

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 98.256 van 10 augustus 2001
in de zaak A. 97.426/X-9880.**

In zake :

1. Johan VAN DEN BROECKE,
 2. Lydie VAN KERREBROECK,
- die woonplaats kiezen bij
Advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57

tegen :

1. de gemeente AALTER,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. STORME,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. LEFRANC,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partij :

de n.v. CORTIER-VANDENBUSSCHE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Johan VAN DEN BROECKE en Lydie VAN KERREBROECK op 14 november 2000 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 25 september 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter waarbij aan de n.v. CORTIER-VANDENBUSSCHE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor “het bouwen van een BBL-kantoor en appartementen” op een perceel gelegen te Aalter, Boomgaardstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 12a (afdeling 2);

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 17 april 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 30 mei 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. UYTDEHOUWEN die, loco Advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat E. VAN der MUSSELE die, loco Advocaat M. STORME verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat P. LEFRANC, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de n.v. CORTIER-VANDENBUSSCHE met een verzoekschrift van 11 januari 2001 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de n.v. CORTIER-VANDENBUSSCHE op 23 april 1999 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een bouwaanvraag heeft ingediend voor het oprichten van een appartementsgebouw met bank en winkel op een perceel gelegen aan de Boomgaardstraat, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 13f, 13h en 12a, aan de achterzijde palende aan het eigendom van de verzoekende partijen; dat dit project voorziet in de sloping van een handelspand met twee bouwlagen, een garage en serre, en de bouw van een gebouw bestaande uit een ondergrondse parking, een gelijkvloers voor handel en bank, en daarboven vier verdiepingen en een dakvolume, waarin 18 appartementen worden voorzien; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan Eeklo-Aalter is gelegen in woongebied; dat het niet is gelegen binnen het gebied van een behoorlijk

vergunde, niet vervallen verkaveling, noch binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg; dat tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar wordt ingediend door de verzoekende partijen; dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 31 mei 1999 dit bezwaar heeft onderzocht en verworpen; dat de gemachtigde ambtenaar op 6 december 1999 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht; dat de aan het gunstig advies verbonden voorwaarden luiden als volgt :

"De terrassen op het eerste verdiep moeten op een min. afstand van 8m van de achterste perceelsgrens en op 1,90m van de laterale perceelsgrenzen.

De terrassen op de tweede en derde verdieping evenals deze van de dakverdieping moeten op min. 1,90m van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven";

dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 13 december 1999 de gevraagde bouwvergunning heeft verleend, mits naleving van de voorwaarden gesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat de n.v. CORTIER-VANDENBUSSCHE op 11 januari 2000 beroep heeft ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen tegen dit besluit, waarbij zij betoogt dat zij de voorwaarde dat het terras op de eerste verdieping op 8 m afstand dient te blijven van de perceelsgrens, zou gewijzigd willen zien in een afstand van minimum 3 m, aangezien zelfs met deze afstand een inkijk vanaf dit terras op de omliggende percelen onmogelijk is, en in een aanvullend schrijven van 9 maart 2000 dat ze evenzeer de voorwaarde om 1,90 m verwijderd te blijven van de zijdelingse perceelsgrenzen geschrapt zou willen zien; dat de bestendige deputatie bij besluit van 23 maart 2000 het beroep van de n.v. CORTIER-VANDENBUSSCHE niet heeft ingewilligd en beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen behouden blijft; dat bij arrest nr. 90.016 van 3 oktober 2000 de schorsing van de tenuitvoerlegging van voormeld besluit van 23 maart 2000 werd bevolen; dat de bestendige deputatie bij besluit van 31 november 2000 haar bestreden besluit van 23 maart 2000 heeft ingetrokken; dat de n.v. CORTIER-VANDENBUSSCHE inmiddels op 22 juni 2000 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een tweede aanvraag had ingediend tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van "een BBL-kantoor en appartementen" op hetzelfde perceel, thans kadastraal omschreven Sectie C, nr. 12a; dat de bouwplannen voorzien in een ondergrondse parking, een bankkantoor en een winkelpand op de gelijkvloerse verdieping, 5 bovengrondse parkeerplaatsen en 18 appartementen, waarvan 5 op de eerste verdieping, 5 op de tweede verdieping, 5 op de derde verdieping, en 3 in de dakverdieping; dat het gebouw een hoogte heeft van 16 m, een oppervlakte van 4.307 m² en een volume van 12.071 m³; dat de

