

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 203.802 van 7 mei 2010
in de zaak A. 195.239/X-14.503.**

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 Ingrid Van Aken
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Graaf van Hoornestraat 34
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

Tussenkomende partij:

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

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 15 januari 2010, strekt tot 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/a2, 847/b2, 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-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 30 april 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn Verbist, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Nicolas D’Haenens, die loco advocaat Lieve Dehaese verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Hugo Sebreghts, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven, behoudens wat de tussenkomst betreft.

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 9 februari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de n.v GROEP 3 om in het geding te mogen tussenkomen.

Ter terechtzitting voeren de verzoekende partijen aan dat de verzoekster tot tussenkomst niet over de vereiste hoedanigheid beschikt, omdat de overdracht van het betrokken perceel door Ronny Eijssen aan die verzoekster “niet het vereiste belang genereert”.

Er dient in de huidige stand van het geding te worden vastgesteld dat de verzoekster tot tussenkomst -zelfs reeds ten tijde van het nemen van het bestreden besluit- eigenaar is van het betrokken perceel en dat zij thans beschikt over de bestreden vergunning. Zij getuigt aldus van de rechtens vereiste hoedanigheid om in het voorliggend geding tussen te komen. De exceptie wordt verworpen.

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

IV. Feiten

4.1. Op 6 oktober 2006 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt Ronny Eijssen, namens de n.v. EIJSSEN, aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel de stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van een woningbouwcomplex (38 wooneenheden) met handel en diensten en afbraak woning” op een terrein gelegen te Lommel, Binnensingel, kadastraal bekend sectie C, nrs. 847/a2, 847/b2, 847/x, 847/z en 852/e.

4.2. De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft zijn volgens het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan Neerpelt-Bree gelegen in woongebied. De betrokken percelen zijn niet gelegen binnen een vergunde verkaveling. Zij maken evenmin deel uit van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het terrein is gelegen tussen twee gebieden met een verschillend karakter. Aan de voorzijde grenst het aan de ring van Lommel, meer bepaald de Binnensingel, die voor een groot deel bestaat uit handelspanden. Aan de achterzijde grenst het aan een verkaveling, bestaande uit eengezinswoningen.

4.3. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Deze bezwaren worden op 1 oktober 2007 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel besproken en ongegrond bevonden.

4.4. In zijn - wat het bouwen van het complex betreft - ongunstig advies van 6 november 2007, stelt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” :

“Overwegende dat de weerlegging van de bezwaren op de meeste punten kan bijgetreden worden;

Overwegende dat het project zeker te verantwoorden is voor de volumes vooraan op het perceel, langs de Ringlaan (Binnensingel) waar aan de overzijde ook een shopping mall is gevestigd, maar dat dit niet het geval is aan de achterzijde van het perceel waar op veel te korte afstanden van de bestaande percelen én de woningen langs de Doelenstraat wordt gebouwd met te hoge volumes;

Overwegende dat daarom de weerlegging van het bezwaar omtrent de privacy ten opzichte van de bestaande woningen in de Doelenstraat niet kan bijgetreden worden; dat dit een straat is met hoofdzakelijk kleinschalige woningen op kleine percelen (goedgekeurde verkaveling); dat dit voor beide zijden van de Doelenstraat geldt alsook voor verschillende andere straten in het bouwblok gevormd door de Norbert Neeckxlaan, de Stationsstraat en de Ringlaan;

Overwegende dat een afstand van ± 13 à 15 m (plaatselijk zelfs maar ± 4 m) te beperkt is voor een dergelijk groot bouwvolume van 3 à 4 bouwlagen en een lengte van ± 70 m aan de achterzijde;

Overwegende dat de opmerkingen in verband met bezonning, uitzicht, inkijk, rustverstoring,... terecht zijn; dat de weerlegging van het bezwaar stelt dat bij een ‘kijkhoek’ van 45° de meeste zichten vallen binnen het eigen perceel; dat een hoek van 45° echter te beperkt is om zichtlijnen te bepalen; dat de werkelijke inkijk veel verder gaat dan deze hoek; 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; dat vanuit de hoger gelegen ruimtes de meeste bomen onvoldoende hoog zijn om inkijk te beperken;

Overwegende dat door de oriëntatie, zuidzijde aan Binnensingel, en de beperkte diepte van de percelen langs de Doelenstraat ook de vermindering van lichtinval door schaduwvorming van het nieuwe project te belastend is voor de bestaande woningen;

Overwegende dat het niet relevant is om ter weerlegging van het bezwaar omtrent de privacyschending, het huidig project te vergelijken met een eventuele verkaveling op deze locatie waarbij bouwvolumes tot op 5 m zouden gebouwd kunnen worden; dat in het geval van een verkaveling het dan gaat om volumes met maximum 2 bouwlagen voor het hoofdvolume (mogelijke omwille van beperkte perceelsdiepte beperkt tot maximum 1 bouwlaag) en 1 bouwlaag voor de bijgebouwen; dat dit geen volumes zijn die te vergelijken zijn met het voorgestelde bouwvolume aan de achterzijde van de percelen langs de Doelenstraat; dat het ondiep zijn van de kavels van deze oude verkaveling niet als argument (kan) aangehaald worden aangezien deze zo werden goedgekeurd in de verkaveling;

Overwegende dat er een onvoldoende overgang wordt gemaakt tussen de Binnensingel en de Doelenstraat; dat het grote contrast tussen beide straten moet opgevangen worden binnen het huidig project; dat het niet realistisch is te veronderstellen dat op korte of middellange termijn de bestaande woningen zullen verdwijnen en dat een totaalproject voor dit totale bouwblok op termijn wél een harmonische overgang zal vormen;

Overwegende dat de voorgestelde werken bijgevolg niet kunnen aanvaard worden; dat het ontwerp moet aangepast worden rekening houdend met de hierboven vermelde opmerkingen waarbij hoofdzakelijk de privacy van de bestaande omgeving moet gegarandeerd worden; dat enkel onder die voorwaarden een wooncomplex met handel en diensten hier kan aanvaard worden”.

4.5. Op 12 november 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel de gevraagde vergunning.

4.6. Tegen deze weigeringsbeslissing stelt de aanvrager beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Limburg.

Op 24 april 2008 willigt de deputatie dit beroep voorwaardelijk in. Er wordt onder meer het volgende overwogen :

“Overwegende dat het perceel van de aanvraag langs de Ringlaan van Lommel gelegen is, nabij de invalsweg naar het centrum; dat gezien de ligging van het perceel er geopteerd werd voor een verdichtingsproject met een combinatie van wonen, diensten en handel; dat de verschillende functies worden geschikt rond een binnenplaats waaronder zich ook de parkeergarage bevindt;

Overwegende dat het perceel tussen twee gebieden met een erg verschillend stedenbouwkundig karakter gelegen is; dat de voorzijde van het perceel aan de Binnensingel grenst; dat de bebouwing langs de Binnen- en Buitensingel hoofdzakelijk uit handelszaken met een vrij grootschalig karakter bestaat; dat er aan de overzijde van de Ring een shoppingcentrum ligt; dat de noordzijde van het perceel grenst aan klassieke verkavelingen van lage eengezinswoningen in open bebouwing op ondiepe percelen langs de Doelenstraat; dat het gebouw dat op dit perceel zal gerealiseerd worden dus een overgang zal moeten vormen tussen deze erg verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden;

Overwegende dat, voor wat betreft de bestemming, er geopteerd wordt voor een combinatie van verschillende woonvormen (woningen en appartementen) met handel en diensten; dat het ontworpen volume uit 3 à 4 bouwlagen bestaat en dat (het) ontwerp gevellengten van 136.50 meter aan de zijde van de binnensingel en 70.50 meter aan de zijde van de Doelenstraat voorziet; dat deze grootschaligheid langs de Binnensingel te verantwoorden is aangezien de omgeving daar reeds gekenmerkt wordt door grootschalige volumes; dat het project verenigbaar en inpasbaar is in zijn omgeving, dat de bouwdensiteit niet de stedelijke dichtheid bereikt van 25 woningen/ha overeenkomstig het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen; dat wat het architecturaal concept en de bestemming betreft de deputatie het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt evenals de weerlegging van de bezwaarschriften in het advies van dit college;

Overwegende dat het ontwerp een ruimtelijke overgang in de vorm van een aan te planten boomgaard voorziet tussen het ontworpen appartementsgebouw en de aangrenzende verkaveling langs de Doelenstraat; dat wat deze groenbuffer betreft de beroeper op vraag van de deputatie het dossier vervulde met een aangepast ontwerp voor een gemengd groenscherm bestaande uit grove den en berk, aan te planten op een raster van 2 X 2 meter, dat de ontwerper deze aanpassing verantwoordt door (te) refereren naar de talrijke historisch bepaalde aanplantingen van grove den in en rond Lommel, dat deze grove den wordt aangevuld met berk, dat deze mix van aangeplante (den) en spontane begroeiing (berk) het specifiek karakter van de omgeving uitmaakt; dat dergelijke aanplanting op zich staat en niet behoort tot de traditionele verkaveling noch tot het bouwproject in kwestie, maar refereert naar het omliggende landschap; dat de deputatie dit voorstel aanvaardt;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het beroep kan worden ingewilligd onder voorwaarde dat in verband met de brandweerstand, brandveiligheid en evacuatievoorzieningen van de constructie het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd; en dat het groenscherm overeenkomstig het

bijgevoegd beplantingsvoorstel zal gerealiseerd worden in het eerstvolgend plantseizoen na in gebruik name van de constructie”.

4.7. Tegen dit besluit stelt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beroep in bij de verwerende partij, “ter vrijwaring van de goede ordening aldaar”.

4.8. Op 16 november 2009 wordt dit beroep verworpen. Dit is het thans bestreden besluit.

Het is als volgt gemotiveerd :

“Overwegende dat het perceel gelegen is tussen twee gebieden met een verschillend karakter, en een driehoekige vorm heeft;

Overwegende dat de voorzijde (lange zijde van de driehoek) aan de ring van Lommel gelegen is, gekenmerkt door bebouwing die voor een groot deel bestaat uit handelszaken waaronder sommige met een grootschaliger karakter (bijvoorbeeld een shoppingcenter aan de overzijde van de ring); dat de ring bestaat uit een Ringlaan met ventwegen, Binnen- en Buitensingel; dat het terrein in kwestie gelegen is langs de Binnensingel; dat iets verder zich een groot kruispunt bevindt, waar de Ringlaan de invalsweg naar het centrum kruist (de Stationsstraat);

Overwegende dat de achterzijden (de twee andere zijden van de driehoek) grenzen aan een traditionele verkaveling, bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen van 1 à 2 bouwlagen gelegen langsheen de Doelenstraat en de Einde;

Overwegende dat de site in de bestaande toestand een groen karakter heeft; dat een bomenrij een buffer vormt tussen de Binnensingel (met aanpalende woonomgeving) en de Ringlaan;

Overwegende dat het programma bestaat uit 38 woongelegenheden, 1 grotere handelszaak van 900m², 5 kleinere handelsruimtes en 3 dienstenruimtes; dat de handels- en dienstenruimtes gesitueerd worden aan de zijde van de Binnensingel en de Einde; dat er qua nuttige gebruiksoppervlakte een verhouding is van 4/5 wonen en 1/5 handel en diensten; dat de woongelegenheden bestaan uit 15 woningen met 3 à 4 slaapkamers, 21 appartementen met 2 slaapkamers en 2 duplex-appartementen met 2 slaapkamers; dat er 122 parkeerplaatsen voorzien worden, waarvan 77 in een overdekte halfondergrondse parking en het andere deel in open lucht, het merendeel aan de westzijde van het complex en 14 aan de oostzijde; dat de parkeerruimtes ontsloten worden langs de Einde enerzijds (overdekte parking en parkeerplaatsen in het oosten) en rechtstreeks van op de Binnensingel anderzijds (parkeerplaatsen in het westen);

Overwegende dat het concept van het binnenhof en van het ‘wonen onder één groot dak’ gehanteerd wordt; dat het complex ontwikkeld wordt rond een verhoogde binnentuin waarbij de woongelegenheden zoveel mogelijk naar de binnentuin gericht zijn; dat ter plaatse van de diepere en inspringende tuin een volume uit het blok gesneden is, met het doel meer openheid en inzicht naar het binnenhof 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; dat in het volume dat dichtst bij de Doelenstraat is gesitueerd op de verdiepingen geen livings achteraan, maar bijvoorbeeld keukens en een terugspringend volume zijn voorzien; dat op die manier de inkijk vanuit het nieuwe complex op de tuinen

van de woningen langs de Doelenstraat enigszins gereduceerd wordt en binnen de perken van het in het woongebied normaal aanvaardbare valt;

Overwegende dat het volume bestaat uit 3 à 4 bouwlagen, met een kroonlijsthoogte die varieert van minimum 8 m tot maximum 16,3 m hoogte; dat het complex gevellengtes heeft van circa 137 m 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 de inspringende tuinzone) naar 7,4 m (hoek kant buitenparking in het westen); dat de kroonlijsthoogte van de zijgevel zijde Einde afloopt van 16,3 m 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;

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, weliswaar 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;

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 erlangs tot op 1 m van de aanpalende percelen komen;

Overwegende dat het perceel over iets meer dan 1/3 van de oppervlakte bebouwd wordt (bebouwde oppervlakte van 3230 m²), wat in een stedelijke context aanvaardbaar is; dat er bovendien een binnenplein is van 1820 m²; dat dit binnenplein het dak is van de parking en dus wordt verhard; dat er wel hoogstambomen en groenaanplanting voorzien worden op het binnenplein; dat een vrij grote groenruimte wordt voorzien;

Overwegende dat er een hedendaagse architectuur- en vormtotaal nagestreefd 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 houten natuurlijk vergrijzende friezen;

Overwegende dat de ligging van de percelen langs één 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; dat het project kadert in de ontwikkelingsperspectieven voor de site en ruimere omgeving, door de stad Lommel opgenomen in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

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 er ter hoogte van deze woning een volume uit het woonblok werd gesneden, zodat meer openheid en inzicht van buitenaf in het bouwblok gecreëerd wordt;

dat er zoveel mogelijk met niet doorzichtig glas gewerkt werd om de invloed op de privacy van de omliggende percelen zoveel mogelijk te beperken; dat de wooneenheden gericht zijn op het binnenplein, wat de invloed op de privacy van de burens bijkomend verkleint”.

