

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 261.571 van 29 november 2024
in de zaak A. 237.606/X-18.261**

In zake : J.D.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Sofie Albert
kantoor houdend te 1000 Brussel
Wolvengracht 38 bus 2
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de GEMEENTE JETTE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Geoffroy Generet
kantoor houdend te 1050 Brussel
Kapitein Crespelstraat 2-4 bus 6
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST

Tussenkomende partij :

de NV M.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Filip De Preter en Bert Van Herreweghe
kantoor houdend te 1000 Brussel
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 28 oktober 2024, strekt tot de nietigverklaring van “[d]e beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jette dd. 16 augustus 2022 tot afgeven aan de bv [M.] van een vergunning tot het bouwen van 2 appartementsgebouwen (19 appartementen) op een terrein gelegen te 1090 Jette, Jetsesteenweg 469-475”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 17 januari 2023. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij, de verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 18 oktober 2024.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat An-Sofie Debersaques, die *loco* advocaat Sofie Albert verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Laurent Generet, die *loco* advocaat Geoffroy Generet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck 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 18 april 2019 dient de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee meergezinswoningen (23 appartementen) en 5 eengezinswoningen te Jette.

3.2. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan (hierna: GBP), goedgekeurd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 3 mei 2001, is het perceel gesitueerd in een “sterk gemengd gebied”.

Het ligt tevens binnen het beheersingsgebied van het bijzonder bestemmingsplan (hierna: BBP) nr. 8.04 ‘Albert Wijk’, meer bepaald in de bestemmingscategorie 3 ‘openbare ruimte die wijken verbindt en met een gemengd karakter’.

3.3. Nadat de aanvrager verschillende keren werd aangeschreven met de vraag de onvolledige aanvraag aan te vullen, wordt de aanvraag op 10 januari 2020 aangevuld, waarna op 6 februari 2020 een bewijs van ontvangst wordt opgemaakt.

3.4. Tijdens het openbaar onderzoek dat wordt georganiseerd van 13 februari 2020 tot 27 februari 2020 worden er 12 bezwaren ingediend.

Ook verzoeker dient een bezwaarschrift in, waarin hij bezwaren formuleert ten aanzien van de gevraagde afwijkingen van het GBP, het BBP en de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (hierna: GSV) en wijst op mogelijke veiligheidsproblemen aangaande de toegang van de brandweer(wagens) tot het project en op de onverenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg om reden van de hinder door verlies aan dag- en zonlicht en privacy. Hij voegt tevens een schaduwstudie toe aan zijn bezwaar.

3.5. Op 6 maart 2020 verleent de overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies.

De volgende voorwaarden worden gesteld:

- de eengezinswoningen binnen het huizenblok beperken tot het gelijkvloers + 1;
- de laatste verdieping van het tussengebouw schrappen;
- de diepte van de ondergrondse verdiepingen beperken tot die van de achterkant van het tussengebouw;
- de toegang voor motorvoertuigen tot het tussengebouw beperken;
- de architecturale visie voor de eengezinswoningen binnen het huizenblok herzien;
- een fietsenlokaal voorzien op het gelijkvloers, eventueel onder het tussengebouw;
- een zonlichtstudie voorzien;
- de opmerkingen van de DBDMH (Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest) in de plannen opnemen wat betreft de inrichting van de weg en het kappen van bomen.

3.6. Op 12 juni en 29 juli 2020 dient de aanvrager overeenkomstig artikel 126/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO) een schaduwstudie en wijzigende plannen in. Hierbij wordt onder meer het aantal appartementen verminderd tot 22 door de bovenste verdieping van het tussengebouw te schrappen.

3.7. Op 14 september 2020 stelt de eerste verwerende partij vast dat de aanvraag volledig is.

3.8 Er wordt een tweede openbaar onderzoek georganiseerd van 10 september 2020 tot 24 september 2020, waarbij 7 bezwaren worden ingediend.