terrassen op de eerste, de tweede en de derde verdieping reiken tot op een afstand van 3 m van de achterste perceelsgrens; dat tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 26 juni 2000 tot 26 juli 2000 één bezwaarschrift wordt ingediend, met name door de verzoekende partijen, waarin wordt aangevoerd dat er een aantasting zal zijn van hun privacy door inkijk vanaf de terrassen, en van de bezonning van hun burelen, woonvertrekken en tuin, en dat een dergelijk groot gebouw strijdt met de goede plaatselijke ordening; dat dit bezwaarschrift door het college van burgemeester en schepenen op 7 augustus 2000 wordt geëvalueerd en afgewezen om volgende redenen :

"- De bouwdiepte op de gelijkvloers heeft geen abnormale hinder voor de aanpalenden aangezien de gerealiseerde hoogte van de scheidingsmuur de normale hoogte van een tuinmuur in de bebouwde kom betreft;

- Zicht op andermans eigendom is inherent verbonden met het wonen in een dorp of stad, gekenmerkt door dicht aaneengesloten bebouwingen. Er is in een dergelijke context niet enkel inkijk naar de achterburen maar eveneens naar de percelen aan de overzijde van de weg mogelijk.

De percelen situeren zich naast het hoekperceel van de Boomgaard en de Stationsstraat. Het betreft een omgeving met gesloten bebouwingen langsheen vermelde straten. Een dergelijke typologie veroorzaakt op zich reeds zicht op de aanpalende eigendommen in het binnengebied. De tuin van de betrokken persoon ligt tevens parallel met de Boomgaard, zodat iedere vorm van bebouwing langsheen deze weg de nodig(e) hinder heeft naar de achterliggende tuinstrook toe.

De terrassen zowel op het eerste, het tweede en derde verdiep worden op voldoende afstand voorzien van de achterste perceelsgrens. In tegenstelling met het eerder goedgekeurde dossier waarbij de voorwaarde is opgelegd dat de terrassen op 1ste verdiep op 8m van de achterste perceelsgrens dienen te blijven, worden deze tot op 3m van de achterste perceelsgrens opgericht.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek mbt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Met betrekking tot de bezonning kan gesteld dat de totale hoogte van het gebouw minder is dan de diepte van het bouwperceel zodat betrokken perceel geen abnormale hinder van het volume zal ervaren";

dat het college van burgemeester en schepenen op 7 augustus 2000 een gunstig preadvies heeft uitgebracht, dat wat betreft de beschrijving van de bouwplaats de omgeving en het project en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening luidt als volgt :

"Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De bouwplaats situeert zich in de dorpskern van Aalter, aan een open plein nabij de hoek van de Boomgaard en de Stationsstraat. Het betreft een omgeving met gesloten bebouwingen met een variërend gabariet : van 2 tot 4 bouwlagen voorzien van een plat, resp. hellend dak. De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich tevens door een vermenging van functies. Achterliggend bevindt zich een onaangesneden woongebied waarrond op dit ogenblik plannen worden opgesteld voor de ontwikkeling ervan. De aanvraag beoogt het oprichten van een appartementsgebouw met 4 bouwlagen en een dakvolume. Er wordt een

ondergrondse garage voorzien en 2 handelszaken op het gelijkvloers. De bovenliggende verdiepingen worden ingericht met 18 appartementen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project kadert binnen de context van de voorliggende pleinopbouw. Aan de overzijde bevindt zich een analoog bouwblok. Door de inplanting van dit bouwblok wordt hierop geen antwoord gegeven. De bebouwing sluit tevens aan bij de gabarieten langsheen de Stationsstraat. Gelet op de ligging binnen de dorpskern is de evolutie van deze kern naar een meer stedelijke omgeving onvermijdelijk.