V. Onderzoek van de vordering

5.0. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot 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 bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Ernst van het eerste middel

Standpunten van de partijen

5.1. De verzoekende partijen voeren in het eerste middel het volgende aan :

“Genomen uit de schending van:

- Artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening)
- artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (DORO)
- art. 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (DROG)
- art. 19, derde lid, van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen
- Art. 5.1.0. van de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen
- artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, (...),
- de materiële motiveringsplicht
- het zorgvuldigheidsbeginsel
- het redelijkheidsbeginsel

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

1. Algemeen

Een vergunning moet de met goede plaatselijke aanleg of goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In casu is de verwerende partij alleszins niet in redelijkheid tot het besluit kunnen komen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De motivering is niet gebaseerd op een correcte feitelijke beoordeling van de situatie. Dit wordt hieronder toegelicht.

Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet 'afdoende' zijn.

Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouw aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De bouw aanvraag beantwoordt niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43 § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in de bepaling van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en wat uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 4.3.1. Codex Ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient zorgvuldig onderzocht te worden of de inplantingsplaats van een gebouw (ruimtelijk) verantwoord is. Dit dient te gebeuren door een inhoudelijke toetsing van de woning aan de omgeving. 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.

2. Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag

A. ALGEMEEN

Art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijk ordening stelt het volgende:
(...)

De percelen zijn volgens het gewestplan Neerpelt-Bree (goedgekeurd bij K.B. van 22 maart 1978) gelegen in woongebied.

(...)

Overeenkomstig art. 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Niet residentiële activiteiten (zoals in casu handel en diensten/kantoren), kunnen slechts in woongebied worden toegelaten onder een dubbele voorwaarde: vooreerst moeten de activiteiten van die aard zijn dat zij om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied dienen ondergebracht te worden. Vervolgens dienen zij alleszins verenigbaar te zijn met de onmiddellijke omgeving. Over de handel- en kantoorruimte wordt in de vergunning niet gemotiveerd.

Art. 5.1.0. van de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt het volgende:

2. Wat als de 'onmiddellijke omgeving' van een inrichting moet worden beschouwd, kan niet in absolute cijfers worden vastgelegd. Als behorend

tot de onmiddellijke omgeving dienen te worden beschouwd deze percelen waarop de inplanting en exploitatie van een inrichting een invloed kan hebben.

3. De beoordeling van de verenigbaarheid van een inrichting met de onmiddellijke omgeving moet nauwkeurig en concreet worden gecontroleerd op basis van een omstandige analyse van de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag van (de uitbating van) het gebouw op de levensomstandigheden van de wijk. Daarbij moet worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving.

Er dient in casu dus nauwkeurig en concreet gecontroleerd te worden wat de weerslag van het gebouw en van de uitbating ervan is op de levensomstandigheden van de omliggende wijk (verkaveling).

Uw Raad houdt toezicht op deze nauwkeurige en concrete beoordeling van de aanvraag aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Uw Raad erkende deze toetsing zelfs als een 'beginsel' en overwoog het volgende:

Overwegende, daargelaten de vraag in hoeverre artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 een bepaling bevat die niet enkel bij het opmaken van plannen van aanleg, maar ook bij het onderzoek van vergunningsaanvragen in acht genomen moet worden, uit het bestreden besluit in elk geval blijkt dat er voor het gebied waarin de ontworpen constructie gelegen is, geen goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg bestaat, noch een ruimtelijk uitvoeringsplan, en dat dit gebied evenmin gelegen is binnen een vergunde verkaveling; dat het in dat geval de taak is van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit onder meer artikel 110, § 2, van het genoemde decreet;

De voorwaarde van de goede ruimtelijke ordening is nu zelfs verplichtend opgenomen in artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Zulke beoordeling/toetsing veronderstelt een concrete en afdoende motivering op dat vlak. Zo overwoog uw Raad het volgende:

Overwegende dat volgens de artikelen 2 en 3 van de wet (een) eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissingen ten grondslag liggen, en dat die motivering 'afdoende' moet zijn; dat, toegespitst op de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, uit de voornoemde wetsbepalingen volgt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt; dat deze redengeving des te concreter en preciezer moet zijn wanneer het besluit afwijkt van een voorafgaand ongunstig advies, ook al is dit niet bindend, dat op duidelijke en concrete elementen is gesteund;

Uw Raad oordeelde in zijn arrest nr. (...) dat de door verzoekers geciteerde bepalingen (artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, artikel 19, derde lid van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, overschrijding van de gewone ongemakken tussen bureaus, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel) aan de vergunningverlenende overheid de verplichting opleggen om elke aanvraag om vergunning te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ordening en de bouwvergunning te weigeren indien blijkt dat de ontworpen constructie

kennelijk overdreven hinder voor de burens zal veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens zal overschreden worden en bijgevolg het evenwicht tussen naburige erven op ernstige wijze zal verbroken worden. Uit de stedenbouwkundige vergunning die moet gemotiveerd zijn, moet blijken dat zulke afweging in concreto is geschied.

Een aanvraag dient geweigerd te worden indien blijkt dat de ontworpen constructie (en/of de uitbating hiervan) kennelijk overdreven hinder voor de burens zal veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens zal overschreden worden en bijgevolg het evenwicht tussen naburige erven op ernstige wijze zal verbroken worden.

Zo werd bv. geoordeeld dat een groot gebouw niet past in een residentiële bebouwing en dat een appartementsgebouw of een meergezinswoning met twee verdiepingen en een dakverdieping met twee niveaus, zonder speciale motivering, niet thuishoort in een straat of wijk waar (vooral) gezinswoningen voorkomen (meestal zonder verdieping).

Ook in casu blijkt dat een concrete en nauwkeurige beoordeling van de aanvraag uitwijst dat deze onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en dat zij met name het woonklimaat van de omliggende woonwijk ernstig aantast. In alle redelijkheid kan niet besloten worden tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Dit wordt hieronder verder concreet toegelicht.

B. ONVERENIGBAARHEID VOOR WAT DE OMVANG VAN HET PROJECT BETREFT

1. Een monolithisch blok

De aanvraag betreft 38 appartementen, 6 handelszaken (totale oppervlakte van 1.324 m²) en kantoorruimten (totale oppervlakte van 1.292 m²). Dit is uitgewerkt in één ‘monolithisch’ blok (...):

(...)

Nergens in de onmiddellijke omgeving komt zulk ‘monolithisch blok’ voor. De omliggende omgeving bestaat uit alleenstaande woningen (...).

Op de foto hieronder is het bouwperceel te zien. Achterliggend bevindt zich de verkaveling.

(...)

De verkaveling is eerder kleinschalig van karakter. Dit wordt duidelijk op de foto's van de omgeving, weergegeven in stuk nr. 22.

De ruimere omgeving ziet er als volgt uit:

(...)

De foto's uit stuk nr. 23 tonen de ruimere omgeving van de Eindestraat en de Wipstraat.

Uit deze foto's blijkt dat de onmiddellijke en ruimere omgeving duidelijk gekenmerkt wordt door open bebouwing, rustige straten en eengezinswoningen van beperkte omvang.

Het bestreden project is daarom storend voor de onmiddellijke en ruimere omgeving en schendt hierdoor de goede ruimtelijke ordening.

Het project wordt in de bestreden beslissing zeer marginaal getoetst aan de onmiddellijke omgeving en helemaal niet aan de ruimere omgeving. Verwerende partij heeft hierdoor geen beoordeling in concreto gemaakt van de aanvraag. Verwerende partij heeft zich beperkt tot een beoordeling van het project op zich, zonder de onmiddellijke of ruimere omgeving in overweging te nemen.

Uw Raad heeft hierover het volgende beslist:

‘Overwegende dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving; dat daarbij de ordening in de ruimere omgeving uiteraard

minder doorslaggevend is en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, wat de elementen betreft uit een ruimere omgeving die bij de beoordeling worden betrokken, buiten beschouwing wordt gelaten’.

Uw Raad heeft in dit opzicht ook het volgende geoordeeld:

‘Dat evenmin duidelijk is wat in dit motief wordt bedoeld met de ‘omgeving’ en de ‘naaste omgeving’; dat het op het eerste gezicht niet duidelijk blijkt dat bedoeld wordt het algemeen profiel van de aan het bouwperceel palende of in de onmiddellijke omgeving gelegen gebouwen en gronden; dat ook niet blijkt dat onder ‘naaste omgeving’ bedoeld wordt de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat in de mate dat de eerste verwerende partij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening steunt op vroeger voor het betrokken bouwperceel verleende vergunningen, dit in deze stand van het geding niet kan gelden als een beoordeling in concreto van de goede plaatselijke ordening te meer dat deze vergunningen niet zijn uitgevoerd en overigens vervallen lijken en derhalve niet als referentiepunt voor de onmiddellijke omgeving kunnen gelden, onverminderd de vraag overigens in hoeverre deze vergunningen wel wettig waren; dat tot slot het argument van de gemachtigde ambtenaar inzake de woonverdichting evenmin op zich lijkt te kunnen volstaan om de afgifte van de bestreden vergunning te verantwoorden, nu dit argument geen concrete toetsing inhoudt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, los van de vraag of ook dit argument op een correcte feitenvinding is gesteund; dat de formeel uitgedrukte motieven van de bestreden beslissing op het eerste gezicht niet toelaten te besluiten dat het college van burgemeester en schepenen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto rekening heeft gehouden met de ordening van de onmiddellijke omgeving.’

Uw Raad heeft tenslotte geoordeeld dat:

‘Prima facie dient te worden vastgesteld dat de ‘beoordeling van de goede ruimtelijke ordening’, ook niet samengelezen met de ‘beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project’, geen concrete gegevens bevat waaruit zou kunnen worden afgeleid dat de verwerende partij heeft onderzocht en beoordeeld welke impact het ontwerp heeft op de naastliggende percelen, en voornamelijk op het perceel van de verzoekende partijen. De bestreden beslissing heeft geen rekening gehouden met de onmiddellijke of ruimere omgeving. Hierdoor is artikel 4 en 121 van het D.R.O. geschonden en ook artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening lijkt alleen stijlformules te bevatten.

De foto’s op stuk nr. 22 en 23 tonen aan dat de Doelenstraat gekenmerkt wordt door apart ingeplande villa’s. Nergens is een project van de omvang van de bestreden vergunning te vinden. De Doelenstraat is een rustige straat met een typisch uitzicht van een villawijk. Het bestreden project doet hieraan afbreuk. Het bestreden project is geen alleenstaande villa maar bestaat uit een enorm complex van 38 appartementen, kantoren en winkels. Het bestreden project creëert een gesloten bebouwing, terwijl de percelen in de wijde omgeving gekenmerkt worden door open bebouwing.

Nog andere elementen (hoogte, bouwdiepte) wijzen erop dat het project niet past in de omgeving. Dit wordt hieronder verder toegelicht

De bestreden beslissing is dus strijdig met artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijk ordening.

De bestreden beslissing motiveert de inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke en ruimere omgeving enkel als volgt:

‘Overwegende dat de ligging van de percelen langs één 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; dat het project kadert in de ontwikkelingsperspectieven voor de site en ruimere omgeving, door de stad Lommel opgenomen in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan’.

Dit laatste houdt enkel een stijlformule in die niet in concreto aantoon dat het project verenigbaar is met de onmiddellijke of ruimere omgeving. Het is niet omdat er in de (niet gedefinieerde) nabijheid grootschaligere panden werden gerealiseerd, dat het gebouw past in de omgeving.

Uw Raad heeft reeds geoordeeld dat een stijlformule niet voldoende is als motivatie:

‘Dat in het besluit weliswaar sprake is van de beide links en rechts aan het bouwproject palende woningen, maar dat deze niet verder worden betrokken bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, noch dat wordt overwogen waarom zij buiten beschouwing worden gelaten of eventueel niet kunnen opwegen tegen de aangevoerde elementen uit de ruimere omgeving die wel bij de beoordeling worden betrokken en er toe leiden dat de bestaande plaatselijke aanleg buiten beschouwing wordt gelaten; dat het argument dat naast de inschatting van de bestaande toestand, ook een toekomstgerichte visie dient te worden gehanteerd alsook de te verwachten evoluties in het straatbeeld en de verdere bouwmogelijkheden, niets meer dan een stijlformule lijkt te zijn, die niet is toegepast op de concrete plaatselijke bestaande toestand; dat dit motief niet voldoende lijkt’.

‘Dat het motief dat ‘de bestemming als meergezinswoning (...) binnen de bestaande woonomgeving (past) gelet op de schaal en de verzorgde architecturale opvatting’ een stijlformule is die door geen enkel concreet gegeven wordt gestaafd; dat derhalve de formeel uitgedrukte motieven niet toelaten te besluiten dat het college van burgemeester en schepenen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto rekening heeft gehouden met de ordening van de onmiddellijke omgeving; dat de vergunningverlenende overheid de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening niet naar behoren heeft verantwoord; dat het middel in zoverre gegrond is’.

‘De loutere beschrijving van de omgeving kan niet als de vereiste beoordeling van de plaatselijke ruimtelijke ordening worden beschouwd. Wat die beoordeling betreft, lijkt voormelde motivering enkel te bestaan uit loutere affirmaties en stijlformules. Het besluit erkent dat de typologie en functie vreemd zijn aan de omgeving, doch dat het project een ‘herkenningspunt’ vormt. Het concept van het ontwerp wordt omschreven als ‘kwalitatief’. ‘Mede door de voorziene afbouw’ zou het ontwerp inpasbaar zijn in de omgeving. Geen van deze overwegingen vermeldt echter concrete en precieze gegevens waaruit kan blijken waarom, in weerwil van hetgeen is gesteld in het ongunstig advies van het schepencollege, en nadien, uitvoerig, in het technisch verslag van de eigen dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, de dimensies en in het bijzonder de volledig gesloten gevelwand, van het ontworpen appartementsgebouw vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt met de daarmee gepaard gaande grondige verstoring van het woon- en leefklimaat van de verzoekende partijen, toch aanvaardbaar zouden zijn’.