Ook verzoeker dient opnieuw een bezwaarschrift in, waarin hij zijn bezwaren aangaande de gevraagde afwijkingen van het GBP, het BBP en de GSV herneemt en wijst op mogelijke veiligheidsproblemen aangaande de toegang van de brandweer(wagens) tot het project en op de onverenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg om reden van de hinder door verlies aan dag- en zonlicht en privacy. Hij voegt opnieuw een schaduwstudie toe aan zijn bezwaar.

3.9. Op 2 oktober 2020 verleent de overlegcommissie een tweede voorwaardelijk gunstig advies.

De volgende voorwaarden worden gesteld:

- het terras van het appartement met 2 slaapkamers op de tweede verdieping van het achterliggende gebouw beperken tot de scheiding tussen de woonkamer en de inkomhal, en de rest van het dak inrichten als een groendak;
- de hoogte van de eengezinswoningen binnen het huizenblok beperken tot een gelijkvloers +1 en de binneninrichting herzien;
- de ventilatiesystemen op de plannen vermelden (gecontroleerd mechanisch dubbelstroomtype) om na te gaan of de vrije hoogte onder het plafond voldoende is in alle ruimten van de woningen en voorzien in de afvoer in het dak van de ongezonde lucht van de parkeerplaats;
- het project herzien overeenkomstig de opmerkingen die de DBDMH in zijn adviezen maakt en de afwijking van de basisnormen verkrijgen; de wijzigingen in de aanvraag opnemen zodra sommige ervan het voorwerp van de aanvraag substantieel wijzigen (kappen van bomen op de weg, schrappen van parkeerplaatsen, enz.);
- voorzien in een geïntegreerd regenwaterbeheer op het perceel;
- de studio's schrappen door deze ruimten te integreren in de aangrenzende appartementen (grote eenheden voor gezinnen);
- de woonruimten proportioneel aanpassen aan het type woning en aan het aantal mogelijke bewoners.

3.10. Op 22 juni 2021 dient de aanvrager andermaal aanvullende stukken en wijzigende plannen in.

Hierbij wordt onder meer het aantal appartementen verminderd tot 19 en het aantal eengezinswoningen tot 4.

3.11. Er wordt een derde openbaar onderzoek georganiseerd van 16 september 2021 tot 30 september 2021, waarbij 20 bezwaren worden ingediend.

Ook de verzoeker dient andermaal een bezwaarschrift in, waarin hij – onder meer – zijn eerder vermelde bezwaren herneemt.

3.12. Op 29 oktober 2021 verleent de overlegcommissie een derde voorwaardelijk gunstig advies.

De volgende voorwaarden worden gesteld:

- het voorzien in een bijkomende afstand van 1 meter voor het terras bij het appartement met twee slaapkamers op de tweede verdieping van het achterliggende gebouw;
- een regenwaterinfiltratie voorzien in de achterliggende zone (wadi en infiltrerend waterbekken);
- twee bomen toevoegen voor en achter de parkeerplaats voor het gebouw om de ingang naar de garage en toegangsweg voor de brandweer te markeren;
- een inrichtingsplan voor het voetpad verschaffen (type verharding, boord, enz.);

3.13. Op 23 november 2021 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jette de aanvraag gunstig te adviseren aan de gemachtigde ambtenaar mits de voorwaarden van de overlegcommissie van 29 oktober 2021 worden gerespecteerd, mits er individuele tellers per woning worden geplaatst voor de aansluitingen aan de distributienetten in functie van de uitrusting (water, elektriciteit, gas) en mits het advies van de DBDMH wordt gerespecteerd.

3.14. Op 2 februari 2022 verleent de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest de gevraagde afwijkingen van het BBP en de GSV, met uitzondering van de afwijkingen van artikel 4 wat de inplanting van de eengezinswoningen betreft en van de artikelen 12 en 13 van Titel I GSV.