Zowel naar functie als naar vormgeving beantwoordt het ontwerp aan de gangbare normen terzake en is derhalve aanvaardbaar";

dat de gemachtigde ambtenaar op 11 september 2000 een gunstig advies heeft uitgebracht; dat dit advies wat betreft de evaluatie van de bezwaren, de beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project, en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, luidt als volgt :

"Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar omvat dezelfde elementen uit het bezwaarschrift dd. 12/05/2000 naar aanleiding van de vorige aanvraag :

- bouwdiepte op het gelijkvloers,
- terras op eerste verdieping tot op 3m van de perceelsgrens, met zicht op de aanpalende,
- balkons op de tweede en derde verdieping en in het 'penthouse' met zicht op het perceel van de betrokkene,
- bezonning van de tuinstrook in het gedrang (kroonlijst op 12,4m, dak op 15,2m, resp. 16,15m).

Evaluatie bezwaren

- De bouwdiepte op de gelijkvloers heeft geen abnormale hinder voor de aanpalenden aangezien de gerealiseerde hoogte van de scheidsmuur de normale hoogte van een tuinmuur in de bebouwde kom betreft.
- Zicht op andermans eigendom is inherent verbonden met het wonen in een dorp of stad, gekenmerkt door dicht aaneengesloten bebouwingen. Er is in een dergelijke context niet enkel inkijk naar de achterburen maar eveneens naar de percelen aan de overzijde van de weg mogelijk.

De percelen situeren zich naast het hoekperceel van de Boomgaard en de Stationsstraat. Het betreft een omgeving met gesloten bebouwingen langsheen vermelde straten. Een dergelijke typologie veroorzaakt op zich reeds zicht op de aanpalende eigendommen in het binnengebied. De tuin van de betrokken persoon ligt tevens parallel met de Boomgaard, zodat iedere vorm van bebouwing (hoger dan 1 bouwlaag) langsheen deze weg de nodige hinder en zichten heeft naar de achterliggende tuinstrook toe.

De terrassen op het tweede en derde verdiep, evenals deze van het 'penthouseverdiep', worden op voldoende afstand voorzien (8,26m resp. 9,16m) van de achterste perceelsgrens. Dit betreft de diepte van een doorsnee tuinstrook.

Het terras op de eerste verdieping blijft tot op 3m afstand van de perceelsgrens van de betrokkene. Deze afstand garandeert een voldoende privacy voor de tuin van de aanpalende.

- Met betrekking tot de bezonning kan gesteld dat de totale hoogte van het gebouw minder is dan de diepte van het bouwperceel zodat het perceel van de betrokkene geen abnormale hinder van het volume zal ervaren.

(...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De bouwplaats situeert zich in de dorpskern van Aalter, aan een open plein nabij de hoek van de Boomgaard en de Stationsstraat. Het betreft een omgeving met gesloten bebouwingen met een variërend gabariet : van 2 tot 4 bouwlagen voorzien van een plat, resp. hellend dak. De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich tevens door een vermenging van functies. Achterliggend bevindt zich een niet aangesneden woongebied waarrond op dit ogenblik plannen worden opgesteld voor de ontwikkeling ervan.

De aanvraag beoogt het oprichten van een appartementsgebouw met 4 bouwlagen en een dakvolume. Er wordt een ondergrondse garage voorzien en 2 handelszaken (bankfiliaal en handelsruimte) op het gelijkvloers met bijhorend 5 parkeerplaatsen. De bovenliggende verdiepingen worden ingericht met 18 appartementen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project kadert binnen de context van de voorliggende pleinopbouw. Aan de overzijde bevindt zich een analoog bouwblok. Door de inplanting van dit bouwblok wordt hierop een antwoord gegeven. De bebouwing sluit tevens aan bij de gabarieten langsheen de Stationsstraat. Gelet op de ligging binnen de dorpskern is de evolutie van de kern naar een meer stedelijke omgeving onvermijdelijk.

Zowel naar functie als naar vormgeving beantwoordt het ontwerp aan de gangbare normen ter zake en is derhalve aanvaardbaar.

