

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 223.306 van 26 april 2013
in de zaak A. 207.614/X-15.324.**

In zake : 1. Henri VERCAMMEN
 2. Lodewijk JANSEN
 3. Rita BERGMANS
 4. Simone VAN BAELEN
 5. Philomene BERGMANS
 6. Jacobus LOURDAUX
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Stijn Verbist en Toon Denayer
 kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
 Graaf van Hoornestraat 51
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Lieve Dehaese
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Luikersteenweg 187
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

de n.v. GROEP 3
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Floris Sebreghts en Christophe Smeyers
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 7 januari 2013, strekt tot de
schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 17 oktober 2012 van de
Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en

Sport houdende de verwerping van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, waardoor het besluit van 24 april 2008 van de deputatie van de provincieraad van Limburg houdende toekenning van de stedenbouwkundige vergunning aan Ronny Eyssen, bouwbedrijf Eyssen voor de afbraak van een woning en het oprichten van een woningbouwcomplex met 38 wooneenheden met handel en diensten aan de Binnensingel te Lommel, kadastraal bekend sectie C, nrs. 847/a/2, 847/b/2, 847/x, 847/z en 852/e, haar rechtskracht herneemt.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Eerste auditeur Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 maart 2013.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Toon Denayer, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Souad Zarzouri, die loco advocaat Lieve Dehaese verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Floris Sebreghts, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Ann Van Mingeroet 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. Tussenkomst

3. Met een op 30 januari 2013 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de n.v. GROEP 3 om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4. Er wordt verwezen naar de feitenuiteenzetting in het arrest nr. 212.038 van 15 maart 2011(zaak A. 195.239/X-14.503).

5. De Raad van State beveelt bij arrest nr. 203.802 van 7 mei 2010 (zaak A. 195.239/X-14.503) de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 16 november 2009 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport houdende verwerping van het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waardoor het besluit van 24 april 2008 van de deputatie van de provincieraad van Limburg houdende toekenning van de stedenbouwkundige vergunning aan Ronny Eyssen, bouwbedrijf Eyssen voor de afbraak van een woning en het oprichten van een woningcomplex met 38 wooneenheden met handel en diensten aan de Binnensingel te Lommel, kadastraal bekend sectie C, nrs. 847/a/2, 847/b/2, 847/x, 847/z en 852/e, zijn rechtskracht herneemt.

Bij arrest nr. 212.038 van 15 maart 2011 vernietigt de Raad van State het laatstgenoemde ministerieel besluit.

6. Met het bestreden besluit spreekt de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport zich opnieuw uit over het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen het voornoemde besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg.

V. Onderzoek van de vordering

7. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

8. In het eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 4.3.1, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, artikel 53, § 3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 5.1.0 van de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: de formele motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

9. De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen dat krachtens de formele motiveringswet de bestreden vergunningsbeslissing de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet “afdoende” zijn. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient zorgvuldig te worden onderzocht of de inplantingsplaats van een gebouw ruimtelijk verantwoord is. Met name moet worden uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, moet een correcte

beoordeling van deze gegevens worden gemaakt en op grond daarvan in redelijkheid tot een besluit worden gekomen.

Volgens de verzoekende partijen diende nauwkeurig en concreet te worden gecontroleerd wat de weerslag van het op te richten gebouw is op de levensomstandigheden van de omliggende wijk, zijnde de kleinschalige verkaveling waarin zij wonen.

Het vergunde project is vooreerst onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving omwille van de omvang ervan. De Doelenstraat is een rustige straat met een typisch uitzicht van een villawijk met open bebouwing. Het bestreden project is geen alleenstaande villa maar bestaat uit een enorm complex bestaande uit een gesloten bebouwing van 38 appartementen, kantoren en winkels. Volgens de verzoekende partijen motiveert het bestreden besluit de inpasbaarheid van het project enkel met dezelfde stijlformule die ook al werd gebruikt in de vorige vergunningsbeslissing en waarover de Raad van State in het arrest nr. 212.038 van 15 maart 2011 reeds heeft geoordeeld dat zij niet afdoende is als motivatie.

Het vergunde project is ten tweede onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving omwille van de overdreven bouwhoogte ervan. Volgens de verzoekende partij ligt de nulpas op 75 cm, en niet op 1,5 meter, onder het maaiveld van de achtertuinen aan de Doelenstraat. Als men 75 cm aftrekt van alle kroonlijsthoogtes van het vergunde project dan zijn deze nog steeds uitzonderlijk hoog. De kroonlijsthoogte van de meeste woningen in de buurt is ongeveer 3 meter. De hoogte van de achtergevel van het project varieert van 8,30 meter tot 14 meter. Het is duidelijk dat het project enorm ver uitsteekt boven de woningen in de Doelenstraat.