De overwegingen uit de bestreden beslissing (zijn) enkel algemeen en niet gebaseerd op een concrete vergelijking met concrete woningen in de onmiddellijke omgeving. De vergelijking van het project qua omvang met de omliggende huizen werd niet gemaakt.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar overwoog in zijn ongunstig advies van 6 november 2007 én in zijn beroep dd. 21 mei 2008 terecht het volgende:

‘Overwegende dat er een onvoldoende overgang wordt gemaakt tussen de Binnensingel en de Doelenstraat; dat het grote contrast tussen beide straten moet opgevangen worden binnen het huidig project; dat het niet realistisch is te veronderstellen dat op korte of middellange termijn de bestaande woningen zullen verdwijnen en dat een totaalproject voor dit totale bouwblok op termijn wél een harmonische overgang zal (v)ormen.’

Naar uitzicht is er geen enkele aanknoping met de omliggende bebouwing. De omvang van het project past niet in de omgeving. Hierdoor is de aanvraag door de bestreden beslissing niet beoordeeld wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en de visueel-vormelijke elementen, zoals vereist in artikel 4.3.1 § 2 1/ Codex. De aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

2. Overdreven bouwhoogte

Het project zou ten opzichte van de achterliggende woningen 1.5m. ingegraven worden. De 0-pas van waaraf de kroonlijsthoogtes bepaald wordt, ligt volgens het terreinprofiel op plan 01/12 (...) op 75 cm onder het maaiveld van de achtertuinen aan de Doelenstraat, dus geen 1.50 m. Als men 75 cm aftrekt van alle kroonlijsthoogtes dan zijn deze nog steeds uitzonderlijk hoog. Onderstaande schets geeft een beeld van de wanverhoudingen:

(...)

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.

De kroonlijsthoogte van nr. 30 is $\pm$ 5 meter, van nr. 28 3,27 meter, van nr. 26 3,04 meter en van nr. 24 2,32 meter. Het is duidelijk dat het project enorm ver uitsteekt boven de woningen in de Doelenstraat.

Nergens in de onmiddellijke omgeving komen de hoogtes van het project voor. De hoogte van het project is duidelijk onverenigbaar met de omliggende bebouwing.

Bovendien worden vier bouwlagen gerealiseerd terwijl in de omliggende omgeving het steeds gaat om een gelijkvloers en een verdieping (onder dak).

Deze overdreven bouwhoogte is mede de oorzaak van de aantastingen van de privacy en de aantasting van de bezonning en lichtinval (zie verder).

Hierdoor is de aanvraag door de bestreden beslissing niet beoordeeld wat betreft de schaal en de visueel-vormelijke elementen zoals vereist in artikel 4.3.1. §2 1/ Codex. De aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

3. Overdreven bouwdiepte

Niet alleen de bouwhoogte is overdreven, ook de bouwdiepte is enorm. Van voor- tot achtergevel bereikt men een bouwdiepte van 62 meter. Dit is enorm en al zeker in vergelijking met de omliggende bebouwing bestaande uit normale eengezinswoningen. Deze enorme bouwdiepte is niet in overeenstemming met de normale bouwdiepte van de aanliggende eengezinswoningen.

Deze bouwdiepte is mede de oorzaak van de aantastingen van de privacy en de aantasting van de bezonning en lichtinval (zie verder).

Hierdoor is de aanvraag door de bestreden beslissing niet beoordeeld wat betreft de schaal en de visueel-vormelijke elementen, zoals vereist in artikel 4.3.1. §2 1/ Codex. De aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4. Overdreven bouwdensiteit

De bouwdensiteit bedraagt 38 woningen op 0,9074 Ha. Dit is beduidend hoger dan het richtcijfer uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (25 woningen/ha). Bovendien is het ruim hoger dan de densiteit in de omliggende omgeving, welke bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen. Ook wat de densiteit van de bewoning betreft, sluit het project duidelijk niet aan bij hetgeen gebruikelijk is in de omliggende omgeving.

Hierdoor is de aanvraag door de bestreden beslissing niet beoordeeld wat betreft de bouwdichtheid en hinderaspecten, zoals vereist in artikel 4.3.1. §2 1/ Codex. De aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

C. ONVERENIGBAARHEID VOOR WAT DE TYPOLOGIE VAN DE FUNCTIES BETREFT

Ook naar typologie van de functies is er geen enkele overeenkomst tussen de aanvraag en de onmiddellijke omgeving.

Het type woningen stemt niet overeen met de onmiddellijke omgeving. In de woonwijk betreft het vrijstaande eengezinswoningen. Het project behelst 38 appartementen.

De handelsfunctie is ook niet verenigbaar met de volledig residentiële functie van de omliggende woonwijk. Zij staat daarmee in schril contrast. De woonwijk is gericht op de residentiële functie (reden waarom de mensen daar gekocht hebben) en niet op handel.

Ook de dienstverlening/kantoren zijn onverenigbaar met de omliggende residentiële woonwijk. De kantoorfunctie is in de residentiële woonwijk niet aanwezig. De omzendbrief van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt overigens het volgende:

‘Voor kantoorgebouwen moet bijzondere aandacht worden besteed aan hun bestaanbaarheid met de bestemming van het woongebied, en moet met name ter dege worden onderzocht of zij de woonfunctie niet in het gedrang brengen.’

Wat hebben de appartementen, handel en dienstverlening/kantoren te zien met de omliggende residentiële woonwijk bestaande uit alleenstaande eengezinswoningen? De vraag is retorisch, want het antwoord is eenvoudig en voor de hand liggend, nl. ‘niets’. De aanvraag past hoegenaamd niet in het bestaande weefsel en is er dan ook niet mee verenigbaar. Hierover wordt overigens ook niet gemotiveerd in de bestreden beslissing.

Voor commerciële complexen die ingeplant worden in een woongebied is de wijze waarop het bestuur de vergunning toestaat en de motivering van deze beslissing belangrijk. Zo werd een vergunning voor een omvangrijk complex wegens gebrek aan afdoende motivering onwettig verklaard door Uw Raad. De bestreden beslissing motiveert echter enkel m.b.t. de handel en diensten: ‘overwegende dat een woningbouwcomplex met handel en diensten principieel conform is met de geldende gewestplanbestemming’. Dit is geen afdoende motivering. Nergens wordt gemotiveerd waarom de kantoor- en winkelruimtes verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en waarom ze niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. 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.

Over de handel- en kantoorruimte wordt in de bestreden beslissing niets gemotiveerd. Nochtans vereist artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dat deze inrichtingen maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en voor zover deze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

Uw Raad heeft reeds geoordeeld dat een kantoorgebouw in beginsel geen residentiële functie heeft, waardoor het niet zomaar kan vergund worden. Uit de motivering van de vergunningsbeslissing moet duidelijk blijken dat een dergelijk gebouw inpasbaar is in de karakteristieken van de bewuste woonzone.

Ook een verwijzing naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waar in (...) ontwikkelingsperspectieven voor de site en ruimere omgeving zou voorzien zijn, kan een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uiteraard niet dekken. Niet alleen geeft het structuurplan geen concrete weergave van hoe het project er dient uit te zien en geeft het geen vrijgeleide tot aantasting van de goede plaatselijke ordening, doch bovendien kan een structuurplan (s)owieso geen toetsingskader vormen voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

Zo overwoog uw Raad het volgende:

‘dat in zoverre aangevoerd wordt dat geen rekening werd gehouden met het ruimtelijk structuurplan van de stad Izegem en met de visie opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het middel voorbijgaat aan het bepaalde in artikel 19, § 6, DRO; dat luidens deze bepaling ‘de ruimtelijke structuurplannen (...) geen beoordelingsgrond (vormen) voor de werken en handelingen, bedoeld in artikelen 99 en 101 (DRO) (...)’, dat deze bepaling er zich derhalve uitdrukkelijk tegen verzet dat ‘rekening werd gehouden’ met de door de verzoeker aangevoerde ruimtelijke structuurplannen; dat het tweede middel niet ernstig (is)’.

Een verwijzing naar welk structuurplan dan ook, is niet dienstig ter beoordeling van een vergunningsaanvraag. Het bestaan van een structuurplan kan niet als beoordelingsgrond gebruikt worden. In elk geval ontslaat het de vergunningverlenende overheid er niet van om concreet en nauwkeurig na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, hetgeen in casu duidelijk niet het geval is. Daarover kan geen redelijk oordelende overheid twijfelen.

Uit bovenstaande blijkt dat de motivering van de bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met artikel 4.3.1. § 2 1/ van de Codex, dat stelt dat het aangevraagde moet worden beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid. De aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

D. DE ONVERENIGBAARHEID BEKEKEN VANUIT DE GEVOLGEN VAN DE AANVRAAG OP DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING

1. Schending van de privacy

De privacy van de buurtbewoners wordt door het project duidelijk aangetast. De rechtspraak van de Raad van State is op dat vlak zeer duidelijk. Zo stelde ook Uw Raad in zijn arrest van 15 januari 1993:

‘Wanneer de verwijzing naar de vermenigvuldiging van de uitzichten ten gevolge van de uitvoering van de vergunde bouwwerken gebeurt om het nadeel aan te tonen dat uit de te schorsen vergunning voortvloeit, leidt dit niet tot de onbevoegdheid van de Raad van State om van de vordering tot schorsing kennis te nemen. Overigens dienen uitzichten en privacy bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een bouwproject met de eisen van een goede plaatselijke aanleg betrokken te worden’

De bestreden beslissing motiveert de inkijk als volgt:

‘dat in het volume dat dichtst bij de Doelenstraat is gesitueerd op de verdiepingen geen livings achteraan maar bijvoorbeeld keukens en een terugspringend volume zijn voorzien; dat op die manier de inkijk vanuit het nieuwe complex op de tuinen van de woningen langs de Doelenstraat enigszins gereduceerd wordt en binnen de perken van het in het woongebied normaal aanvaardbare valt.

...

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 er ter hoogte van deze woning een volume uit het woonblok werd gesneden, zodat meer openheid en inzicht van buitenaf in het bouwblok gecreëerd wordt; dat er zoveel mogelijk met niet doorzichtig glas gewerkt werd om de invloed op de privacy van de omliggende percelen zoveel mogelijk te beperken; dat de wooneenheden gericht zijn om het binnenplein, wat de invloed op de privacy van de burens bijkomend verkleint'.

Een concreet element i.v.m. de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg in het licht van het nabuurschap is de vraag of het optrekken van een bouwwerk een inbreuk uitmaakt op de privacy of op de uitzichten van een buur, of meer algemeen op de woonkwaliteit van die buur. Een aantasting van de privacy, zoals in casu, moet bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een bouwproject met de eisen van de goede ruimtelijke ordening betrokken worden. Artikel 4.3.1. § 2 1/ vereist namelijk dat de aanvraag moet worden beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die onder meer betrekking hebben op hinderaspecten, bouwdichtheid, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen.

De aantasting van de privacy is in casu het gevolg van een abnormaal hoge bebouwingsgraad ($B/T = +60\%$), een uitzonderlijk hoge bouwdiepte van meer dan 60 m, de overdreven gevellengten (136,50 m aan de zijde van de binnensingel en 70,50 m aan de zijde van de Doelenstraat), en de overdreven bouwhoogte (drie tot vier bouwlagen) in vergelijking met de omliggende bebouwing. Het project is te grootschalig voor de beschikbare perceelsoppervlakte en is tevens te grootschalig in vergelijking met de omliggende percelen en bebouwing.

De wooneenheden zijn niet alleen gericht op het binnenplein, maar voornamelijk ook op de achtertuinen van de woningen in de Doelenstraat en dit over meerdere bouwlagen. De afstand tussen de appartementen en de tuinen van verzoekende partijen is bijzonder klein (13 à 15m (plaatselijk zelfs maar +/- 4m).

De nieuwe bewoners zitten haast in de achtertuin. Bovendien kijken zij vanuit de hoogte over meerdere bouwlagen neer in de tuinen alsof zij vanuit de balkons neerkijken op het podium in een theaterzaal. Verzoekende partijen figureren als kijkobjecten ten aanzien van toeschouwers die vanuit de hoogte op hen neerkijken.

Waar de voornaamste activiteiten van de bewoners van de residentiële bebouwing zich afspeelt op het gelijkvloers, ter hoogte van de tuin, spelen de voornaamste activiteiten van de nieuwe bewoners zich op de verdiepingen van de appartementen af. Daaruit volgt meteen het onevenwicht en de aantasting van de privacy. Haast vanuit een tribune, opgesteld in meerdere lagen, kijken de nieuwe bewoners toe op het sociale leven van de daaronder levende residentiële bewoners. Dit is onaanvaardbaar.

De bestreden beslissing stelt dat er zoveel mogelijk met niet doorzichtig glas gewerkt werd. Dit is niet correct. Het plannr. 03/12 van zijgevel A3 (...) toont aan dat het meeste glas bestaat uit '2. Aluminium gordijngevel-systeem met dubbel isolerende helder beglazing'. Het glas is dus helder en niet 'niet-doorzichtig' zoals de verwerende partij beweert. In het midden tussen huis 7 en huis 13, die uitzicht hebben op de verzoekende partijen, zijn enkel twee panelen te zien met '4. Mozaïek glastegels', waarvan niet vermeld staat of het doorzichtig is of niet.

Daarenboven toont de zinsnede 'er zoveel mogelijk met niet doorzichtig glas gewerkt is' van de bestreden beslissing aan dat niet concreet is nagekeken waar er wel en waar niet met doorzichtig glas is gewerkt. De motivering is hierdoor

niet correct en niet concreet. Verwerende partij heeft zich gebaseerd op onjuiste gegevens.

Bovendien beweert de bestreden beslissing dat 'dat in het volume dat dichtst bij de Doelenstraat is gesitueerd op de verdiepingen geen livings achteraan, maar bijvoorbeeld keukens en een terugspringend volume zijn voorzien; dat op die manier de inkijk vanuit het nieuwe complex op de tuinen van de woningen langs de Doelenstraat enigszins gereduceerd wordt en binnen de perken van het in het woongebied normaal aanvaardbare valt'. Nader onderzoek van de plannen toont op de eerste verdieping ook woonkamers op huis nr. 13 en 12 (...), op de tweede verdieping zijn slaapkamers gelegen (...) en op de derde verdieping zijn terrassen gelegen (...). Daarenboven valt niet in te zien waarom de inkijk vanuit een keuken (waar toch ook veel tijd wordt doorgebracht) minder zou zijn dan in een living.