Algemene conclusie

De aanvraag is voor vergunning vatbaar";

dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 25 september 2000 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat het zijn standpunt motiveert als volgt : "Het college sluit zich aan bij het advies van de gemachtigde ambtenaar";

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door voormeld artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, de verzoekende partijen in een eerste middel de schending aanvoeren van de artikelen 2 en 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van de artikelen 5, 1.0., en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel,

"Doordat de overheid op grond van een foutieve, onzorgvuldige en onvolledige beoordeling van de gegevens van de aanvraag en van de gesteldheid van de plaats tot het kennelijk onredelijk besluit is gekomen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke ordening;

Terwijl de vergunningverlenende overheid bij het verlenen of weigeren van een vergunning moet uitgaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct dient te beoordelen en op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit moet komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening.

Zodat de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen schendt";

dat de verzoekende partijen in de toelichting bij het middel betogen dat de vergunningverlenende overheid krachtens voormelde bepalingen de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening dient na te gaan, dat de Raad van State weliswaar zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, maar dienaangaande wel bevoegd is na te gaan of de bevoegde overheid bij het nemen van de bestreden beslissing 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, dat in casu dient te worden vastgesteld dat de gemachtigde ambtenaar enkel oog heeft gehad voor de voorliggende pleinopbouw en de aanwezigheid van een analoog "bouwblok" en geenszins acht heeft geslagen op de invloed van het bouwvolume, de inplanting en de terreinbezetting ten overstaan van hun achterliggende eigendom, dat de vergelijking met het analoge bouwblok aan de overzijde van het voorliggende plein geenszins opgaat, aangezien het ontworpen appartementsgebouw door de aanwezigheid van bovengrondse garages achter de appartementen zich veel verder situeert van de naastgelegen woningen, en de inplanting van dit complex een andere impact heeft wat betreft bezonning op de achterliggende percelen, zodat de beoordeling van de aanvraag is gebeurd op een onvolledige beoordeling van de gegevens van de aanvraag, dat de kennelijk onredelijke beoordeling ook blijkt uit het feit dat de overheid abstractie heeft gemaakt van hun woning en tuin en zich alleen heeft gesteund op de overige bebouwing welke zich rondom het plein bevindt, en dat een evolutie naar meer verstedelijking niet impliceert dat met voordien bestaande gebouwen geen rekening meer moet worden gehouden, dat de ligging van het bouwperceel ten aanzien van hun eigendom in alle redelijkheid niet toelaat dat een gebouw van een dergelijke omvang dermate dicht wordt ingeplant tegen de scheidslijn met een scheidingsmuur van 6,25 m hoogte, die de bestaande tuinmuur met meer dan 3 meter zal overstijgen; dat het gebouw met vier verdiepingen en

terrassen tot vlakbij de perceelsgrens reiken, dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel, dat over zijn ganse oppervlakte wordt dichtgebouwd, duidelijk wordt overschreden, en hun tuin als groene ruimte achter het bouwblok wordt benut;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat het wettigheids-toezicht van de Raad van State zich niet uitstrekt tot het evenwicht tussen de erven, dat de beoordeling van het project geenszins beperkt is gebleven tot de vergelijking met de voorliggende pleinopbouw, dat voorts de tuin van de verzoekende partijen erg diep is en volledig parallel loopt met de Boomgaardstraat, zodat elke vorm van bebouwing in de Boomgaardstraat zicht doet ontstaan in hun tuin, en dat de opmerking inzake de hoogte van de scheidingsmuur in strijd is met de plannen, waarop deze een hoogte heeft van 4,80 m ten aanzien van de pas van het gelijkvloers binnenpeil;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat bij de beoordeling van het project de overheid oog heeft gehad voor de situatie van het eigendom van de verzoekende partijen, hetgeen wordt geïllustreerd door de weerlegging van hun bezwaarschrift;

Overwegende dat de tussenkommende partij betoogt dat de scheidingsmuur de eerste 21,86 m vanaf de Stationsstraat niet verandert, en pas vanaf dan, dit is aan het achterste gedeelte van de tuin van de verzoekende partijen, de op te trekken muur hoger is;

Overwegende dat in het middel in essentie wordt aangevoerd, enerzijds dat de vergunningverlenende overheid geen oog heeft gehad voor hun eigendom, anderzijds dat die overheid in redelijkheid niet tot het verlenen van de gevraagde vergunning kon besluiten;