Het vergunde project is ten derde onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving omwille van de overdreven bouwdiepte ervan. Van voor- tot achtergevel bereikt het project een bouwdiepte van 62 meter. Dit is enorm en al zeker in vergelijking met de omliggende bebouwing bestaande uit normale eengezinswoningen.

Het vergunde project is ten vierde onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving omwille van de overdreven bouwdensiteit ervan. Ook

wat de densiteit van de bewoning betreft, sluit het project duidelijk niet aan bij hetgeen gebruikelijk is in de omliggende omgeving.

De verzoekende partijen vervolgen dat ook naar typologie van de functies er geen enkele overeenkomst is tussen het vergunde project en de onmiddellijke omgeving. Het project behelst 38 appartementen, terwijl de onmiddellijke omgeving uit vrijstaande eengezinswoningen bestaat. Zowel de handelsfunctie als de functie dienstverlening/kantoren van het project staan in schril contrast met de volledig residentiële functie van de omliggende woonwijk. De overweging in het bestreden besluit “dat een woningbouwcomplex met handel en diensten inzake bestemming conform is met de geldende gewestplanbestemming” is niet afdoende. Het feit dat een winkelcentrum aan de andere kant van de ring aanwezig is, kan uiteraard geen reden zijn om een zo grootschalig project toe te laten op deze plaats. Niet de andere kant van de ring is bepalend, wel de onmiddellijke omgeving. Volgens de verzoekende partijen wordt over de handel- en kantoorruimte in het bestreden vergunningsbesluit niets gemotiveerd.

De verzoekende partijen stellen dat de privacy van de buurtbewoners door het project wordt aangetast. De nieuwe bewoners zitten haast in de achtertuin van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen menen dat zij zullen figureren als kijkobjecten ten aanzien van toeschouwers die vanuit de hoogte op hen neerkijken. Ten onrechte wordt in het bestreden besluit overwogen dat zoveel mogelijk met niet doorzichtig glas wordt gewerkt. Het meeste glas in de naar de tuinen van de verzoekende partijen gerichte gevel bestaat immers uit een “aluminium gordijngewel-systeem met dubbel isolerende heldere beglazing”. Volgens de verzoekende partijen toont nader onderzoek van de plannen aan dat er op de eerste verdieping ook woonkamers zijn gelegen, meer bepaald in huis nr. 13 en 12 (plan nr. 09/12), dat er op de tweede verdieping slaapkamers zijn gelegen (plan nr. 10/12) en dat er op de derde verdieping terrassen zijn gelegen (plan nr. 11/12). Daarenboven valt niet in te zien waarom de inkijk vanuit een keuken (waar toch ook veel tijd wordt doorgebracht) minder erg zou zijn dan vanuit een woonkamer.

In het arrest nr. 212.038 van 15 maart 2011 heeft de Raad van State terecht gesteld dat een uitkijk vanuit het bouwproject onder een hoek van

45° inderdaad, zoals door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt voorgehouden, “te beperkt is om zichtlijnen te bepalen”. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de Raad van State hebben, volgens de verzoekende partijen, terecht geoordeeld dat de privacy van de omwonenden ernstig wordt aangetast.

Volgens de verzoekende partijen heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar terecht gesteld dat het voorzien van een groenscherm door middel van (hoge) bomen in hoofdzaak slechts een grotere privacy garandeert ten opzichte van mogelijke inkijk vanuit gelijkvloerse vertrekken, maar dat vanuit de hoger gelegen ruimtes de meeste bomen onvoldoende hoog zijn om inkijk te beperken. Over het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt in het bestreden besluit enkel het volgende gesteld:

“Overwegende dat er tussen het bouwblok en de aanpalende percelen in de Doelenstraat en de Einde een bufferzone voorzien wordt van 7,8 m tot 15,8 m breed, noodzakelijkerwijze beperkt tot 3,8 m ter plaatse van de plaatselijk diepere en in het perceel van de aanvraag inspringende tuin; dat voor deze buffer in de fase van de beroepsprocedure bij de deputatie een beplantingsvoorstel opgemaakt is, in samenwerking met een landschapsarchitect; dat hierbij geopteerd wordt voor een raster van grove dennen en berken, kenmerkend voor het landschap van Lommel, uitgedund om verpozingsruimtes te kunnen creëren; dat de afstand tussen het bouwblok en de bestaande woongelegenheden minimaal circa 16 m bedraagt; dat deze uitwerking een passende en daadwerkelijke groenscherming tussen de huizen van de Doelenstraat en het nieuwe complex realiseert.”