Terecht heeft de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn advies van 6 november 2007 en in zijn beroep dd. 21 mei 2008 rekening gehouden met het element privacy. Terecht overwoog hij het volgende:

'Overwegende dat daarom de weerlegging van het bezwaar omtrent de privacy ten opzichte van de bestaande woningen in de Doelenstraat niet kan bijgetreden worden; dat dit een straat is met hoofdzakelijk kleinschalige woningen op kleine percelen (goedgekeurde verkaveling); dat dit voor beide zijden van de Doelenstraat geldt alsook voor verschillende andere straten in het bouwblok gevormd door de Norbert Neeckxlaan, de Stationsstraat en de Ringlaan.

Overwegende dat een afstand van ± 13 à 15 (plaatselijk zelfs maar ± 4 m) te beperkt is voor een dergelijk groot bouwvolume van 3 à 4 bouwlagen en een lengte van ± 70 m aan de achterzijde;

Verder overwoog de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ook het volgende:

'Overwegende dat het niet relevant is om ter weerlegging van het bezwaar omtrent de privacyschending, het huidige project te vergelijken met een eventuele verkaveling op deze locatie waarbij bouwvolumes tot op 5m zouden gebouwd kunnen worden; dat in het geval van een verkaveling het dan gaat om volumes met maximum 2 bouwlagen voor het hoofdvolume (mogelijks omwille van beperkte perceelsdiepte beperkt tot maximum 1 bouwlaag) en 1 bouwlaag voor de bijgebouwen; dat dit geen volumes zijn die te vergelijken zijn met het voorgestelde bouwvolume aan de achterzijde van de Doelenstraat: dat het ondiep zijn van de kavels van deze oude verkaveling niet als argument (kan) aangehaald worden aangezien deze zo werden goedgekeurd in de verkaveling;'

Tot slot nam de gemachtigde ambtenaar ook een duidelijk standpunt in m.b.t. de 'kijkhoek van 45°' en de aanplanting van bomen:

'dat de weerlegging van het bezwaar stelt dat bij een 'kijkhoek' van 45° de meeste zichten vallen binnen het eigen perceel; dat een hoek van 45° echter te beperkt is om zichtlijnen te bepalen; dat de werkelijke inkijk veel verder gaat dan deze hoek; dat het voorzien groenscherm door middel van (hoge) bomen in hoofdzaak slechts een grotere privacy garandeert ten opzichte van mogelijke inkijk vanuit gelijkvloerse vertrekken; dat vanuit de hoger gelegen ruimtes de meeste bomen onvoldoende hoog zijn om inkijk te beperken;

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is dan ook terecht van oordeel dat de privacy ernstig wordt aangetast.

Bovendien tonen de snedes van het bestreden project aan wat de inkijk is van het project. Hieronder is de inkijk weergegeven voor derde verzoekende partij met behulp van rode lijnen. Voor de tweede, vijfde en vierde verzoekende partij is de inkijk weergegeven op stuk nr. 32.

(...)

Een eventueel groenscherm kan inderdaad de hinder die het gevolg is van de inkijk door de te korte afstand en van de te hoge bebouwing niet wegnemen. Bovendien moeten m.b.t. dit groenscherm ook een aantal fundamentele bedenkingen gemaakt worden:

Blijkbaar werden na het openbaar onderzoek nog wijzigingen aangebracht aan het groenscherm. Verzoekende partijen hebben dit plan nooit gezien en hebben hiertegen nooit bezwaren of opmerkingen kunnen formuleren.

Het feit dat een groenscherm zo essentieel geacht wordt dat het nog tijdens de fase van de beroepsprocedure bij de Deputatie wordt bijgevoegd, heeft uiteraard te maken met het feit dat de privacy en rust inderdaad worden aangetast.

Zoals de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ook terecht opmerkt, garandeert het voorziene groenscherm door middel van (hoge) bomen in hoofdzaak slechts een grotere privacy ten opzichte van mogelijke inkijk vanuit gelijkvloerse vertrekken, doch zullen de meeste bomen onvoldoende hoog zijn om inkijk vanuit de hoger gelegen ruimtes te beperken. Bovendien stelt de motivatie van de bestreden beslissing dat er geopteerd is voor een raster van grove dennen en berken, uitgedund om verpozingsruimtes te kunnen creëren. Er zullen dus ruimtes tussen de bomen aanwezig zijn, waardoor inkijk mogelijk is tussen deze ruimtes. De bufferzone garandeert dus niet dat er geen inkijk plaatsvindt bij verzoekende partijen.

Overigens nemen deze bomen ook de bezonning langs de zuidzijde voor een deel weg.

Het groenscherm moet overeenkomstig de in de vergunning opgelegde voorwaarde pas aangelegd worden na de ingebruikname van de constructie. Het nadeel wordt dan al geleden vooraleer er iets aan wordt gedaan (als het al voldoende zou zijn, quod non). Bovendien kunnen deze jonge aanplantingen alleszins niet op korte tijd een hoogte bereiken die van die aard is om de ernstige aantasting van de privacy weg te nemen.

Terecht verleende de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een negatief advies op dit punt. Over dit negatief advies wordt niet gemotiveerd in de bestreden beslissing.

Een vergunning verlenen voor een project waarbij de privacy van de omwonenden zodanig wordt aangetast door inkijk is kennelijk onredelijk. De goede ruimtelijke ordening is duidelijk geschonden. Er is geen rekening gehouden met de hinderaspecten, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen van de aanvraag. De bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2. Licht en bezonning

De aanvraag heeft een ernstige impact op de bezonning en lichtinval voor de in de woonwijk gelegen erven en woningen.

De Raad van State besliste in een arrest van 1 april 1997 dat de beperking van zon- en lichtinval moet betrokken worden bij de beoordeling of een ontwerp verenigbaar is met de vereisten van een goede plaatselijke aanleg. Zo stelde de Raad dat:

‘Ook in een industriegebied kan benadeling door belemmering van het uitzicht en door beperking van de zon- en lichtinval niet zonder meer aan de bestemmingsvoorschriften worden toegeschreven, wanneer de overheid niet heeft nagegaan of het ontwerp verenigbaar is met de vereisten van een goede plaatselijke aanleg, bijvoorbeeld wat betreft de afmetingen en de inplantingsplaats op het betrokken perceel.’

Het is tevens vaste rechtspraak van de Raad dat er in deze gevallen van ernstige aantasting van licht en bezonning een schorsing wordt uitgesproken.

Het verlies aan lichtinval en aan uitzichten is immers een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

In casu is er zonder meer een ernstige aantasting van de lichtinval en de bezonning.

Men ontnemt de aanpalende woningen de hele winter - als het vriest is er meestal open hemel - én deels in herfst en lente alle zonlicht. In België levert de zon op jaarbasis een gemiddeld vermogen van ongeveer 1000kWh per m², wat ongeveer overeenkomt met de energetische waarde van zo'n 100 liter stookolie en of 100 m³ aardgas. Zonnepanelen - hetgeen thans erg wordt aangemoedigd en gesubsidieerd - op het naar het zuiden gerichte dakvlak hebben geen enkele zin meer voor de woningen van de gedupeerden in de Doelenstraat. Bovendien valt minder zon in de tuinen en in de leefruimtes van de woningen, waardoor deze minder aantrekkelijk en aangenaam worden, hetgeen onmiskenbaar een invloed heeft op de gemoedstoestand van de verzoekende partijen. De lichtinval wordt ernstig beperkt. Nochtans maakt deze een wezenlijk onderdeel uit van de leefkwaliteit van de betrokken percelen en woningen.

De woningen in de Doelenstraat zullen geen zon meer ontvangen in hun achtertuin van september tot maart - zes maanden lang dus - en geen zon meer ontvangen via ramen in hun achtergevel van (...) november tot februari - tijdens de vier wintermaanden. Dit wordt hieronder op een schets geïllustreerd:

(...)

De schets geeft de zonnestand weer om 12 uur, dus bij de hoogste zonnestand.

De zeer uitzonderlijke bouwdiepte van 62 m en de uitzonderlijke bouwhoogte (tot 16 en 14 m) zijn de rechtstreeks(e) oorzaak van de aantasting van de lichtinval en de bezonning. Dit is een zeer ernstig en niet te herstellen nadeel.

Terecht heeft de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn advies van 6 november 2007 en in zijn beroep dd. 21 mei 2008 rekening gehouden met de opmerkingen in verband met bezonning, uitzicht, inkijk. Terecht overwoog hij het volgende:

‘Overwegende dat de opmerkingen in verband met bezonning, uitzicht, inkijk, rustverstoring,... terecht zijn’.

En verder:

‘Overwegende dat door de oriëntatie, zuidzijde aan Binnensingel en de beperkte diepte van de percelen langs de Doelenstraat ook een vermindering van lichtinval door schaduwvorming van het nieuwe project te belastend is voor de bestaande woningen’.

Terecht heeft de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ongunstig advies uitgebracht.

Nergens in de bestreden beslissing wordt de bezonning vermeld. Nochtans werd dit in de bezwaarschriften én in het beroep van de gemachtigde ambtenaar aangehaald. Dit houdt een schending van de motiveringsplicht in.

Een vergunning verlenen voor een project waardoor de omwonenden gedurende 6 maanden geen zon meer ontvangen via hun ramen is kennelijk onredelijk.

De bestreden beslissing houdt geen rekening met het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten van de aanvraag. Hierdoor schendt de bestreden beslissing artikel 4.3.1. §2 1/ van de Codex.

E. DE ONVERENIGBAARHEID EN DE MOTIVERINGSPLICHT BEKEKEN VANUIT HET ADVIES EN HET BEROEP VAN DE GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR EN DE PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Hoger werd reeds op verschillende plaatsen verwezen naar het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar waarin deze zeer duidelijk en op basis van een concrete, juiste en afdoende motivering aangeeft om welke redenen het thans voorliggende project onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Deze argumenten werden herhaald in het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 21 mei 2008. De vergunningverlenende overheid mag dan al enige beoordelingsvrijheid hebben bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening, dit kan evenwel niet zover gaan dat vergunning wordt verleend voor een project dat zonder meer, op het eerste zicht, onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het advies en het beroep van de gemachtigde ambtenaar zijn daarin zeer duidelijk. De argumenten uit dit advies worden door de vergunningverlenende overheid niet, alleszins niet afdoende weerlegd. De motivering van de bestreden beslissing is alleszins niet van die aard dat zij de pijnpunten in het dossier kan 'wegmotiveren'. De aanvraag is door de bouwlengte, bouwbreedte, bouwdiepte, bouwhoogte, bouwdensiteit, het aantal bouwlagen en de typologie van de functies manifest onverenigbaar met de omliggende omgeving en heeft hierop een zeer zware impact voor wat betreft, privacy en rust, licht en bezonning.

Er mag op gewezen worden dat ook het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar negatief was. Hiernaar wordt in de bestreden beslissing niet verwezen. Er wordt ook niet over gemotiveerd. Dit is merkwaardig nu dit advies van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar eveneens weinig twijfel laat bestaan over het onverenigbaar karakter van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving:

'Door het voorzien van woongelegenheden op dergelijke korte afstand van de achtertuinen van de woningen langs de Doelenstraat en dit over een hoogte van 4 bouwlagen ontstaat er onmiskenbaar privacyhinder door inkijk enz. voor de aangrenzende percelen.

Het ontwerp voorziet dat er in de zone tussen de appartementen en de aanpalende verkaveling een groenscherm in de vorm van een boomgaard zal aangeplant worden en dit om de privacyhinder te verminderen. Deze maatregel is echter niet afdoende gezien de bouwhoogte die men ter plaatse wenst te realiseren. Door de gerealiseerde bouwhoogte zullen de aanpalende percelen bovendien ook te lijden hebben onder een vermindering van lichtinval en zonlicht op hun perceel.

Het voorliggende ontwerp is derhalve te weinig aangepast aan de huidige stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving. Het project vormt niet de gewenste overgang tussen de stedelijkheid van de voorliggende Ringweg en het meer kleinschalig karakter van de achterliggende residentiële omgeving. Het project in zijn huidige vorm betekent een te grootschalige belasting voor de achterliggende woningen en hypothekeert hun woongenot.'

Door over dit advies niet te motiveren en het zelfs niet te vermelden, wordt uiteraard voorbij gegaan aan de motiveringsvereiste. Een essentieel advies wordt gewoon niet bij de beoordeling betrokken.

F. VERDERE SCHENDINGEN VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Tenslotte moet opgemerkt worden dat de bestreden beslissing nergens gewag maakt van de beoordeling van de mobiliteitsimpact, de cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid van de aanvraag.

Door deze elementen niet in overweging te nemen bij het beoordelen van de aanvraag, schendt de bestreden beslissing artikel 4.3.1. van de Codex.

G. Besluit

De in het middel aangehaalde wettelijke bepalingen en beginselen zijn kennelijk geschonden. In alle redelijkheid had de verwerende partij op basis

van de feitelijke gegevens en de plaatselijke gesteldheid nooit kunnen oordelen dat de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Gelet op de concrete gegevens van de zaak m.b.t. de bezonning, lichtinval, schending privacy door inkijk, aanwezigheid van kantoren en winkels in een woonzone, enorme omvang van het project vergeleken met de omgeving, kon de verwerende partij in alle redelijkheid niet overgaan tot het verwerpen van het beroep van de gewestelijke ambtenaar. Dit is zeker het geval nu ook uit het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zeer duidelijk, zeer concreet en uitgebreid gemotiveerd blijkt dat de voorliggende aanvraag alleszins niet verenigbaar geacht kan worden met de goede ruimtelijke ordening. Met dit advies werd geen enkele rekening gehouden. Ook met het negatief advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd geen rekening gehouden. De motivering is alleszins niet afdoende om de in de negatieve adviezen aangehaalde pijnpunten 'weg te motiveren'. De bestreden beslissing doet de werkelijkheid geweld aan.