Overwegende, wat het eerste argument betreft, dat uit de weerlegging van het bezwaarschrift van de verzoekende partijen, zowel door het college van burgemeester en schepenen als door de gemachtigde ambtenaar, die integraal in de bestreden beslissing zijn overgenomen, op het eerste gezicht blijkt dat de vergunningverlenende overheid het eigendom van de verzoekende partijen wel in de beoordeling van de aanvraag heeft betrokken; dat het middel in zoverre niet ernstig is;

Overwegende, wat het tweede argument betreft, dat de beslissing tot afgifte van de litigieuze stedenbouwkundige vergunning evenmin kennelijk onredelijk lijkt; dat uit de gegevens van de zaak immers blijkt dat het eigendom van de verzoekende partijen is gelegen in de verstedelijkte kern van de gemeente, met als bijzonderheid dat hun tuin, gelet op de ligging van hun eigendom nabij de hoek van de Stationsstraat en de Boomgaardstraat, parallel loopt met de Boomgaardstraat; dat de hoogte van de scheidingsmuur niet kennelijk onredelijk lijkt gelet onder meer op de omstandigheid dat de tuin van de verzoekende partijen zich naar beneden lijkt uit te strekken en het peil ervan merkkelijk lager ligt dan dat van de Boomgaardstraat, dat het hoogste peil van de muur pas is voorzien achteraan de tuin van de verzoekende partijen, alwaar de bebouwing op de gelijkvloerse verdieping paalt aan de achterperceelsgrens van het bouwperceel, op circa 21 m achter de bebouwing op het eigendom van de verzoekende partijen; dat het middel in zoverre evenmin ernstig is;

Overwegende dat de verzoekende partijen in een tweede middel de schending aanvoeren van artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel,

"Doordat de bestreden beslissing niet steunt op voldoende draagkrachtige motieven met betrekking tot de verenigbaarheid van het project met de goede plaatselijke ordening en uit de bestreden beslissing niet blijkt dat alle ingediende bezwaren zijn onderzocht en op grond van welke motieven zij werden verworpen;

Terwijl de overheid in de beslissing zelf de juridische en feitelijke overwegingen dient te vermelden waarop zij is gesteund, en dat deze afdoende moeten zijn en uit de bestreden beslissing zelf moet blijken dat de ingediende bezwaren werden onderzocht en op grond van welke motieven zij werden verworpen en werd geoordeeld dat het bouwontwerp toch verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;

Zodat de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen schendt";

dat de verzoekende partijen in de toelichting bij het middel betogen dat, waar de bestreden beslissing toch enkele aspecten van de aanvraag toetst op hun verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en goede ruimtelijke ordening, zij niet steunt op draagkrachtige motieven, dat, zoals reeds gesteld in het eerste middel, de