De verzoekende partijen wijzen er op dat de geciteerde overweging overeenstemt met een gelijkkluidende overweging in het door de Raad van State vernietigde besluit, op de toevoeging van het woord “noodzakelijkerwijze” en het laatste zinsdeel (“dat deze uitwerking ...”) na.

Volgens de verzoekende partijen heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar terecht overwogen dat door de oriëntatie en de beperkte diepte van de percelen langs de Doelenstraat “een vermindering van lichtinval door schaduwvorming van het nieuwe project te belastend is voor de bestaande woningen”.

De verzoekende partijen besluiten dat de argumenten uit het advies en het beroep van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet, alleszins niet afdoende, worden weerlegd in het bestreden besluit. De motivering van dit besluit is alleszins niet van die aard dat zij de pijnpunten in het dossier kan “wegmotiveren”.

10. De verwerende partij benadrukt in haar nota dat de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening valt binnen de appreciatiebevoegdheid van de overheid, waardoor de toetsing door de Raad van State marginaal dient te zijn. De vergunning zelf bevat volgens de verwerende partij een uitvoerige motivering inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het bouwterrein is gelegen tussen twee gebieden met een verschillend karakter. Aan de voorzijde is het gelegen langs één van de belangrijkste verkeersaders van de stad Lommel, waar in de nabije omgeving zowel (grootschaligere) commerciële en handelspanden als woonentiteiten werden gerealiseerd. Uit het bestreden besluit blijkt dat de traditionele verkaveling, bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen van 1 à 2 bouwlagen, aan de achterzijde van het bouwterrein mee in beschouwing werd genomen bij de beoordeling.

Na het vernietigingsarrest van de Raad van State heeft een nieuwe hoorzitting plaatsgevonden waarop de aanvrager, de gemeente en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zijn verschenen.

Volgens de verwerende partij blijkt uit het overwegend gedeelte van het bestreden besluit dat de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, waarbij zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Er werd een reële toetsing doorgevoerd aan de plaatselijke ordening. Ook de aan de achterzijde liggende onmiddellijke en ruimere omgeving van het bouwproject werd mee in ogenschouw genomen.

De verwerende partij wijst er nog op dat de Vlaamse Bouwmeester en het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel een (voorwaardelijk) gunstig advies verleenden.

Volgens de verwerende partij werden de argumenten van de verzoekende partijen aangehaald in de bezwaren en in het verzoekschrift (“schending van de privacy” en “licht en bezonning”) uitvoerig besproken in het bestreden besluit in de evaluatie van de aanvraag.

11. In haar verzoekschrift tot tussenkomst benadrukt de tussenkomende partij dat het bestreden besluit zeer uitvoerig motiveert waarom de aanvraag wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Terecht wordt verwezen naar artikel 4.3.1, § 2 VCRO waarin duidelijk is gesteld dat men bij het verlenen van een vergunning en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Het gaat om de volgende twee ontwikkelingen. Vooreerst kwalificeert het provinciaal ruimtelijk structuurplan de omgeving als stedelijk gebied, met woondichtheden van minstens 25 woningen/ha. Daarnaast blijkt uit de toelichtingsnota bij het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied Lommel” (hierna: het PRUP) duidelijk dat de voorliggende aanvraag en de daarin voorziene hogere dichtheden in overeenstemming zijn met deze afbakening. Ook al bevat het PRUP voor de site geen specifieke voorschriften, toch is duidelijk dat de site wel in de afbakening van dat kleinstedelijk gebied is opgenomen en dus bepaalde dichtheden daarbinnen verantwoord zijn. Het PRUP was nog niet van toepassing bij het voorgaande ministerieel besluit, maar er moest wel rekening mee gehouden worden bij het nu bestreden besluit dat dateert van na de goedkeuring van dat PRUP.

In een streefbeeldstudie van Grondmij, opgemaakt in opdracht van de stad Lommel, onderzocht men de ontwikkelingsperspectieven voor een functionele ontwikkeling langs de N71 en of die in overeenstemming is met het karakter van stedelijk gebied zoals vastgelegd in het provinciaal structuurplan. Volgens die studie biedt dit gebied enorme potenties voor commerciële en dienstverlenende functies. Hierbij wordt gedacht aan een

commercieel centrum, een bouwcentrum, een grootschalige detailhandel, een bioscoopcomplex, een dancing, kantoren, ...