3.15. Op 15 februari 2022 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jette een gunstig advies over de aanvraag mits de voorwaarden van de overlegcommissie van 29 oktober 2021 worden gerespecteerd, mits er individuele tellers per woning worden geplaatst voor de aansluitingen aan de distributienetten in functie van de uitrusting (water, elektriciteit, gas), mits het advies van de DBDMH wordt gerespecteerd en mits de vier eengezinswoningen worden geschrapt en daar een collectieve tuin wordt ingericht.

3.16. Op 9 maart 2022 richt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jette een verzoek aan de aanvrager om op basis van artikel 191 BWRO gewijzigde plannen in te dienen die tegemoetkomen aan de voorwaarden uit het advies van 15 februari 2022.

3.17. Op 20 juli 2022 dient de aanvrager nogmaals bijkomende stukken en wijzigende plannen in. Hierin wordt onder meer de achterste zone volledig ingericht als collectieve tuin en worden de eengezinswoningen geschrapt.

3.18. Op 16 augustus 2022 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jette de stedenbouwkundige vergunning.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4. De tussenkommende partij betwist het belang van verzoeker, omdat noch de hoedanigheid van bewoner, noch die van eigenaar wordt aangetoond.

Zij maakt ook voorbehoud bij het “atypisch” karakter van het terras en betwist de door de verzoeker aangehaalde hinderaspecten.

5. Samen met zijn memorie van wederantwoord heeft verzoeker de bewijsstukken voorgelegd waaruit blijkt dat hij eigenaar is van het appartement op de eerste verdieping van het gebouw dat paalt aan het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft.

Dit volstaat om van het rechtens vereiste belang te doen blijken.

6. Het beroep is ontvankelijk.

V. Onderzoek van de middelen

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

7. Het vierde middel is genomen uit de schending van artikel 191 (oud) BWRO en uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het materiële motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

8. Verzoeker betoogt dat artikel 191 BWRO vergt dat de wijzigingen aan de aanvraag die op 20 juli 2022 werden ingediend, opnieuw het voorwerp dienden uit te maken van onderzoek. Zo “raakt de weglating van alle eengezinswoningen aan de economie van de gehele vergunning en is dit een zeer verregaande maatregel en raakt dit de gehele vergunning”. Er kan dan ook geen sprake zijn van “wijzigingen die ten opzichte van de oorspronkelijke ingediende plannen geen verandering van omvang, volume of structuur inhouden. Zij zijn daarbij niet minimaal of bijkomstig ten opzichte van het doel van het verzoek en hebben een sterke invloed op het architectonische en esthetische totaalproject”.

9. De verwerende en de tussenkommende partij antwoorden dat verzoeker niet aantoont dat de aangebrachte aanpassingen het voorwerp van de aanvraag zouden veranderen of niet accessoir zouden zijn en dat ze niet zouden zijn aangenomen met oog op het remediëren van de bezwaren opgeworpen ten aanzien van de vorige plannen.

10. De tussenkommende partij beklemtoont voorts dat zij gewijzigde plannen heeft ingediend waarin aan alle op grond van artikel 191 (oud) BWRO opgelegde voorwaarden is tegemoetgekomen. Minstens wordt niet aangetoond dat de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen ter zake feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

Specifiek wat de eengezinswoningen betreft, werden deze verwijderd om ruimte te maken voor een grote collectieve tuin voor de bewoners van de meergezinswoningen. Verzoeker maakt niet aannemelijk dat het college op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze zou hebben besloten dat ook deze voorwaarde van bijkomstig belang kan worden aangemerkt. In het licht van die (niet-betwiste) bevindingen over de effecten van de reductie van het bouwprogramma in het binnengebied, vermocht het uitsluiten van de vier eengezinswoningen en het vergroten en ingroenen van de collectieve tuin worden beschouwd als zijnde een wijziging van “bijkomend” belang, die het voorwerp van de aanvraag niet gewijzigd heeft. De loutere stelling dat de schrapping van de vier eengezinswoningen zou raken aan de “economie van de gehele vergunning”, betreft hoogstens opportunistiekritiek, en toont in elk geval niet aan dat de beoordeling door de verwerende partij foutief zou zijn, of kennelijk onredelijk.