Bovendien dient de overheid bij het voeren van een ruimtelijk beleid steeds bijzonder gevoelig te zijn voor de precedentwaarde die een bepaalde beslissing kan hebben. Waar de overheid stilaan begrepen heeft welke impact het ruimtelijk beleid kan hebben op de kwaliteit, veiligheid en welbevinden van de bewoners, dient zij bijzonder waakzaam te zijn om positieve tendensen niet teniet te doen door een project van dergelijke omvang goed te keuren ten koste van andere particulieren en de gemeenschap in haar geheel. Indien een zodanig groot en omvangrijk project wordt goedgekeurd, dan is de weg vrij voor andere aantastingen van de omgeving. Geen enkel redelijk oordelende overheid kan rond het feit heen dat de aanvraag zoals ze thans voorligt niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De bestreden beslissing schendt duidelijk artikel 4.3.1. Codex. Het middel is ernstig en gegrond”.

5.2. De verwerende partij repliceert daarop het volgende :

“Artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende:

(...)

Voormeld artikel legt de beoordelingsgronden van vergunningsaanvragen vast.

Volgens het gewestplan NEERPELT-BREE, vastgesteld bij K.B. van 22.03.1978, is het perceel gelegen in een woongebied.

Een woningbouwcomplex met handel en diensten is principieel conform met de geldende gewestplanbestemming.

Voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is, bestaat er geen door de Minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het perceel is niet gelegen in een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening kleinstedelijk gebied Lommel’, waarvoor op 11 december 2007 de plenaire vergadering gehouden is.

Overeenkomstig artikel 19 van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen wordt de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of het ontwerp gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen overeenkomstig artikel 4.3.1.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

(...)

Aangezien de percelen niet begrepen zijn binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch in een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, blijft het de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede plaatselijke aanleg.

De beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening valt binnen de appreciatiebevoegdheid van de overheid, waardoor de toetsing door de Raad marginaal dient te zijn. De opportuniteit van de beslissing kan niet beoordeeld worden door de Raad.

De Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht vermag niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Dat hij wel bevoegd is om na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De vergunning zelf bevat een uitvoerige motivering inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het perceel is gelegen tussen twee gebieden met een verschillend karakter.

Het is 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.

De voorzijde van het perceel is gelegen aan de ring van Lommel, gekenmerkt door bebouwing die voor een groot deel bestaat uit handelszaken waaronder sommige met een grootschaliger karakter (bijvoorbeeld een shopping-center aan de overzijde van de ring). De ring bestaat uit een Ringlaan met ventwegen, Binnen- en Buitensingel. Het terrein in kwestie is gelegen langs de Binnensingel. Iets verder bevindt zich een groot kruispunt, waar de Ringlaan de invalsweg naar het centrum kruist.

De achterzijden van het perceel grenzen aan (een) traditionele verkaveling, bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen van 1 à 2 bouwlagen gelegen langsheen de Doelenstraat en de Einde.

De vergunningverlenende overheid heeft bij het beoordelen van de aanvraag rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving.

Uit het overwegend gedeelte van het bestreden besluit blijkt 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.

De Vlaamse Bouwmeester verleende op 10.11.2006 en 11.02.2008 een gunstig advies. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel verleende een voorwaardelijk gunstig advies. De deputatie van de provincie Limburg verleende een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

Het perceel is 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. Zowel qua functies als qua vormgeving is het project voldoende verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

De argumenten van de verzoekende partijen aangehaald in de bezwaren en in het enig verzoekschrift ('schending van de privacy' en 'licht en bezonning'), werden uitvoerig besproken in het bestreden besluit in de evaluatie van de aanvraag.

Het eerste middel is niet ernstig".

5.3. De tussenkomende partij repliceert als volgt in het verzoekschrift tot tussenkomst :

“A UITVOERIGE WEERLEGGING VAN HET MIDDEL.

34. Artikel 4 DORO en 53, §3 DROG zijn en waren ingevolgde artikel 7.5.8 §4, al. 2 VCRO, juncto artikel 7.1.1 VCRO, niet van toepassing. De schending ervan kan om die reden geenszins weerhouden worden.

35. Omtrent de vermeende strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening moet vooreerst benadrukt worden dat het bestreden besluit zeer uitvoerig motiveert waarom de aanvraag wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt verwezen naar het citaat van het bestreden besluit, opgenomen op pagina's 18-24.

36. Het is inderdaad vaste rechtspraak van uw Raad dat de bouwvergunning onwettig is wanneer niet uit het dossier blijkt dat men tijdens het onderzoek van de aanvraag de verenigbaarheid van het bouwwerk met de onmiddellijke omgeving heeft onderzocht.

37. Een vergunningsbesluit dient de concrete elementen waarop het oordeel steunt, duidelijk te maken teneinde uw Raad toe te laten uw legaliteitstoezicht uit te oefenen. Inzake bouwvergunningen heeft uw Raad meermaals de algemene regel herhaald dat de beslissing de juridische en feitelijke gegevens moet vermelden waarop zij steunt en dat enkel met deze feitelijke gegevens rekening kan worden gehouden.

38. In casu kan echter bezwaarlijk worden voorgehouden dat de motivering van het bestreden besluit aan voorgaande verplichtingen te kort zou schieten. Er is een zeer uitvoerige materiële en formele motivering, die wel degelijk uitgaat van de juiste feitelijke gegevens.

39. Uiteraard moet de beoordeling van de vergunning aan de vermeende onwettigheden ingeroepen door verzoekende partijen gebeuren binnen het juridisch kader van het stedelijk gebied zoals dat in het provinciaal ruimtelijk structuurplan verordenend werd vastgelegd.

40. Terecht wordt dan ook 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. In casu is duidelijk dat het structuurplan de omgeving kwalificeert als stedelijk gebied, met woondichtheden van minstens 25 woningen/ha.

41. Men kan in stedelijk gebied geen zeer beperkte woondichtheden verwachten. Evenmin kan men lage bebouwing verwachten zoals in de bestaande naastgelegen verkaveling 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.

42. De rechtspraak van de Raad van State bevestigde in het verleden reeds meermaals dat de plaats waar men woont, recht evenredig is met de mate van privacy, woontypologie, lichtinval, die men kan/mag verwachten. Wat betreft het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel is het zo dat de Raad van State er om die reden stevast in zijn arresten op wijst dat de nadelen van lichtinval, zon, uitzicht en privacy en de aanspraken die een verzoeker hierop maakt, dienen beoordeeld te worden in functie van de bestemming van het gebied waarin het perceel zich bevindt en 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.

(...)

45. Het volstaat met andere woorden niet dat verzoekende partij aantoont ongemakken te ondervinden die eigen zijn aan de bestemming. Het komt

verzoeker toe aan te tonen dat de vermeende onwettigheid die gelegen zou zijn in een vermeende schending van de goede ruimtelijke ordening 'kennelijk' is, en het bestreden besluit de beoordeling daarvan op een manifest onredelijke of onzorgvuldige wijze zou hebben doorgevoerd.

46. Met verwijzing naar de hoger aangehaalde uitvoerige motivering van het bestreden besluit kan in eerste instantie volstaan worden. Er werd uitvoerig ingegaan op de verenigbaarheid van de aanvraag met haar omgeving, rekening houdende met de bestaande bestemming van stedelijk gebied. Die beoordeling is geenszins kennelijk onzorgvuldig of onredelijk, in tegendeel.

47. Verzoekende partijen konden zich gezien de bestemming stedelijk gebied, en de ligging van het perceel langsheen een drukke gewestweg - de singel van de stad Lommel - in alle redelijkheid verwachten aan aanvragen en vergunningen als de voorliggende. Het feit dat er sprake is van vooruitstrevende moderne architectuur, kan daaraan geen afbreuk doen. Het zou in tegendeel moeten worden toegejuicht. De omgeving - en voornamelijk de percelen van verzoekende partijen die zeer klein zijn - zal erdoor worden opgewaardeerd.

48. De vermeende schending van de goede ruimtelijke ordening zoals voorgehouden door verzoekende partijen kan in de gegeven omstandigheden en rekening houdende met de hiervoor weergegeven planning en rechtspraak bezwaarlijk als ernstig weerhouden worden.

49. In het arrest van de Raad van State van 29 april 2002 oordeelt zij dat de vergunningverlenende overheid een bouwvergunning moet weigeren indien blijkt dat de ontworpen constructie 'kennelijk overdreven' hinder voor de burens zal veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens zal overschreden worden. Hiervan is geen sprake, in tegendeel. De aanvraag werd zeer uitvoerig voorbereid en besproken met alle verschillende actoren (zie uitvoerig in het feitenverhaal). Er werd rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen, tevens in de mate van het mogelijk en redelijke met de bezwaren en verzuchtingen van de burens, mede verzoekende partijen. Om die redenen werd o.m. voorzien in ondoorzichtig glas voor wat betreft de ramen naar de tuinen van verzoekende partijen toe, zodat inkijk maximaal wordt uitgesloten, en de privacy optimaal gewaarborgd blijft. Tevens zijn de leefruimtes niet aan de zijde van verzoekende partijen gelegen, doch werden deze om dezelfde als net aangehaalde reden gericht naar een binnenplein. Er werd tevens een insprong in het gebouw voorzien, om zo dezelfde garanties te kunnen bieden aan 1 eigendom van 1 van de verzoekende partijen, die dieper reikt dan de andere ... Bezwaarlijk kan men hieraan voorbijgaan.

50. In het kader van planning moet bovendien blijken dat de plannende overheid de voorziene bestemmingen en voorschriften heeft vastgelegd met voldoende kennis van zaken, en daarbij is uitgegaan van een volledig en degelijk inzicht in de kenmerken van het plangebied, of m.a.w. van een correcte opname en weergave van de bestaande toestand.

51. Dit betekent echter niet dat de overheid bij het vaststellen van bestemmingen in plannen van aanleg of bij de opmaak van een structuurplan verplicht zou zijn om de op dat ogenblik bestaande toestand te bevestigen en te bekrachtigen in het definitieve plan, integendeel. Deze plannen worden inderdaad vooral toekomstgericht opgesteld en ingevuld en kunnen daarom een inhoud hebben die afwijkt van de feitelijke bestemming die een onroerend goed had voor de vaststelling van het plan, of die bepaalde gevolgen heeft voor de bestaande toestand.

52. Ook deze aangehaalde rechtspraak bevestigt de mogelijkheid om rekening te houden met toekomstige ontwikkeling. Het bouwterrein is gelegen langsheen de Ringlaan rond Lommel - de N71, meer bepaald de binnensingel - nabij de invalsweg die de verbinding maakt met het station. Door de gemeente wordt deze invalsweg naar het centrum van Lommel, als één van de belangrijke te ontwikkelen toplocaties gezien. Langs de overkant van de ringweg en dit

kruispunt ligt er een shoppingcenter. Bij de gemeente wordt ook nagedacht over de mogelijke inplanting van een bioscoopcomplex, eveneens langs de overkant van de ringweg. Even verderop langs de binnensingel bevindt zich de Grote Hoef, een monument en conglomeraat van gebouwen rond een binnenhof. Wonen en werken speelde en speelt er zich af rond dit binnenhof.

53. In een streefbeeldstudie van Grondmij, opgemaakt in opdracht van de stad Lommel, onderzocht men de ontwikkelingsperspectieven voor een functionele ontwikkeling langsheen de N71 (waarlangs het project gelegen is) en in overeenstemming met het karakter van stedelijk gebied zoals vastgelegd in het provinciaal structuurplan.

54. Eén en ander kadert in de uitbouw van gans de strook langsheen de N71, die - aldus de studie van Grondmij - enorme potenties biedt voor commerciële en dienstverlenende functies. Hierbij wordt gedacht aan een commercieel centrum, een bouwcentrum, grootschalige detailhandel, een bioscoopcomplex, een dancing, kantoren, ... De nieuwe bebouwing zou zich - zoals het voorliggende project - moeiteloos kunnen inschakelen tussen de bestaande bebouwing.

55. In voormelde studie van Grondmij, bedoeld als voorbereidend werk in functie van de opmaak van een RUP waarin één en ander meer in detail vastgelegd zou worden, vertaald men dit streefbeeld sprekend als volgt:

(...)

56. Bovenstaand streefbeeld dat in een RUP vertaald zal worden, spreekt voor zich en geeft een perfect beeld van wat verzoekende partijen als realistisch en aanvaardbaar mogen verwachten in het betreffende stedelijke gebied, gelegen langsheen de drukke gewestweg.

57. Het bouwperceel zelf wordt ingekleurd als woonfunctie met een bijkomende mogelijkheid voor handel en diensten. Aanliggend aan de achterkant van het terrein situeren zich een 10-tal vrijstaande ééngezinswoningen - waaronder deze van verzoekende partijen - met nog 3 vrijliggende bouwpercelen. De verkaveling waarin verzoekende partijen wonen, dateert echter reeds van 1969 en heeft een veel lagere dichtheid dan deze die nu voorzien is voor dit stedelijke gebied dat zich de komende jaren hier meer en meer zal manifesteren.

58. Een minimumdichtheid van 25 woningen per ha is gewenst op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen die kernversterking en verdichting in het stedelijk gebied nastreven. Het volledige 'bouwblok' is 1,985 ha groot en kan in zijn totaliteit dus minstens 50 woonheden hebben. Het eigen bouwterrein is zelf ongeveer 1 ha.

59. De nabijheid van de Ringlaan en het aanliggend woongebied vragen om een specifieke stedenbouwkundige benadering. Om die reden werd voorzien in een aanvraag voor een hybride structuur van wonen en hedendaags werken (kantoren voor diensten) met aanliggend aan de ringweg 5 ruimtes voor kleinhandel (bv. vrij beroep, kruidenier, ...) en 1 grotere handelszaak (bv. kleding) op de kop. Er is uitgegaan van een binnenhof met bomen bovenop een half ingegraven kelderparking (voor 122 wagens) met achterliggende boomgaard, die de overgang maakt met de lage bestaande ééngezinswoningen uit de verkaveling van 1969.