Volgens de tussenkommende partij kan men in dergelijk stedelijk gebied geen beperkte woondichtheden en lage bebouwing verwachten zoals in de bestaande verkaveling van de verzoekende partijen die niet aan de huidige normering van stedelijk gebied voldoet en in die zin in de toekomst tevens onvermijdelijk zal evolueren naar dichtere en hogere bebouwing in de mate er herbouwd zal worden.

De tussenkommende partij wijst op de rechtspraak van de Raad van State waarbij wordt gesteld dat van iemand die ervoor opteert om zich binnen een bepaald gebied te vestigen een veel grotere tolerantie mag verwacht worden ten aanzien van hinder die logischerwijze uit deze bestemming voortvloeit. De verzoekende partijen konden zich gezien de bestemming stedelijk gebied, en de ligging van het perceel langsheen een drukke gewestweg in alle redelijkheid verwachten aan aanvragen en vergunningen als de voorliggende. De verzoekende partijen hebben zelf gekozen voor een woning op een zeer ondiep perceel, gelegen achter een perceel gelegen langs een drukke gewestweg in stedelijk gebied, waarvan men uiteraard kon/moest verwachten dat dit vroeg of laat bebouwd zou worden. De keuze voor dergelijke zeer ondiepe tuinen, beperkt tevens de mate waarin men terecht een onaanvaardbare hinder zou kunnen claimen.

Volgens de tussenkommende partij werd rekening gehouden met de bezwaren, onder meer met deze van de verzoekende partijen. Om die reden werd voorzien in ondoorzichtig glas voor wat betreft de ramen naar de tuinen van de verzoekende partijen toe, zodat inkijk maximaal wordt uitgesloten, en de privacy optimaal gewaarborgd blijft. Tevens zijn de leefruimtes niet aan de zijde van de verzoekende partijen gelegen, doch werden zij gericht naar een binnenplein. Er werd tevens een insprong in het gebouw voorzien, om zo dezelfde garanties te kunnen bieden aan één eigendom van één van de verzoekende partijen, die dieper reikt dan de andere. De ligging van de nulpas van het gebouw is op gelijke hoogte gebracht met het laagste punt van het bestaande maaiveld.

De tussenkomende partij wijst op de boomgaard die de overgang maakt tussen het vergunde gebouw en de verkaveling van de verzoekende partijen. Het nieuwbouwwolume wordt ten opzichte van de achterliggende woningen van de verzoekende partijen 1,5 meter “ingegraven”. De voorste rij woningen van het vergunde project is zeer ondiep zodat je letterlijk door de woningen kan kijken tot op het binnenplein. Voor de gevels is dan ook een transparant materiaal gewenst bijvoorbeeld een glazen gevel die op zijn beurt de glasindustrie van de stad Lommel in de kijker plaatst. De achterste woningen zijn een niveau opgetild, zodat de bestaande ééngezinswoningen eveneens doorzicht hebben tot op de binnenhof.

Volgens de tussenkomende partij blijft de 45°-inkijk vanaf de achterste woonvleugel van het nieuwbouwproject naar de aanliggende reeds bestaande privé-tuinen, meer dan ruimschoots binnen de eigen perceelsgrenzen. De 45°-regel is geenszins - zoals onterecht wordt voorgehouden - te beperkt om zichtlijnen te bepalen die als redelijk kunnen worden aanvaard. Bovendien is er de buffering door de boomgaard.

De tussenkomende partij wijst er op dat de aanvraag werd voorgelegd aan de Vlaamse Bouwmeester, wat in eerste instantie niet verplicht was gezien het gaat om een privéproject.

Volgens de tussenkomende partij strookt het beeld dat de verzoekende partijen van de omgeving geven geenszins met de werkelijkheid. Zeer recent werd tegen de naastgelegen woonwijk een gans shoppingcenter gebouwd langs dezelfde gewestweg waaraan het vergunde project gelegen is. Het bouwterrein is wel degelijk 75 cm tot 1,5 meter lager gelegen dan de woningen aan de Doelenstraat. Bovendien is er een afstand van 25-30 meter tussen de woningen en het project, wat evenveel is als de afstand van de voorzijde van de woningen van de verzoekende partijen tot aan de woningen aan de overzijde van de straat waarin ze gelegen zijn. De afstand van 25-30 meter blijkt niet uit de schets van de verzoekende partijen, die overigens in hun schets tevens de hoogstammige groenbuffer vergeten op te nemen, waarbij de eigen (verouderde) woningen met kroonlijsten lager dan het normale overigens niet representatief zijn om nieuwbouw op af te stemmen, zeker niet in stedelijk gebied. Het is bovendien duidelijk dat er tussen de verzoekende partijen en het bestreden

project, een zeer ruim hoogstammig groenscherm met grove den (die 25-35 meter hoog wordt) en berk wordt voorzien dat inkijk onmogelijk maakt.