Beoordeling

11. In de versie zoals deze toepasselijk was ten tijde van de vergunningsaanvraag, luidde artikel 191 BWRO:

“Het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering kunnen voorwaarden opleggen die wijzigingen impliceren van de plannen die tot staving van de aanvraag zijn ingediend.

In dit geval, voorzover de wijzigingen het voorwerp van de aanvraag niet aantasten, van bijkomstig belang zijn en tegemoetkomen aan de bezwaren die de oorspronkelijke plannen opwierpen of de afwijkingen van de aanvraag, bedoeld in de artikelen 153, § 2, en 155, § 2, willen doen schrappen, zonder eventueel afbreuk te doen aan het voorwerp van de aanvraag, kan de vergunning worden afgegeven vanaf de ontvangst van de wijzigingen.

De krachtens dit Wetboek voorgeschreven termijn voor de aflevering van het attest of van de vergunning wordt opgeschort tussen de kennisgeving, door de overheid aan de aanvrager, van het verzoek om gewijzigde plannen in te dienen en de kennisgeving, door de aanvrager aan de overheid, van de gewijzigde plannen.

Wanneer de door de overheid opgelegde voorwaarden in strijd zijn met de in het tweede lid bedoelde voorwaarden, moeten de gewijzigde plannen, in voorkomend geval samen met een aanvulling op het effectenverslag, opnieuw worden onderworpen aan de onderzoekshandelingen.

In dat geval, begint de termijn waarbinnen de vergunnende overheid zijn beslissing moet bekendmaken, te lopen vanaf de ontvangst van de

wijzigingen van de aanvraag, in afwijking van de artikelen 156 § 2, 164, vijfde lid, 173 of 178, § 2 van dit Wetboek, al naargelang het geval.”

12. Hieruit volgt dat cumulatief aan een aantal voorwaarden voldaan moet zijn om de eerder reeds ingediende plannen zonder meer te kunnen wijzigen: de wijzigingen mogen het voorwerp van het project niet aantasten, ze moeten “van bijkomstig belang” zijn en ze moeten beogen een antwoord te bieden op de bezwaren die zijn ontstaan door het oorspronkelijke project.

Is aan één van deze voorwaarden niet voldaan, dan moeten de gewijzigde plannen opnieuw worden onderworpen aan de voorgeschreven onderzoekshandelingen.

13. Wijzigingen zijn van bijkomstig belang indien ze geen wijziging van het gabarit, het volume, de structuur, de verdeling of de bestemming van ruimten betreffen ten opzichte van de oorspronkelijk ingediende plannen, ze slechts een geringe invloed hebben op het algemene architecturale project en ze geen architecturale of esthetische opties inhouden die fundamenteel verschillen van het oorspronkelijke project.

14. Vermits verzoeker voorhoudt verstoken te zijn gebleven van de waarborgen in het kader van een openbaar onderzoek, heeft hij – anders dan de tussenkomen partij dit ziet – wel degelijk belang bij het middel. Dat de wijzigingen die laatst aan de plannen werden aangebracht van aard zijn om het bouwprogramma te reduceren, doet niet anders besluiten.

15. Te dezen blijkt dat na het laatste openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie van 29 oktober 2021 een aantal wijzigingen aan de plannen werden aangebracht die onder meer tot gevolg hebben dat er niet langer in eengezinswoningen wordt voorzien binnen het huizenblok, maar een collectieve tuin wordt ingericht.

Er kan moeilijk ingezien worden dat het schrappen van 4 eengezinswoningen op het perceel en het voorzien in een collectieve tuin met

infiltratiebekken en greppels geen impact zouden hebben op het algemene architecturale project en geen architecturale of esthetische opties zouden inhouden die fundamenteel verschillen van het oorspronkelijke project.