60. Het woningbouwproject heeft zijn nul-pas gekregen gelijk met het laagste niveau van het terrein. Op deze manier wordt het nieuwbouwvolume t.o.v. de achterliggende woningen 1,5 meter 'ingegraven'. De boomgaard is 16 m à 13 m breed. De 45° projectie van de gevels van het nieuwe bouwvolume blijft overal ruimschoots binnen de eigen perceelsgrenzen. Dit met uitzondering ter hoogte van de 'inspringende' tuin van huis nr. 26 gelegen aan de Doelenstraat. Desalniettemin krijgt dit stukje tuin toch een beperkte schaduwwerking, zoals dat zeer uitvoerig blijkt uit de wetenschappelijk correcte zonnestudie die bij de aanvraag gevoegd werd. Hierin werd de

zonnestand en schaduw simulatie in elk van de vier seizoenen weergegeven, op verschillende uren van de dag. Er blijkt onmiskenbaar uit dat er van onaanvaardbare schaduw hinder geen sprake kan zijn. Bezwaarlijk kan men dus het tegengestelde voorhouden op basis van een zelf gemaakte summier schets op 1 enkel ogenblik van het jaar ... Ter hoogte van deze inspringende tuin van nr. 26 is er overigens een volume uit het blok gesneden dat meer inzicht en openheid creëert naar de binnenhof. Dit maakt ook dat de achterliggende woonunits ook nog een voorkant krijgen gelegen aan een binnenerf.

61. De voorste rij woningen is zeer ondiep zo dat je letterlijk door de woningen kan kijken tot op het binnenplein. Voor de gevels is dan ook een transparant materiaal gewenst bv. 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. Door deze geul valt er uiteraard ook licht door. De boomgaard glooit verder langzaam op naar de binnenhof en het dak van de half ingegraven overdekte parking.

62. De 45/-inkijk van af deze achterste woonvleugel naar de aanliggende reeds bestaande privé-tuinen, blijft meer dan ruimschoots binnen de eigen perceelsgrenzen. En wordt bovendien gebufferd door de boomgaard. Daarmee is ook aan deze ongeschreven doch courant gehanteerde 45/-regel voldaan. De woningen parallel aan de Ringlaan zijn pal zuid georiënteerd - het zijn dan ook de ondiepste woningen zodat een minimum aan schaduw verkregen wordt. De zijwoningen zijn dan weer dieper, en hebben middenin een binnenpatio gekregen om te voorzien in hun lichttoetreding.

63. De karakteristiek van het terrein is driehoekig - dit brengt de diversiteit binnen de verschillende woningtypes met zich mee, variërend in diepte en breedte. Er zijn op vraag van de gemeente een groter aantal appartementen in verwerkt voor levenslang wonen, zowel grotere als kleinere.

64. 'Glas' heeft een historische verbondenheid met Lommel, daarom is voor een glazen gordijngewel en combinatie van glasmozaïek en houten natuurlijk vergrijzende friezen gekozen. De binnenomgeving is gedeeltelijk verhard met bijkomende groenaanplanting en een aantal hoogstam bomen. Boomgaard en groenaanplantingen staan eveneens vermeld op de bouwaanvraagplannen en maken dus deel uit van de bouwaanvraag. Bijkomend werd door de Deputatie een bijkomende specifieke aanplanting van bomen opgelegd volgens een bepaald raster en met bepaalde soorten.

65. Gezien de beperkte diepte en grondoppervlakte van de percelen gelegen aan de Doelenstraat was de oorspronkelijke reactie van de burens - waaronder verzoekende partijen - begrijpelijk. Daarom zijn na overleg met de burens, de stad Lommel, de Vlaamse Bouwmeester en de gecoro werkgroep 'kwaliteitskamer' bij het indienen van de aanvraag en binnen het concept enkel aanpassingen doorgevoerd als tegemoetkoming naar de aanpalende percelen, zijnde :

- de ligging van de nul-pas van het gebouw is op gelijke hoogte gebracht met het laagste punt van het bestaande maaiveld;
- het doorzicht vanaf de omliggende percelen naar de binnenhof van het project is gemaximaliseerd door een flauwere helling toe te passen waardoor een nog grotere openheid ontstaat;
- daar waar de nok van het gebouw aan het achterste gevelvlak verschijnt, is een volume uitsparing en opening gecreëerd in het bouwblok, waardoor de lengte van de gevel gebroken wordt en de openheid naar de binnenhof vergroot wordt.

66. Het project is een privé project en dus was de consultatie van de Vlaamse Bouwmeester in eerste instantie niet verplicht. Desalniettemin werd het voorafgaand aan het indienen van de bouwaanvraag wel voorgelegd aan de Vlaamse Bouwmeester (...). Het project werd na reactie van de buurt en de als

gevolg daarvan doorgevoerde aanpassingen overigens opnieuw besproken met de bouwmeester.

67. Het moge hiermee duidelijk zijn dat de aanvraag weloordacht werd voorbereid en besproken met alle mogelijke actoren. Er werd rekening gehouden met alle mogelijke en redelijke opmerkingen. De aanvraag is wel degelijk verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, en werd in die zin uitvoerig gemotiveerd. Van kennelijk overdreven hinder voor de buurt - zoals door verzoekende partijen onterecht wordt voorgehouden - zal geenszins sprake zijn.

68. Het bestreden besluit schendt geenszins de door verzoekende partijen aangehaalde elementen in het eerste middel:

A.1 Het vermeende monolithisch blok dat niet zou passen in haar omgeving;

- o Het bestreden besluit ging wel degelijk in haar motivering uitgebreid in op de verenigbaarheid met de onmiddellijke en ruimere omgeving:

(...)

- o Voorhouden dat het bestreden besluit slechts ‘marginaal toetste aan de onmiddellijke omgeving en helemaal niet aan de ruimere omgeving’, is niet ernstig;

- o Verzoekende partijen verwijzen hierbij enkel naar hun eigen straat. Het project ligt echter aan een drukke gewestweg, binnen stedelijk gebied;

- o De overzijde van het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft, is tevens grootschalig bebouwd en geeft een totaal ander - en correct - beeld van de omgeving waarbinnen het bestreden besluit gelegen is en waarbinnen het wel degelijk past en mee verenigbaar is. Net verder op is er overigens zeer recent een gans shoppingcenter gebouwd langs dezelfde weg tegen de naastgelegen woonwijk. Het beeld dat verzoekende partijen in hun verzoekschrift en toegevoegde stukkenbundel met foto's geven, strookt dus geenszins met de werkelijkheid. Dit blijkt zonder meer duidelijk uit onderstaande foto van de directe omgeving van de perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft en dat het perceel weergeeft, alsook de woningen van verzoekende partijen, doch met tevens vermelding van de overzijde van de drukke gewestweg waaraan het project gelegen is, en het nieuwe shoppingcenter;

(...)

- o Hoger werden zeer uitvoerig de nodige elementen aangehaald die deel uitmaken van het dossier zoals (het) werd ingediend, en waarmee het bestreden besluit rekening hield, hetgeen tevens blijkt uit de motivering ervan. Het project is om die reden wel degelijk verenigbaar met haar omgeving. 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.

A.2 De vermeende overdreven bouwhoogte en bouwdiepte:

- o Ook hier is de snede die verzoekende partijen zelf voegen in hun verzoekschrift op p. 22 een aanfluiting van de realiteit. Het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft, is wel degelijk 75 cm tot 1.5m lager gelegen dan de woningen aan de Doelenstraat. Bovendien is er een afstand van 25-30m tussen de woningen en het project, wat niet blijkt uit de schets van 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 ... Onderstaande beeld geeft een correct perspectief van de vergunde situatie ten opzichte van de woningen van verzoekende partijen:

(...)

- o Het is bovendien duidelijk dat er tussen verzoekende partijen en het bestreden project, een zeer ruim hoogstammig groenscherm wordt voorzien dat inkijk - in de mate zulks reeds mogelijk zou zijn, wat gezien het 100% voldoen aan de 45/-regel geenszins op onaanvaardbare wijze mogelijk is - onmogelijk maakt. Ten slotte is tussen het bestreden project en de woningen van verzoekende partijen, een vrije afstand van 20-25m gelegen, wat evenveel is als de afstand van de voorzijde van de woningen van verzoekende partijen, tot aan de woningen aan de overzijde van de straat waarin ze gelegen zijn! Bezwaarlijk kan men dus ernstig voorhouden dat er sprake zou zijn van onaanvaardbare inkijsmogelijkheden, verlies aan privacy of zonlicht, onaanvaardbare goede ruimtelijke ordening, of een overdreven bouwhoogte of bouwdiepte in vergelijking met het perceel, de afstand tot de perceelsgrenzen en tot de aanpalende bebouwing ...

(...)

- o Het bestreden besluit besteedt in haar motivering overigens tevens voldoende aandacht aan de bouwhoogte en heeft één en ander dus wel degelijk mee betrokken in haar besluit dat met voldoende en correcte kennis van zaken werd genomen op basis van het zeer uitvoerig gedocumenteerde dossier:

(...)

- o Het moge duidelijk zijn dat buiten de motivering die expliciet is weergegeven in het bestreden besluit, dit besluit tevens motiveert door verwijzing naar de verslagen van de aangehaalde besprekingen, die alle gekend zijn aan verzoekende partijen (nu ze deel uitmaken van het dossier en hen tevens bezorgd werden in het kader van de beroepsprocedure bij de minister), alsook naar de besluiten van de deputatie en van het college van burgemeester en schepenen dat de vergunning tevens genegen was (welke besluiten verzoekende partijen tevens gekend zijn).
- o Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt aldus uitvoerig gemotiveerd verworpen, waarbij tevens uitdrukkelijk verwezen werd naar de aanwezigheid van (de vertegenwoordiger van) de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op de voorgaande besprekingen waarop geen fundamentele bezwaren werden geuit - in tegendeel - zodat andersluidend besluiten manifest zou indruisen tegen zowat alle beginselen van behoorlijk bestuur.
- o Er werd tevens voldoende aandacht besteed in de rand van het betreffende element, aan de inkijsmogelijkheid, en de ruime bestaande en aan te planten groenbuffer die voorzien word(t).
- o Hoger werden zeer uitvoerig de nodige elementen aangehaald die deel uitmaken van het dossier zoals (het) werd ingediend, en waarmee het bestreden besluit rekening hield, hetgeen tevens blijkt uit de motivering ervan. Het project is om die reden wel degelijk verenigbaar met haar omgeving en geenszins overdreven hoog of diep. 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.

A.3 De vermeende overdreven bouwdensiteit:

- o Ter weerlegging hiervan kan wederom verwezen worden naar de motivering van het bestreden besluit en het dossier, alsook naar hetgeen uiteengezet werd in de randnummers 12-16 en 53-60, en hier als herhaald aanzien wordt.
- o Het project is om die reden wel degelijk verenigbaar met haar omgeving en geenszins overdreven hoog of diep. 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.

A.4 De vermeende onverenigbaarheid wat betreft de typologie van de functies:

- o Ter weerlegging hiervan kan wederom verwezen worden naar de motivering van het bestreden besluit (1) en het dossier (2), waarin uitdrukkelijk gesteld wordt dat het woningbouwcomplex met handel en diensten principieel conform is met de bestemming (3), de omgeving met stedelijke context (4) en de ligging langs één van de belangrijkste verkeersaders van de stad Lommel waar in de nabije omgeving zowel (grootschalige) commerciële en handelspanden als woonentiteiten worden gerealiseerd (5), maken dat het project zowel qua functies als qua vormgeving voldoende verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving (6) en het project kadert binnen de ontwikkelingsperspectieven voor de site en de ruimere omgeving zoals door de stad opgenomen in haar structuurplan (7).
- o Voorhouden dat niet gemotiveerd is over de verenigbaarheid met de onmiddellijke of ruimere omgeving en de typologie van de functies is aldus niet ernstig.
- o Het project is om die reden wel degelijk verenigbaar met haar omgeving en geenszins overdreven hoog of diep. 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.

A.5 De vermeende onverenigbaarheid bekeken vanuit de gevolgen op de omgeving:

- o Vermeende privacystoring en vermeende onaanvaardbare vermindering van licht en bezonning:
 - Ter weerlegging hiervan kan wederom verwezen worden naar de motivering van het bestreden besluit (1) en het dossier (2), alsook naar hetgeen uitvoering uiteengezet werd in de bovenstaande randnummers.
 - Bezwaarlijk kan men ernstig voorhouden dat de aangehaalde rechten op onaanvaardbare wijze geschonden zouden worden. De vergunningverlenende overheid heeft het dossier ook op dat vlak met voldoende kennis van zaken kunnen beoordelen.
 - Het bestreden besluit is geenszins kennelijk onredelijk, rekening houdende met de aangehaalde aspecten. De privacy is voldoende gewaarborgd door het ruime hoogstammige groenscherm en het overall respecteren van de 45/-regel (...). De zon- en lichtinval worden geenszins op onaanvaardbare wijze aangetast gezien de ruime afstand tussen de woningen van verzoekende partijen en het project, en het voldoen aan de 45/-regel. Beide aspecten blijken uit onderstaande beelden die reeds bij de aanvraag gevoegd waren zodat de overheid hieromtrent met voldoende kennis van zaken kon oordelen:
(...)
- o Er werd bij de aanvraag een wetenschappelijk correcte zonnestudie gevoegd die op voldoende wijze aantoonde dat er geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van de zon- en lichtinval. De schets die verzoekende partijen zelf voegen, is slechts een momentopname die aldus niet representatief is. Hij houdt bovendien geen rekening met variërende kroonlijsthoogte van het project dat daar specifieke aandacht aan (besteedde) door de kroonlijst te verlagen naar gelang de tussenafstand kleiner is. Voorhouden dat het project de omwonenden gedurende 6 maanden geen zon meer zou toelaten via de ramen van verzoekende partijen, is manifest niet ernstig.

- o Ter staving van het voorgaande wordt verwezen naar de uitvoerige wetenschappelijk correcte zonnestudie die deel uitmaakte van het aanvraagdossier. Hierin werd de zon- en lichtinval in elk van de seizoenen correct wetenschappelijk gesimuleerd, en dat op 7 tijdstippen doorheen de dag, gaande van 9u 's ochtends tot 18u 's avonds. De resultaten zijn duidelijk en geven uiteraard ook de slagschaduw van de woningen van verzoekende partijen zelf op elkaars woning weer. De tuinen en woningen krijgen voor het grootste deel nog steeds voldoende zon en licht. Enkel in de winter liggen sommige huizen in de ochtend of avond enkele uren in de schaduw. De daken echter nooit zodat zonnepanelen - op die uren dat ze nuttig kunnen zijn - perfect mogelijk blijven.