De tussenkomen partij stelt dat men op het eerste zicht uit het plan waarop de naar de Doelenstraat gerichte gevel van het nieuwbouwproject staat afgebeeld een grote visuele impact naar de verzoekende partijen zou kunnen afleiden. Bij nader toezien blijkt echter dat er veelvuldig gebruik is gemaakt van ramen met ondoorzichtig glas en ondoorzichtige polycarbonaatpanelen, dan wel vides over meer dan één verdieping vanwaar geen rechtsreeks zicht kan worden genomen naar de Doelenstraat toe. Het gevolg is dat enkel zicht mogelijk is van “het gelijkvloers (keuken)” en “de 1^o verdieping (slaapkamers)”.

De tussenkomen partij wijst er op dat “gewone woningen” - zeker gezien de configuratie van de bestaande verkaveling waarin de verzoekende partijen wonen - tot op 5 meter van de perceelsgrens voorzien zouden mogen worden, net als de woningen van de verzoekende partijen zelf. Volgens de tussenkomen partij zouden dergelijke op korte afstand ingeplante “gewone woningen” qua inkijkmogelijkheden en schaduw/bezonnig een grotere impact hebben voor de verzoekende partijen dan het vergunde project.

De tussenkomen partij wijst er verder op dat bij de aanvraag een wetenschappelijk correcte zonnestudie werd gevoegd die op voldoende wijze aantoont dat er geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van de zon- en lichtinval.

De tussenkomen partij besluit dat de in het bestreden besluit opgenomen motivering en de motivering door verwijzing naar verslagen, besprekingen en adviezen, die alle gekend zijn voor de verzoekende partijen, ervan doet blijken dat het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitvoerig en volledig gemotiveerd werd verworpen. Daarbij werd tevens uitdrukkelijk verwezen naar de aanwezigheid van (de vertegenwoordiger van) de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op de voorgaande besprekingen waarop geen fundamentele bezwaren werden geuit. Voorhouden dat niet afdoende gemotiveerd werd is aldus niet ernstig. Minstens is er op basis van het dossier en de motivering van het bestreden besluit geen sprake van een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

12. Het in het middel aangevoerde artikel 53, § 3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, legt de minister, wanneer hij uitspraak doet over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze die is opgelegd door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

In dit verband kan alleen rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven, en derhalve geenszins met de door de tussenkommende partij, zelf geen auteur van de bestreden beslissing, geformuleerde argumenten. Dit laatste geldt op het eerste gezicht in het bijzonder voor het argument van de tussenkommende partij dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening terecht rekening is gehouden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. In het bestreden besluit lijkt immers nergens van dergelijke ontwikkelingen gewag te zijn gemaakt.

13. Het bestreden besluit bevat volgende relevante overwegingen:

“[1] Overwegende dat [...] het project qua [...] intensiteit en architecturale opvatting in duidelijk contrast komt met de kleinschalige bebouwing langs de Doelenstraat; dat dit contrast op zich geen weigeringsgrond vormt zoals uitvoerig geargumenteed in het verslag van de Vlaamse Bouwmeester, hierna verder weergegeven; dat wel ten allen tijde het evenwicht met aanliggende eigendommen dient bewaard, dat in dit aspect van de zaak als volgt wordt geargumenteed;

[2.1] Overwegende dat het volume bestaat uit 3 à 4 bouwlagen, met een kroonlijsthoogte die varieert van minimum 8 m tot maximum 16,3 m in hoogte; dat het complex gevellengtes heeft van circa 137m aan de zijde van de Binnensingel en circa 70 m aan de zijde van de woningen in de Doelenstraat; dat de zijgevel kant de Einde een lengte van circa 110 m heeft en deze aan de andere kant een lengte van circa 25 m heeft; dat de kroonlijsthoogte van de voorgevel oploopt van 8,3 m (zijde parking in open lucht) over 13,8 m (deel met winkelruimtes en woningen) tot 16,3 m (hoek Binnensingel - Einde, waar kantoorruimtes voorzien worden); dat de

kroonlijsthoogte van de achtergevel, gericht naar de woningen in de Doelenstraat, varieert van 8 m (hoek kant Einde) over 13,8 m (ter plaatse van inspringende tuinzone) naar 7,4 m (hoek kant buitenparking in het westen); dat de kroonlijsthoogte van de zijgevel zijde Einde afloopt van 16,3 in naar 8,3 m; dat de kroonlijsthoogte van de andere zijgevel 8,3 m bedraagt; dat de 0-pas van het bouwproject zich 0,75 m lager situeert dan het maaiveld van de aanpalende percelen langsheen de Doelenstraat;