16. Aangezien de doorgevoerde wijzigingen niet als van bijkomstig belang kunnen worden aangemerkt, hadden de gewijzigde plannen opnieuw aan de voorgeschreven onderzoekshandelingen onderworpen moeten worden.

17. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

18. Een vijfde middel is genomen uit de schending “van de goede plaatselijke aanleg” en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet), alsook uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

19.1. Verzoeker betoogt dat het project slecht inpasbaar is in het bestaande stedelijk weefsel en een bijzonder negatieve impact op zijn eigendom heeft en dat hij daar reeds van bij het eerste openbaar onderzoek op heeft gewezen. De eigen schaduwstudies, gevoegd bij de diverse bezwaren, tonen duidelijk aan dat op vele tijdstippen doorheen de seizoenen er een overmatige schaduwhinder op zijn eigendom is vanaf zowel het voorliggende gebouw als het gebouw in het midden van het terrein. Beide gebouwen zijn substantieel hoger dan de aanpalende bestaande gebouwen en bovendien vergund in afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Eveneens tonen deze studies de inkijk aan vanaf het appartement op de tweede verdieping zoals vergund, in zowel het appartement van verzoeker als op zijn terras. Dit wordt ook erkend in de adviezen van de overlegcommissie van 6 maart 2020, 2 oktober 2020 en 29 oktober 2021.

19.2. Verzoeker vervolgt dat, gelet op de veelheid aan planaanpassingen en aangevraagde afwijkingen, de vergunnende overheid grondig diende na te gaan of de aanvraag, met inbegrip van de afwijkingen, de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt. Dit is *in casu* onvoldoende (concreet) gebeurd. Het blijkt niet op grond van welke (concrete) motieven de inwilliging van de aanvraag in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg kan worden geacht. De motivering van het bestreden besluit is immers beperkt tot een beschrijving van de vergunde bouwwerken, de bespreking van de vele afwijkingen, en de stijlformule dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van de omliggende stedelijke omgeving en niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Aan de verenigbaarheid van het aangevraagde met de aanpalende woning wordt, niettegenstaande de bezwaren en eerdere voorwaarden, in het bestreden besluit geen aandacht besteed.

Door geen rekening te houden met de schaduwhinder komende van het nieuw vergunde project op de onmiddellijke omgeving, en gelet op de – volgens verzoeker misleidende – studie gevoegd door de aanvrager, is het onduidelijk op basis van welke elementen de eerste verwerende partij heeft aanvaard dat de vergunning kon worden verleend. Dit is onzorgvuldig en onredelijk.

20. Volgens de eerste verwerende partij beroept verzoeker zich op de miskennis van zijn burgerlijke rechten (eigendomsrecht) in de mate dat hij zich beklaagt over het verlies aan lichtinval. Het komt de Raad van State echter niet toe om zich daarover uit te spreken, ook niet onder het mom van de goede plaatselijke aanleg.

21.1 De tussenkomende partij werpt op dat het middel is gebaseerd op een schending van “de goede plaatselijke aanleg”, maar dat daarin geen rechtsregel vervat zit waaraan de wettigheid van de beslissing is te toetsen.

21.2. De tussenkomende partij beklemtoont voorts dat de bekritiseerde besluitvorming berust op uitsluitend gunstige adviezen van de

overlegcommissie, de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen, waarbij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening volledig aansluit. Die vaststelling op zich spreekt al tegen dat de eerste verwerende partij onzorgvuldig of buiten de grenzen van het redelijke zou hebben beslist.

21.3. Verder blijkt, volgens de tussenkomenende partij, uit het bestreden besluit dat de eerste verwerende partij kennis heeft genomen van de diverse bezwaren die werden ingediend over de verwachte inkijk en de beweerde schaduwhinder, en dat die bezwaren zodoende ook deel hebben uitgemaakt van de beoordeling van de hinderaspecten. Die bezwaren hebben ook hun effect gehad.