(...)

Bij dit alles mag niet uit het oog verloren worden dat ook in januari, zelfs bij een project dat slechts 2 bouwlagen zou omvatten (!), de slagschaduw eenzelfde impact zou hebben als bij 4 bouwlagen, en dit als gevolg van de langgerektetheit ervan bij deze zonnestanden, wat blijkt uit de langgerekte impact van de slagschaduw van de woningen en garages/bijgebouwen van verzoekende partijen of hun overburen zelf!

- o Bovendien moet hierbij verwezen naar de vaste rechtspraak van de Raad van State, die aanvaardt dat de mate van privacy en zon- en lichtinval, uiteraard recht evenredig is met de plaats waar men woont. Wat betreft het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel is het zo dat de Raad van State er stevast in zijn arrest op wijst dat de nadelen van lichtinval, zon, uitzicht en privacy en de aanspraken die een verzoeker hierop maakt, dienen beoordeeld te worden in functie van de bestemming van het gebied waarin het perceel zich bevindt en 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. Meer bepaald aangaande het wonen in een woongebied en meer in het bijzonder in de stad Lommel, overwoog de Raad van State in die zin onder meer:

‘Met betrekking tot het ingeroepen verlies van zicht dient te worden vastgesteld dat het bouwperceel en dat van de verzoekers gelegen zijn in het centrum van Lommel. Het betreft een stedelijke omgeving die zeer dicht en sterk in diepte variërend is bebouwd. De aanspraken op uitzichten moeten in functie hiervan worden beoordeeld. Het zicht waarop verzoeker zich beroep(t) dient derhalve te worden gerelativeerd.’

- o In stedelijk gebied kan die claim van verzoekende partijen aldus vanzelfsprekend veel minder ruim zijn dan in landelijk gebied. Het volstaat met andere woorden niet dat verzoekende partijen trachten aan te tonen ongemakken te ondervinden die eigen zijn aan de bestemming. Het komt hen toe aan te tonen dat het aangevoerde nadeel de normale ongemakken in een stedelijke woonomgeving te buiten gaat. De Raad van State relativeert bovendien het aangevoerde nadeel wanneer blijkt dat de verzoekende partij het aangevoerde nadeel als het ware kende en ‘aanvaard’ heeft, aangezien in die omstandigheden verzoeker dit nadeel had kunnen beletten. De vraag is dus of verzoekers op voldoende concrete wijze aantonen dat de aangevoerde nadelen - in de mate hiervan sprake zou zijn - de normale ongemakken in een stedelijke woonomgeving te buiten gaan?
- o Bovendien hebben verzoekende partijen 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

dergelijk zeer ondiepe tuinen, beperkt tevens de mate waarin men terecht een onaanvaardbare hinder zou kunnen claimen. Immers zoals uit de hiervoor weergegeven rechtspraak blijkt, mag - nu vaststaat dat verzoekers er zelf voor gekozen hebben te gaan wonen in een stedelijk gebied vlakbij een drukke gewestweg, en op zeer ondiepe percelen in een omgeving met een grote bebouwingsintensiteit en heterogene bebouwingstypologieën, van verzoekende partijen een veel grotere tolerantie verwacht worden ten aanzien van hinder die logischerwijze uit deze situatie/ inplanting zou kunnen voortvloeien.

- o Voorhouden dat de privacy op onaanvaardbare wijze zou worden geschaad, of de zon- en lichtinval op aanvaardbare wijze (sic) zou worden aangetast - d.w.z. op een wijze die de normale ongemakken van het wonen in een stedelijke gebied vlakbij een drukke gewestweg en op eigen zeer ondiepe percelen (overschrijdt) - is niet ernstig.
- o Het project is om die reden wel degelijk verenigbaar met haar omgeving en er werd uitvoerig rekening gehouden met de burens, de privacy en zon- en lichtaspecten. Er is geen sprake van een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wat betreft de aangehaalde aspecten.
- o De door verzoekende partijen aangehaalde middelenonderdelen zijn niet ernstig, noch gegrond.

A.6 De vermeende schending van de motiveringsplicht:

- o Ter weerlegging hiervan kan wederom verwezen worden naar de motivering van het bestreden besluit en het zeer uitvoerig gestaafe dossier op basis waarvan de vergunningverlenende overheid met voldoende kennis van zaken kon oordelen, alsook naar het zeer uitvoerige feitenverhaal waarin besproken werd op welke wijze het dossier werd voorbereid en besproken in infovergaderingen, met de Vlaamse Bouwmeester, de GECORO kwaliteitskamer en de bouwraad, waarin ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar aanwezig en/of vertegenwoordigd was.
- o Het bestreden besluit is zeer uitvoerig en volledig gemotiveerd. Bezwaarlijk kan het tegendeel voorgehouden worden. Het aanvraagdossier werd zeer goed voorbereid en uiterst omvangrijk opgemaakt, gedocumenteerd en onderbouwd. Het bestreden besluit kan dan ook niet anders dan met voldoende kennis zijn genomen.
- o Er wordt overigens nogmaals gewezen op het feit dat buiten de motivering die expliciet is weergegeven in het bestreden besluit, dit besluit tevens motiveert door verwijzing naar de verslagen van de aangehaalde besprekingen, die (alle) gekend zijn aan verzoekende partijen (nu ze deel uitmaken van het dossier en hen tevens bezorgd werden in het kader van de beroepsprocedure bij de minister), alsook naar de besluiten van de deputatie en van het college van burgemeester en schepenen dat de vergunning tevens genegen was (welke besluiten verzoekende partijen tevens gekend zijn).
- o De andersluidende standpunten werden aldus uitvoerig gemotiveerd verworpen, waarbij tevens uitdrukkelijk verwezen werd naar de aanwezigheid van (de vertegenwoordiger van) de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op de voorgaande besprekingen waarop geen fundamentele bezwaren werden geuit -in tegendeel - zodat andersluidend besluiten (of adviseren) manifest zou indruisen tegen zowat alle beginselen van behoorlijk bestuur! Als men als administratie mee aan tafel zit en voorafgaand adviseert, is het - en kan het gezien de beginselen van behoorlijk bestuur - geenszins vrijblijvend (zijn).

- o Voorhouden dat niet afdoende gemotiveerd werd is aldus niet ernstig. Het bestreden besluit is zowel formeel als materieel afdoende gemotiveerd. Het voorgehouden middelenonderdeel is niet ernstig, noch gegrond.

B BESLUIT OMTRENT HET INGEROEPEN MIDDEL

69. De Raad van State is niet bevoegd om bij het uitoefenen van een wettigheidstoetsing in te gaan op opportuiniteitsargumenten. Een middel waarin verzaakt wordt het nochtans noodzakelijke onderscheid te maken tussen wettigheid en opportuniteit, kan niet worden ontmoet.

70. Voorhouden dat het bestreden besluit een project vergunt dat:

- een monolithisch blok vormt dat niet zou passen in haar omgeving,
- overdreven zou zijn qua bouwhoogte en bouwdiepte,
- een overdreven bouwdensiteit zou omvatten,
- onverenigbaar zou zijn met de omgeving voor wat betreft de typologie van de functies,
- onverenigbaar zou zijn bekeken vanuit de gevolgen op de omgeving,

... en het bestreden besluit manifest onvoldoende zou zijn gemotiveerd is niet ernstig. Zulks geldt des te meer nu verzoekende partijen wonen (en hiervoor dus kozen) in een stedelijk gebied, vlakbij een drukke gewestweg waarlangs het project gelegen is, en zij zelf kozen om te gaan wonen op zeer ondiepe percelen. Het project is om de hoger zeer uitvoerig onderbouwde redenen wel degelijk verenigbaar met haar omgeving en er werd uitvoerig en op aanvaardbare wijze rekening gehouden met al de door verzoekende partijen aangehaalde aspecten, wat blijkt uit het zeer omvangrijk gestaafd aanvraagdossier en de materiële en formele motivering van het bestreden besluit dat geenszins kennelijk onredelijk is op deze vlakken.

71. De door verzoekende partijen aangehaalde middelenonderdelen zijn niet ernstig, noch gegrond. Het verzoek tot schorsing(...) moet worden afgewezen”.

Beoordeling

5.4. Artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 van het besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening (hierna : Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of VCRO) luidt als volgt :

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1/ indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,
- b) een goede ruimtelijke ordening;

2/ indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3/ indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4/ in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1/ en 2/, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen

van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1/ het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2/ het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1/, in rekening brengen;

3/ indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1/, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften”.

5.5. 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 door de tussenkomende partij, zelf geen auteur van de bestreden beslissing, in haar verzoekschrift tot tussenkomst geformuleerde argumenten.

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

Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

5.6. Omtrent de ligging van het thans bestreden bouwproject wordt in het bestreden besluit het volgende gesteld :

“Overwegende dat het perceel gelegen is tussen twee gebieden met een verschillend karakter, en een driehoekige vorm heeft;

Overwegende dat de voorzijde (lange zijde van de driehoek) aan de ring van Lommel gelegen is, gekenmerkt door bebouwing die voor een groot deel bestaat uit handelszaken waaronder sommige met een grootschaliger karakter (bijvoorbeeld een shoppingcenter aan de overzijde van de ring); dat de ring bestaat uit een Ringlaan met ventwegen, Binnen- en Buitensingel; dat het terrein in kwestie gelegen is langs de Binnensingel; dat iets verder zich een groot kruispunt bevindt, waar de Ringlaan de invalsweg naar het centrum kruist (de Stationsstraat);

Overwegende dat de achterzijden (de twee andere zijden van de driehoek) grenzen aan een traditionele verkaveling, bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen van 1 à 2 bouwlagen gelegen langsheen de Doelenstraat en de Einde;

Overwegende dat de site in de bestaande toestand een groen karakter heeft; dat een bomenrij een buffer vormt tussen de Binnensingel (met aanpalende woonomgeving) en de Ringlaan”.

Het kwestieuze bouwproject wordt in het bestreden besluit als volgt omschreven :

“Overwegende dat het programma bestaat uit 38 woongelegenheden, 1 grotere handelszaak van 900m², 5 kleinere handelsruimtes en 3 dienstenruimtes; dat de handels- en dienstenruimtes gesitueerd worden aan de zijde van de Binnensingel en de Einde; dat er qua nuttige gebruiksoppervlakte een verhouding is van 4/5 wonen en 1/5 handel en diensten; dat de woongelegenheden bestaan uit 15 woningen met 3 à 4 slaapkamers, 21 appartementen met 2 slaapkamers en 2 duplex-appartementen met 2 slaapkamers; dat er 122 parkeerplaatsen voorzien worden, waarvan 77 in een overdekte halfondergrondse parking en het andere deel in open lucht, het merendeel aan de westzijde van het complex en 14 aan de oostzijde; dat de parkeerruimtes ontsloten worden langs de Einde enerzijds (overdekte parking en parkeerplaatsen in het oosten) en rechtstreeks van op de Binnensingel anderzijds (parkeerplaatsen in het westen);

(...)

Overwegende dat het volume bestaat uit 3 à 4 bouwlagen, met een kroonlijsthoogte die varieert van minimum 8 m tot maximum 16,3 m hoogte; dat het complex gevellengtes heeft van circa 137 m 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 de inspringende tuinzone) naar 7,4 m (hoek kant buitenparking in het westen); dat de kroonlijsthoogte van de zijgevel zijde Einde afloopt van 16,3 m naar 8,3m; 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”.

Gelet op de voormelde omschrijving en op de bij het dossier gevoegde plannen, kan op het eerste gezicht niet redelijkerwijze worden betwist dat het hier, zoals de verzoekende partijen voorhouden, qua volume, bouwhoogte, bouwdiepte en bouwdensiteit, om een omvangrijk bouwproject gaat, welk een grote impact lijkt te hebben op de aan de “achterzijden” gelegen “traditionele verkaveling, bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen van 1 à 2 bouwlagen langsheen de Doelenstraat en de Einde”.

5.7. Aangaande de goede ruimtelijke ordening bevat het bestreden besluit slechts de volgende relevante overweging :

“Overwegende dat de ligging van de percelen langs één 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; dat het project kadert in de ontwikkelingsperspectieven voor de site en ruimere omgeving, door de stad Lommel opgenomen in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan”.

De ligging van het bouwproject, aan de voorzijde, “langs één van de belangrijkste verkeersaders van de stad Lommel” blijkt aldus doorslaggevend te zijn geweest om te kunnen besluiten dat het project, althans “qua functies” en “qua vormgeving” “voldoende verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving”.

Uit de voormelde overweging blijkt prima facie dat aangaande de bestaanbaarheid met de goede ruimtelijke ordening enkel, en dan nog louter wat betreft de functie en de vormgeving, rekening werd gehouden met de ligging van het project langsheen die belangrijke verkeersader, meer bepaald met de zich aan die verkeersader, “in de nabije omgeving” bevindende “zowel (grootschaligere) commerciële en handelspanden als woonentiteiten”, en dat de aan de achterzijde liggende onmiddellijke en ruimere omgeving bij die, op het eerste gezicht beperkte, beoordeling buiten beschouwing werd gelaten.

5.8. Met betrekking tot de impact van het kwestieuze project op de achterliggende verkaveling wordt in het bestreden besluit overwogen wat volgt :

“Overwegende dat het concept van het binnenhof en van het ‘wonen onder één groot dak’ gehanteerd wordt; dat het complex ontwikkeld wordt rond een verhoogde binnentuin waarbij de woongelegenheden zoveel mogelijk naar de binnentuin gericht zijn; dat ter plaatse van de diepere en inspringende tuin een volume uit het blok gesneden is, met het doel meer openheid en inzicht naar het binnenhof 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; dat in het volume dat dichtst bij de Doelenstraat is gesitueerd op de verdiepingen geen livings achteraan, maar bijvoorbeeld keukens en een terugspringend volume zijn voorzien; dat op die manier de inkijk vanuit het nieuwe complex op de tuinen van de woningen langs de Doelenstraat enigszins gereduceerd wordt en binnen de perken van het in het woongebied normaal aanvaardbare valt;

(...)

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, weliswaar 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;

(...)