[2.2] dat deze merkelijke verlaging van de vloerpas een meetbare factor ter betere bezonning en beluchting van de noordelijk aangrenzende woningen vormt;

[3.1] Overwegende dat het een verzorgd architecturaal concept van een binnenhof en van 'wonen onder één groot dak' gehanteerd wordt, op zich een kwalitatief gegeven; dat deze globale kwalitatieve opvatting op zich een waardevol gegeven is;

[3.2] dat het complex ontwikkeld wordt rond een verhoogde binnentuin waarbij de woongelegenheden zoveel mogelijk naar deze binnentuin gericht zijn; dat ter plaatse van de vermelde diepere en inspringende tuin een 3,70 meter volume uit het blok gesneden is, om op die plaats meer openheid en ruimte te creëren; dat de woningen in de achtergevel opgetild zijn tot één niveau boven het maaiveld, met het doel de bestaande woningen in de Doelenstraat een doorzicht te bieden op het binnenhof

[3.3] die door concept en (groen)uitwerking een aangenaam beeld zal geven;

[4.1] Overwegende dat er tussen het bouwblok en de aanpalende percelen in de Doelenstraat en de Einde een bufferzone voorzien wordt van 7,8 m tot 15,8 m breed, noodzakelijkerwijze beperkt tot 3,8 m ter plaatse van de plaatselijk diepere en in het perceel van de aanvraag inspringende tuin; dat voor deze buffer in de fase van de beroepsprocedure bij de deputatie een beplantingsvoorstel opgemaakt is, in samenwerking met een landschapsarchitect; dat hierbij geopteerd wordt voor een raster van grove dennen en berken, kenmerkend voor het landschap van Lommel, uitgedund om verpozingsruimtes te kunnen creëren; dat de afstand tussen het bouwblok en de bestaande woongelegenheden minimaal circa 16 m bedraagt; [4.2] dat deze uitwerking een passende en daadwerkelijke groenscherming tussen de huizen van de Doelenstraat en het nieuwe complex realiseert;

[5.1] Overwegende dat de parking [ten oosten] van het bouwblok tot op 3 m van de perceelsgrens met de aanpalende percelen in de Doelenstraat komt; dat de inrit naar de ondergrondse garage, en de parkings erlants tot op 1 m van de aanpalende percelen komt;

[5.2] dat deze laatste constructie beperkte bouwhoogte heeft en van de eigendomsgrens blijft afgescheiden met bijkomende groenaanleg;

[6] Overwegende dat er een hedendaagse architectuur- en vormtaal uitgewerkt wordt; dat er voor geopteerd is de gevels en het complex zo transparant mogelijk uit te werken (openheid naar het binnenhof) en dat daarom gekozen is voor een glazen gordijngevel en een combinatie van glasmozaïek en holden natuurlijk vergrijzende friezen;

[...];

[7] Overwegende dat de ligging van de percelen langs een van de belangrijkste verkeersaders van de stad Lommel, waar in de nabije

omgeving zowel (grootschaligere) commerciële en handelspanden als woonentiteiten werden gerealiseerd, maken dat het project zowel qua functies als qua vormgeving voldoende verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;

[8.1] Overwegende dat indien men uitgaat van een uitkijk vanuit het bouwproject onder een hoek van 45° er slechts uitzicht is op de tuinen binnen de grenzen van het bouwproject zelf; dat dit geldt met uitzondering voor de woning gelegen aan de Doelenstraat 26, vermits deze woning een inspringende tuin heeft; dat zoals eerder gesteld op die plaats specifiek het ontwerp is aangepast voor meer openheid;

[8.2] dat de achtergevel zorgvuldig is opgebouwd in de hoogte met vanaf de eerste verdieping systematische vermindering van zicht op de woningen langs de Doelenstraat, door het gebruik van opaal glas of ondoorzichtige polycarbonaatpanelen;

[9] Overwegende dat verder op de hogere bouwlagen achter de ramen vides over meer dan één verdieping doorlopen, van waarop dus evenmin zicht op de Doelenstraat kan genomen worden; dat door deze systematiek, waar enkel zicht mogelijk blijkt vanaf het gelijkvloers (keukens) en de eerste verdieping (voornamelijk slaapkamers), de privacy van de omliggende percelen zoveel mogelijk wordt gerespecteerd, zodat deze binnen de perken van een gangbaar kleinstedelijk bouwpatroon blijft;

[10] Overwegende dat [...] de meeste verblijfsruimten gericht zijn op het binnenplein, wat de invloed op de privacy van de burens bijkomend verkleint;

[11] Overwegende dat de aanvrager een uitgewerkte bezonningsstudie heeft bijgebracht waaruit de beperkte weerslag op de belichting van de noordelijk aanliggende woningen blijkt; dat het gevraagde gebouw zich door afnemende gevelhoogte richt naar de kleiner wordende afstand tot de woningen aan de Doelstraat, aflopend vanaf kadastraal perceel nr. 836z naar 836m;

(...)