21.4. In het advies van de overlegcommissie van 6 maart 2020 werd onder andere als voorwaarde opgelegd dat de aanvrager een schaduwstudie moest uitvoeren om de hinder in kaart te brengen. De tussenkomenende partij heeft vervolgens wijzigende plannen ingediend, en daarbij een schaduwstudie toegevoegd aan het dossier. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek over die eerste wijzigende plannen en de bijkomende informatie heeft de overlegcommissie op 2 oktober 2020 de aangevoerde bezwaren over de inkijk en de schaduwimpact opnieuw geëvalueerd. In navolging van die beoordeling werd een voorwaarde opgelegd, waarna de tussenkomenende partij op 22 juni 2021 opnieuw gewijzigde plannen ingediend heeft, waarbij de rand van het terras werd geplaatst op 4,05 meter van de gemene scheiding. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek over die wijzigende plannen heeft de overlegcommissie de aangevoerde bezwaren over de inkijk en de schaduwimpact nogmaals beoordeeld en opnieuw een voorwaarde opgelegd. In overeenstemming met die voorwaarde werd in wijzigende plannen voor het betrokken appartement op de eerste verdieping van het centrale gebouw het terras nog 1 meter verder naar achteren verplaatst vanaf de gemene grens (van 4,05 meter naar 5,09 meter).

21.5. In het bestreden besluit wordt naar al deze beslissingen van de overlegcommissie verwezen, alsook naar de adviezen van het schepencollege en de gemachtigde ambtenaar. In het licht van wat voorafgaat is het voor de tussenkomenende partij duidelijk dat de bezwaren van de verzoekende partij over de

aangevoerde visuele en schaduwhinder doorheen de hele procedure bij de beoordeling van de bevoegde administraties werden betrokken. Het is duidelijk dat de beoordeling van de visuele en schaduwhinder een onverbreekelijk onderdeel heeft gevormd van de besluitvorming en dat de eerste verwerende partij daarbij tot een gemotiveerde beoordeling is gekomen, rekening houdend met de opmerkingen die daarover werden gemaakt tijdens het openbaar onderzoek.

21.6 De verzoekende partij voert overigens geen enkel stuk of argument aan waaruit zou blijken dat de visuele en de schaduwhinder met die doorgevoerde aanpassingen van aard zijn dat het bestuur redelijkerwijs niet kon beslissen wat het heeft beslist.

21.7. In het bestreden besluit wordt, nog steeds volgens de tussenkomende partij, ook geenszins ontkend dat het nieuwe gebouw een visuele en schaduwimpact zal hebben op de omliggende omgeving, met inbegrip van het appartement van verzoeker, maar de eerste verwerende partij acht die impact aanvaardbaar, rekening houdend met de bebouwde en verstedelijkte context van de omgeving en de morfologie van het aanpalende gebouw, waarvan het terras van het tweeslaapkamerappartement op de tweede verdieping maximaal teruggetrokken wordt. Verzoeker kan het daarmee weliswaar oneens zijn, maar dat betekent niet dat die beoordeling daardoor onwettig zou zijn.

Beoordeling

22. De exceptie van de tussenkomende partij dat het middel, wat het beginsel van de plaatselijke ordening betreft, niet verwijst naar een rechtsregel of -beginsel, kan niet worden bijgevalen. Verzoeker heeft die wettigheidskritiek immers – ook – gekaderd in de formele- en materiële motiveringsplicht, en in het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

23. Verzoeker heeft verder een evident belang bij de wettigheidskritiek die gericht is tegen de beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

24. Uit het middel blijkt niet dat verzoeker aan de Raad van State vraagt om uitspraak te doen over het bestaan of de draagwijdte van een burgerlijk recht, maar wel over de wettigheid van de beoordeling van zijn bezwaarschrift omtrent de verenigbaarheid van het vergunde project met de vereisten van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State beschikt over de rechtsmacht om een dergelijk middel te beoordelen.

