokken.

De in het bestreden besluit gedane vaststellingen, meer bepaald dat “door de ligging van het goed in de kern van Kerksken en net naast de kerk, (...) een meergezinswoning met drie woongelegenheden aanvaardbaar (is)”, dat “de bouwdieptes van 10 meter (...) een beperkte maar aanvaardbare tuinzone over(laten) van 5 meter” en dat “de impact voor de omgeving (...) beperkt (is) door dit bescheiden volume” zijn dermate vaag en nietszeggend dat zij in wezen te aanzien zijn als stijlformules, die hoe dan ook geen concrete, laat staan afdoende beoordeling kunnen vormen voor wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, meer bepaald met de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, waartoe het eigendom van de verzoekende partijen behoort.

Die vaststelling klemmt des te meer rekening houdend met het gegeven dat zowel de aanvrager als het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert, blijkens de weerlegging van de bezwaren van de verzoekende partijen, een zichtscherp noodzakelijk achtten.

4.14. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **BESLISSING**

**1. De Raad van State vernietigt het besluit van 6 april 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert houdende afgifte**

aan de b.v.b.a. Van Peteghem van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bergruimte op een perceel gelegen te Kerksken (Haaltert), Wijngaardstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 714/g.

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro, elk voor de helft.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeventien maart 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Roger Stevens,  | kamervoorzitter, |
| Johan Bovin,    | staatsraad,      |
| Jan Clement,    | staatsraad,      |
| bijgestaan door |                  |
| Tiny Temmerman, | griffier.        |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Tiny Temmerman**

**Roger Stevens**