Overwegende dat in die zin het project verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en bijgevolg in aanmerking komt voor vergunning; dat het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar niet dient bijgetreden [...].”

14. Het blijkt niet en er wordt ook door geen van de partijen voorgehouden dat het in het bestreden besluit aangehaalde “verslag van de Vlaamse Bouwmeester” betrekking heeft op de bestaanbaarheid vanuit het oogpunt van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening van het vergunde project met de verkaveling waarin de verzoekende partijen wonen.

15.1. De hiervoor (randnr. 13) geciteerde overwegingen 2.1, 3.2, 4.1, 5.1, 6, 7, 8.1 en 10 van het bestreden besluit hernemen, soms in licht aangepaste bewoordingen, de overwegingen van het door de Raad van State vernietigde

vergunningsbesluit. De overwegingen 2.2, 3.1, 3.3, 4.2 en 5.2 zijn op het eerste gezicht loutere affirmaties die ten opzichte van de overwegingen 2.1, 3.2, 4.1 en 5.1 geen bijkomend motief uitmaken.

15.2. Om de in het arrest nr. 212.038 van 15 maart 2011 aangegeven redenen blijkt uit de in randnummer 15.1 bedoelde overwegingen niet dat het project, gelet op zijn omvang, bouwhoogte, bouwdiepte en bouwdensiteit, bestaanbaar is met de onmiddellijk aanpalende verkaveling waarin de verzoekende partijen wonen.

16.1. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat in de naar de voornoemde verkaveling gerichte gevel van het vergunde gebouw meerdere appartementen op de eerste en de tweede verdieping ramen met doorzichtig glas hebben. Op het eerste gezicht doet de hiervoor (randnr. 13) geciteerde overweging 8.2 van het bestreden besluit aan die vaststelling geen afbreuk.

16.2. In het eerste motief dat nieuw is ten opzichte van het door de Raad van State vernietigde vergunningsbesluit (randnr. 13, overweging 9) wordt er op gewezen dat “op de hogere bouwlagen” achter de ramen vides over meer dan één verdieping doorlopen, van waarop geen zicht op de Doelenstraat kan genomen worden en dat enkel zicht mogelijk blijkt vanaf “het gelijkvloers (keukens)” en “de eerste verdieping (voornamelijk slaapkamers)”.

16.3. In het tweede motief dat nieuw is ten opzichte van het door de Raad van State vernietigde vergunningsbesluit (randnr. 13, overweging 11) wordt er op gewezen dat de op 6 oktober 2006 ingediende aanvraag vergezeld ging van een bezonningsstudie “waaruit de beperkte weerslag op de belichting van de noordelijk aanliggende woningen blijkt”. In verband met de schaduwwerking wordt nog opgemerkt “dat het gevraagde gebouw zich door afnemende gevelhoogte richt naar de kleiner wordende afstand tot de woningen aan de Doelenstraat”.

17. De vraag is dan of uit de in randnummer 16 aangehaalde overwegingen, samen met het feit dat er tussen het project en de verkaveling waarin de verzoekende partijen wonen een groenscherm in de vorm van een boomgaard is voorzien, afdoende blijkt dat het project vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening bestaanbaar is met die verkaveling.

18. Ten aanzien van de in randnummers 16.1 en 16.2 aangehaalde overwegingen moet er op worden gewezen dat daarin op het eerste gezicht geen rekening wordt gehouden met het nochtans uitdrukkelijk in het bestreden besluit vermelde feit dat “de woningen in de achtergevel opgetild zijn tot één niveau boven het maaiveld”, zodat wanneer er sprake is van “het gelijkvloers” en “de eerste verdieping” het in werkelijkheid respectievelijk om de eerste en de tweede verdieping lijkt te gaan.

Verder lijken de verzoekende partijen terecht aan te voeren dat er in de naar de verkaveling gerichte gevel van het vergunde gebouw woonkamers op de eerste verdieping, slaapkamers op de tweede verdieping en terrassen op de derde verdieping gelegen zijn en dat niet valt in te zien waarom de inkijk vanuit een keuken minder erg zou zijn dan de inkijk vanuit een woonkamer.