25. De verplichting tot uitdrukkelijke motivering die volgt uit de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet houdt in dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. Hierbij moet in de eerste plaats rekening gehouden worden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. De beoordeling moet *in concreto* gebeuren.

De formelemotiveringsplicht houdt niet in dat de vergunningverlenende overheid verplicht is om, punt voor punt, een antwoord te verstrekken op de in een advies of bezwaar aangevoerde argumenten. Het volstaat dat in de beslissing wordt aangegeven op grond van welke elementen en argumenten de relevante bezwaren niet worden bijgevalen.

26. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht mag de Raad van State zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, namelijk 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.

27. Verzoeker meent dat er onvoldoende rekening is gehouden met de hinder die het bestreden project zal veroorzaken, en dan in het bijzonder wat schaduwvorming, verminderde lichtinval en inkijk in zijn appartement betreft,

hetgeen leidt tot een slechte inpassing in het bestaande stedelijk kader. Verzoeker heeft op dit punt uitvoerig bezwaren geformuleerd.

28. In het bestreden besluit worden de ingediende bezwaren wel opgelijst, maar is geen antwoord terug te vinden op de door de verzoeker aangekaarte problematiek. De motivering in het bestreden besluit is beperkt tot een beschrijving van de vergunde bouwwerken en een verantwoording van de aangevraagde afwijkingen van het BBP en de GSV. Er wordt echter niet concreet ingegaan op de weerslag van het vergunde project op de onmiddellijke omgeving en in het bijzonder op het aanpalende gebouw met de woning van verzoeker.

29. Dat het project meermaals werd aangepast om tegemoet te komen aan de voorwaarden van de verschillende overlegcommissies en van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jette doet op zich niet blijken van de motieven waarom het project, ondanks zijn impact op de naastliggende woningen, als inpasbaar in de onmiddellijke omgeving wordt beschouwd.

Dit geldt des te meer nu verzoeker ook tijdens het derde openbaar onderzoek opnieuw gewezen heeft op de onverenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg om reden van de hinder door verlies aan dag- en zonlicht en privacy, ondanks de tot dan doorgevoerde wijzigingen van het project. Bij dit bezwaarschrift werd trouwens opnieuw een schaduwstudie gevoegd die rekening houdt met de planaanpassingen.

30. Met verzoeker dient vastgesteld te worden dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de opgeworpen problematiek van schaduwvorming en vermindering van (zon)lichtinval door de vergunningverlenende overheid werd onderzocht en beoordeeld. De aanpassingen aan het terras van het tweeslaapkamer-appartement op de tweede verdieping lijken overigens enkel ingegeven te zijn door een probleem van inkijk.

31. Waar de tussenkomende partij erop wijst dat de overlegcommissie de schaduwhinder als beperkt beoordeelt, blijkt niet dat de vergunningverlenende overheid dit standpunt deelt. Immers wordt in het bestreden besluit niet verwezen naar deze beoordeling, zodat niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid zich hierbij aansluit.

32. Aan de verenigbaarheid van het aangevraagde met de aanpalende woning van de verzoeker wordt, niettegenstaande zijn bezwaren, in het bestreden besluit geen aandacht besteed.

In het bestreden besluit ontbreekt elk concreet gegeven waaruit zou kunnen blijken waarom de vergunningverlenende overheid – ondanks de omvang van het project, de afwijkingen van het BBP en de GSV en de ingediende bezwaren – heeft gemeend dat de afgifte van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning ruimtelijk is verantwoord.

33. Het besluit is dat de verenigbaarheid van het vergunde project met de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving niet zorgvuldig en *in concreto* is onderzocht.

34. Het vijfde middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jette van 16 augustus 2022 om aan de bv M. een vergunning te verlenen voor de bouw van 2 appartementsgebouwen (19 appartementen) op een terrein gelegen te 1090 Jette, Jetsesteenweg 469-475.

2. De verwerende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een

bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verzoekende partij.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op negenentwintig november tweeduizend vierentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Johan Lust