vergelijking met het analoge bouwblok aan de overzijde van het plein niet opgaat, dat wat de verwerping van het bezwaar betreffende de bouwdiepte “aangezien de gerealiseerde hoogte van de scheidingsmuur de normale hoogte van een tuinmuur in de bebouwde kom betreft” zij in het ongewisse worden gelaten over wat dient te worden verstaan onder “de normale hoogte van een tuinmuur in de bebouwde kom”, dat in werkelijkheid de hoogte van de bestaande tuinmuur wordt verdubbeld tot 6,25 m, zodat de overheid niet in redelijkheid van oordeel kon zijn dat een dergelijke hoogte een “normale hoogte van een tuinmuur” is, dat voorts de gemachtigde ambtenaar wat betreft de terrassen op de eerste verdieping thans een afstand van 3 m tot de perceelsgrens voldoende acht ter bescherming van hun privacy, terwijl hij over de eerste aanvraag oordeelde dat een afstand van 8 m tot de achterste perceelsgrens noodzakelijk in acht moest worden genomen, en het bestreden besluit omtrent deze wijziging in het standpunt van de gemachtigde ambtenaar geen motivering bevat, en aldus een schending uitmaakt van het vertrouwensbeginsel, dat de afstand van 3 m geen enkele privacygarantie biedt, dat inkijk ook mogelijk is vanaf de tweede en derde verdieping, waar de afstand van het terras tot de achterperceelsgrens 8,26 m bedraagt, en vanaf de penthouse-verdieping, waar de afstand van het terras tot de achterste perceelsgrens 9,16 m bedraagt, dat er evenmin werd ingegaan op de overige bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek, dat er in de bestreden beslissing geen duidelijk standpunt werd ingenomen over de problematiek van de bezonning, dat stellen zoals de gemachtigde ambtenaar doet dat de totale hoogte van het gebouw kleiner is dan de diepte van het bouwperceel, en er aldus geen abnormale hinder zal ontstaan, al te simplistisch is en een bezonning veronderstelt die nooit onder een hoek van 45° daalt;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat zowel de pleinopbouw als de woning van de verzoekende partijen in de beoordeling van de aanvraag werden betrokken, dat hoger reeds werd opgemerkt dat de hoogte van de muur ten aanzien van de pas 4,80 m bedraagt, dat het advies van de gemachtigde ambtenaar enkel ten aanzien van de terrassen op de eerste verdieping verschilt van het advies ten aanzien van de eerste bouw aanvraag, dat de bouwplansnede DD aantoont dat de kijkhoogte op het terras op de eerste verdieping op 3 m van de perceelsgrens dezelfde is als die van op het terras op de eerste verdieping die door de gemachtigde ambtenaar over de eerste bouw aanvraag werd aanvaard, dat er aldus wel degelijk met het eerste advies rekening werd gehouden, dat een beperkte hinder eigen is aan dichtaaneengesloten bebouwing zoals in het besluit zelf opgemerkt, dat de 45° inzake bezonning garandeert dat rekening werd gehouden met de gemiddelde

zonnestand en de schaduw die het gebouw afwerpt; dat er aldus wel degelijk een ernstig onderzoek over de bouwaanvraag werd gevoerd;

Overwegende dat de tweede verwerende partij opmerkt dat elke bebouwing langs de Boomgaardstraat, hoger dan één bouwlaag, gelet op de parallelle ligging van de tuin van de verzoekende partijen met deze straat, tot inkijk aanleiding zal geven;

Overwegende dat de tussenkomenende partij geen nieuwe elementen aan het verweer zoals hiervoor vermeld toevoegt;

Overwegende dat wat de bouwdiepte en de hoogte van de tuinmuur betreft, op het eerste gezicht niet blijkt dat de bestreden beslissing terzake kennelijk onredelijk zou zijn; dat immers de beoordeling dient te geschieden op grond van de concrete gegevens eigen aan de aanvraag; dat uit deze gegevens blijkt dat de tuin van de verzoekende partijen afhelt naar het achterste gedeelte toe; dat het hoogste peil van de muur slechts voorzien is achteraan hun tuin, met name waar de bebouwing op het gelijkvloers paalt aan de achterperceelsgrens van het bouwperceel, en dat het peil van de tuin merkkelijk lager ligt dan het straatpeil van de Boomgaardstraat; dat voorts wat betreft de aangeklaagde standpuntwijziging van de gemachtigde ambtenaar ten aanzien van de eerste bouwaanvraag, uit het plan 10/11 blijkt dat de mogelijkheid tot inkijk vanaf het terras op de eerste verdieping en vanaf het terras op de tweede verdieping, dat wel is gelegen op 8,26 m van de achterste perceelsgrens, gelijk lijken te zijn; dat hoe dan ook inkijk inherent is aan bebouwing in een verstedelijkte omgeving, zoals in casu; dat de verzoekende partijen op het eerste gezicht geen afdoende argumenten bijbrengen waaruit kan blijken dat de beoordeling van de bouwaanvraag wat dit aspect betreft kennelijk onredelijk zou zijn; dat ten slotte de door de gemachtigde ambtenaar gehanteerde 45° regel wat de bezonning betreft, gelet op de verstedelijkte omgeving, niet kennelijk onredelijk lijkt te zijn; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan de eerste door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering te verwerpen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. CORTIER-VANDENBUSSCHE in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tien augustus tweeduizendeen, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	M. VAN LIMBERGEN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

M. VAN LIMBERGEN.

J. BOVIN.