19. Met betrekking tot het voornoemde groenscherm wordt in het bestreden besluit overwogen dat dit “noodzakelijkerwijze beperkt [is] tot 3,8 m ter plaatse van de plaatselijk diepere en in het perceel van de aanvraag inspringende tuin”. Deze overweging lijkt op het eerste gezicht te getuigen van een verkeerde opvatting over wat een toetsing van een aanvraag aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening dient te zijn. Bij die toetsing moet de vorm van het bouwperceel en van de aanpalende percelen als een gegevenheid worden aangenomen, waaraan de inplanting van het aangevraagde gebouw moet worden getoetst en zonodig aangepast. De voornoemde overweging lijkt evenwel te steunen op een omgekeerde redenering waarbij de inplanting van het aangevraagde gebouw als een gegevenheid wordt aangenomen.

20. Daargelaten het afdoend karakter ervan, maakt de in randnummer 16.3 aangehaalde overweging, die enkel betrekking heeft op de schaduwwerking, op het eerste gezicht de hiervoor vastgestelde motiveringsgebreken niet goed.

Het antwoord op de in randnummer 17 bedoelde vraag lijkt dan ook ontkennend te moeten zijn.

21. Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

22. Inzake het moeilijk te herstellen ernstig nadeel voeren de verzoekende partijen hetzelfde aan als in de zaak A. 195.239/X-14.503 die geleid heeft tot het tussenarrest nr. 203.802 van 7 mei 2010. Zij stellen dat het project, gelet op zijn omvang, hinder inzake rust, privacy, licht en bezonning zal veroorzaken op hun aanpalende woonpercelen.

23. Daar waar de verwerende partij in haar nota voorhoudt dat de verzoekende partijen “op geen enkele wijze (toelichten) hoe hun respectievelijke woningen zijn ingeplant, ingedeeld en georiënteerd opzichts voorliggend project”, gaat zij voorbij aan de in het verzoekschrift opgenomen driedimensionale computersimulatie waarop de woningen van de verzoekende partijen met hun huisnummer worden afgebeeld evenals het vergunde project.

24. De eerste en de derde tot de zesde verzoekende partijen zijn allen bewoners van woonpercelen die onmiddellijk palen aan de achterzijde van het terrein van het bouwproject.

25. Gelet op de aard en de omvang van het vergunde bouwproject en gelet op de bespreking van het eerste middel, maken de voornoemde verzoekende partijen in hun uiteenzetting voldoende concreet aannemelijk dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

26. Waar de verwerende en de tussenkomen de partij er, samengevat, op wijzen dat de woningen van de verzoekende partijen alle gelegen zijn in (stedelijk) woongebied, en de nadelen aldus gerelativeerd moeten worden, dient te worden vastgesteld dat deze omstandigheid niet vermag in te houden dat deze verzoekende partijen geen ernstig nadeel meer kunnen ondergaan ten gevolge van de bestreden vergunning, derwijze dat zij zich aldus zouden dienen neer te leggen bij om het even welke stedenbouwkundige vergunning voor een woning in woongebied.

De tussenkomen de partij kan, om dezelfde redenen, niet worden gevolgd waar zij poneert dat er “geen rechtstreeks causaal verband” is tussen het voorgehouden nadeel en het aangevochten besluit en “het nadeel volgt uit de bestemming als woonzone én de ligging in stedelijk gebied”.

27. De conclusie is dat er in hoofde van de eerste en de derde tot de zesde verzoekende partijen wordt voldaan aan de voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Gelet op deze conclusie is het overbodig om te onderzoeken of er ook in hoofde van de tweede verzoeker aan die voorwaarde wordt voldaan.

C. Besluit

28. Er is voldaan aan de door artikel 17, §§ 1 en 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen.

BESLISSING

1. Het verzoek van de n.v. GROEP 3 tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 17 oktober 2012 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport houdende de verwerping

van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, waardoor het besluit van 24 april 2008 van de deputatie van de provincieraad van Limburg houdende toekenning van de stedenbouwkundige vergunning aan Ronny Eyssen, bouwbedrijf Eyssen voor de afbraak van een woning en het oprichten van een woningbouwcomplex met 38 wooneenheden met handel en diensten aan de Binnensingel te Lommel, kadastraal bekend sectie C, nrs. 847/a/2, 847/b/2, 847/x, 847/z en 852/e, zijn rechtskracht herneemt.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zesentwintig april 2013, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	staatsraad, wnd. voorzitter,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Jan Clement