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 er ter hoogte van deze woning een volume uit het woonblok werd gesneden, zodat meer openheid en inzicht van buitenaf in het bouwblok gecreëerd wordt; dat er zoveel mogelijk met niet doorzichtig glas gewerkt werd om de invloed op de privacy van de omliggende percelen zoveel mogelijk te beperken; dat de wooneenheden gericht zijn op het binnenplein, wat de invloed op de privacy van de burenbijkomst verkleint”.

Uit deze passages blijkt dat de vergunningverlenende overheid wel een zekere aandacht heeft besteed aan de mogelijke hinder welke de inplanting van het omvangrijke bouwproject op de achterliggende verkaveling met zich zal meebrengen. Hieruit blijkt evenwel op het eerste gezicht niet dat het voormelde project, gelet op zijn omvang, bouwhoogte, bouwdiepte en bouwdensiteit, bestaanbaar is met die onmiddellijk aanpalende verkaveling.

Overigens lijken de verzoekende partijen te kunnen worden gevolgd waar zij stellen 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”, en dat, anders dan wordt voorgehouden in het bestreden besluit, uit de bouwplannen prima facie niet blijkt

dat er “zoveel mogelijk met niet doorzichtig glas gewerkt werd om de invloed op de privacy van de omliggende percelen zoveel mogelijk te beperken”.

De verzoekende partijen maken bijgevolg op het eerste gezicht aannemelijk dat in het bestreden besluit rekening diende gehouden te worden met de achterliggende onmiddellijke en zelfs ruimere omgeving van het litigieuze bouwproject, en dat dit in onvoldoende mate is gebeurd.

5.9. De omstandigheid dat, zoals in het bestreden besluit wordt overwogen, “het project kadert in de ontwikkelingsperspectieven voor de site en ruimere omgeving, door de stad Lommel opgenomen in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan”, doet, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt, aan de voorgaande vaststellingen geen afbreuk.

Daargelaten de vraag of de voormelde “ontwikkelingsperspectieven” kunnen worden beschouwd als “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” zoals bepaald in artikel 4.3.1., § 2, 2/ VCRO, waarmee bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening evenzeer rekening moet worden gehouden, dient te worden vastgesteld dat het hier om een blote, want niet gefundeerde, bewering lijkt te gaan. Bovendien kunnen dergelijke ontwikkelingsperspectieven op zich, en des te meer wanneer deze, zoals in casu, inhoudelijk niet nader worden omschreven, geen grond vormen om bij de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de in de omgeving bestaande toestand volkomen buiten beschouwing te laten. Met de overwegingen van de tussenkomende partij in het verzoekschrift tot tussenkomst dienaangaande, kan dan ook geen rekening worden gehouden.

Het eerste middel is in de aangegeven mate ernstig.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunten van de partijen

6. De verzoekende partijen zetten het moeilijk te herstellen ernstig nadeel als volgt uiteen :

“ALGEMEEN

Luidens artikel 17, §2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan de schorsing van de tenuitvoerlegging van een administratieve rechtshandeling worden bevolen indien ernstige middelen aanwezig zijn én indien tevens blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen aan de verzoekende partij. Hoger werd het ernstig (kennelijk gegrond) middel

toegelicht. Hieronder toont verzoekende partij concreet aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Verzoekende partij lijdt een moeilijk te herstellen ernstig nadeel wanneer de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit niet wordt geschorst. Het nadeel vloeit voort uit de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit. Hieronder wordt aangetoond dat de bestreden beslissing verzoekende partijen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent.

1. Het nadeel is ernstig

A. OMVANG VAN HET PROJECT

Verzoekende partijen lijden een ernstig nadeel door de enorme omvang van het project. Dit wordt hieronder aangetoond.

1. Een monolitisch blok

De aanvraag betreft 38 appartementen, 6 handelszaken (totale oppervlakte van 1.324 m²) en kantoorruimten (totale oppervlakte van 1.292 m²). Dit is uitgewerkt in één ‘monolitisch’ blok (...):

(...)

Nergens in de onmiddellijke omgeving komt zulk ‘monolitisch blok’ voor. De omliggende omgeving bestaat uit alleenstaande woningen (...).

Op de foto hieronder is het bouwperceel te zien. Achterliggend bevindt zich de verkaveling

(...)

De verkaveling is eerder kleinschalig van karakter. Dit wordt duidelijk op de foto's weergegeven op stuk nr. 22.

De ruimere omgeving, bestaande uit alleenstaande eengezinswoningen, met een beperkt volume, ziet er als volgt uit:

(...)

De overige foto's van de ruimere omgeving zijn weergegeven op stuk nr. 23.

Uit deze foto's blijkt dat de onmiddellijke en ruimere omgeving duidelijk gekenmerkt wordt door open bebouwing, rustige straten en eengezinswoningen van beperkte omvang.

Het bestreden project is daarom storend voor de onmiddellijke en ruimere omgeving. Het project stoort verzoekende partijen in hun leefomgeving.

De foto's op stuk nr. 22 en 23 en 33 tonen aan dat de Doelenstraat gekenmerkt wordt door apart ingeplande villa's. Nergens is een project van de omvang van de bestreden vergunning te vinden. De Doelenstraat is een rustige straat met een typisch uitzicht van een villawijk. Het bestreden project doet hieraan afbreuk. Het bestreden project is geen alleenstaande villa maar bestaat uit een enorm complex van 38 appartementen, kantoren en winkels. Het bestreden project creëert een gesloten bebouwing, terwijl de percelen in de wijde omgeving gekenmerkt worden door open bebouwing.

Naar uitzicht is er geen enkele aanknoping met de omliggende bebouwing.

De omvang van het project past niet in de omgeving.

2. Overdreven bouwhoogte

Het project zou ten opzichte van de achterliggende woningen 1.5m. ingegraven worden. De 0-pas van waaraf de kroonlijsthoogtes bepaald word(en), ligt volgens het terreinprofiel op plan 01/12 op 75 cm onder het maaiveld van de achtertuinen aan de Doelenstraat, dus geen 1.50 m. Als men 75 cm aftrekt van alle kroonlijsthoogtes dan zijn deze nog steeds uitzonderlijk hoog. Onderstaande schets geeft een beeld van de wanverhoudingen:

(...)

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.

De kroonlijsthoogte van nr. 30 is $\pm$ 5 meter, van nr. 28 3,27 meter, van nr. 26 3,04 meter en van nr. 24 2,32 meter. Het is duidelijk dat het project enorm ver uitsteekt boven de woningen in de Doelenstraat.

Nergens in de onmiddellijke omgeving komen de hoogtes van het project voor. De hoogte van het project is duidelijk onverenigbaar met de omliggende bebouwing. Het uitzicht van de buurt wordt verpest door de aanwezigheid van het bestreden project.

Uw Raad heeft reeds beslist in het arrest (...) nr. (...) van 24 januari 1996 dat 'zich in de onmiddellijke omgeving van het betwiste perceel voornamelijk eengezinswoningen bevinden, dat dit project aldus het leefklimaat en de structuur van de bestaande woningbouw gevoelig kan wijzigen ten nadeelen van degenen die in de onmiddellijke nabijheid van het betwiste perceel wonen'.

Bovendien worden vier bouwlagen gerealiseerd terwijl in de omliggende omgeving het steeds gaat om een gelijkvloers en een verdieping (onder dak).

Deze overdreven bouwhoogte is mede de oorzaak van de aantastingen van de privacy en de aantasting van de bezonning en lichtinval (zie verder).

3. Overdreven bouwdiepte

Niet alleen de bouwhoogte is overdreven, ook de bouwdiepte is enorm. Van voor- tot achtergevel bereikt men een bouwdiepte van 62 meter. Dit is enorm en al zeker in vergelijking met de omliggende bebouwing bestaande uit normale eengezinswoningen. Deze enorme bouwdiepte is niet in overeenstemming met de normale bouwdiepte van de aanliggende eengezinswoningen.

Deze bouwdiepte is mede de oorzaak van de aantastingen van de privacy en de aantasting van de bezonning en lichtinval (zie verder).

4. Overdreven bouwdensiteit

De bouwdensiteit bedraagt 38 woningen op 0,9074 Ha. Dit is beduidend hoger dan het richtcijfer uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (25 woningen/ha). Bovendien is het ruim hoger dan de densiteit in de omliggende omgeving, welke bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen. Ook wat de densiteit van de bewoning betreft, sluit het project duidelijk niet aan bij hetgeen gebruikelijk is in de omliggende omgeving.

5. Afbreuk aan uitzicht buurt en aan residentieel karakter van de buurt

Uw Raad heeft tevens reeds in verschillende arresten geoordeeld dat indien een groot project zoals het project in casu wordt ingepland in een residentieële buurt, er een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanwezig is.

Het lijdt geen twijfel dat de onmiddellijke omgeving van het bestreden project een residentieële buurt is. De buurt bestaat enkel uit villa's in open bebouwing. Het project wordt omgeven door eengezinswoningen. Dit blijkt duidelijk uit de bijgebrachte foto's van de omgeving (...).

Reeds eerder schorste Uw Raad de bouwvergunning voor een woongebouw te Oud-Heverlee op verzoek van een buur, overwegende dat dit niet paste binnen de bebouwde omgeving en meer bepaald veel omvangrijker en hoger was dan de andere woningen in de buurt. Het bestreden project is in casu ook veel omvangrijker en hoger dan de andere woningen in de buurt.

Uw Raad schorste een vergunning voor de bouw van villa-appartementen in het Oost-Vlaamse Zeveneken bij Lochristi en stelde daarbij dat dergelijke constructie niet zou stroken met de reeds bestaande bebouwing, die enkel uit villa's in open bebouwing bestond.

De situatie van het bestreden project is wezenlijk niet verschillend van deze zoals hierboven omschreven. De bouw van een enorme blok appartementen, met winkels en kantoren kan hierdoor beschouwd worden als een schending van het residentieel karakter van de wijk. De wijk bestaat immers enkel uit eengezinswoningen (...).

Uw Raad oordeelde in dit opzicht nog dat een omvangrijk appartementsgebouw te Houdeng - Aimeries de bewoners van de omliggende panden ernstig in hun leefomgeving schaadt, onder meer gezien het feit dat de

bebouwde omgeving samengesteld bleek te zijn uit loutere ééngezinswoningen. Ook dit arrest kan naar analogie worden toegepast in casu.

Er werd door Uw Raad ook de schorsing bevolen van een bouwvergunning voor een winkel met appartement in dezelfde buurt, om redenen dat het bouwwerk schade zou toebrengen aan de 'specifieke eigenheid' van de onmiddellijke omgeving. Indien één winkel met één appartement reeds de specifieke eigenheid van de onmiddellijke omgeving schaadt, dan staat het met zekerheid vast dat een project dat 38 woongelegenheden omvat, die bestaan uit 15 rijwoningen, 21 appartementen en 2 duplex-appartementen, en daarbovenop nog 6 handelsruimtes en 3 kantoren, de specifieke eigenheid van de onmiddellijke omgeving zeer zeker schaadt.

Uw Raad schorste eveneens de uitbreiding van een vestiging van een Nopri-keten in Pepinster bij Verviers, omdat de plannen strijdig zouden zijn met het residentiële karakter van de buurt, en in het bijzonder stoornis zouden teweegbrengen voor de omliggende tuinen. Dit arrest toont aan dat een grote winkel niet past in een residentiële buurt. Het bestreden project, met 6 handelsruimtes en 3 kantoren past zeker niet in een residentiële buurt zoals de buurt van verzoekende partijen.

B. PRIVACY EN RUST

De tenuitvoerlegging zal onmiskenbaar een bijzonder zware weerslag hebben op de privacy en rust van de verzoekende partijen en op hun zicht, licht en bezonning, zowel in de tuinen als in de woningen. Dit nadeel is niet alleen ernstig, maar ook moeilijk te herstellen.

Het feit dat de werken uitgevoerd zullen worden in woongebied is alleszins geen argument om het moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan verzoekende partijen te ontzeggen. Uw Raad overwoog dienaangaande terecht het volgende:

'dat verzoekende partijen, wiens woning quasi volledig gericht naar de zuiden zuidwestkant is gebouwd - i.e. precies de richting waar de loods wordt opgetrokken - uitkijken op de vergunde bouwwerken; dat gelet op de aard, de omvang en de bestemming van de vergunde constructie, waarvan de tussenkomende partijen zelf stellen dat voor de exploitatie ervan geen milieuvergunning is vereist, de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat tengevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hun woon- en leefomgeving vanuit de woning en de tuin op ingrijpende wijze zal worden aangetast, ook al worden in de vergunning maatregelen genomen om de hinder te beperken; dat het daarbij niet nodig is om punt per punt de diverse aangevoerde aspecten van het aangevoerde nadeel te onderzoeken; dat de omstandigheid dat het bouwperceel is gelegen in woongebied met landelijk karakter en de vergunde bouwwerken beantwoorden aan de bestemming ervan, derwijze dat het nadeel zoals dit door de verzoekende partijen wordt omschreven zou voortvloeien uit de bestemming van het gewestplan, niet kan worden aangenomen; dat een verzoeker immers slechts die werken en handelingen die beantwoorden aan de bestemming moet dulden voor de uitvoering waarvan een wettige stedenbouwkundige vergunning is verleend; dat er anders over oordelen overigens zou betekenen dat geen enkele stedenbouwkundige vergunning die in overeenstemming zou zijn met de bestemmingsvoorschriften zou kunnen worden geschorst.'

Uw Raad oordeelde tevens in het arrest (...) nr. (...) van 24 januari 1996 dat 'de omstandigheid dat het perceel gelegen is in een woongebied, niet inhoudt dat de burelen omvangrijke vastgoedconstructies dienen te gedogen die onrechtmatig zijn toegestaan of zonder dat de goede ordening van de plaats in acht is genomen'. Dit arrest ging over een project van een veel kleinere omvang (een gebouw van vijf niveaus met zestien flats, hoogte 11,20 meter, breedte 30 meter en diepte 16 meter) dan het betrokken project.

Het is in casu niet anders. Zelfs indien de werken al bestaanbaar zijn met de gewestplanbestemming, dan nog moeten verzoekende partijen geen werken dulden die (in casu zelfs kennelijk of manifest) onverenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en die ernstige hinder veroorzaken.

Hieronder wordt de ernst van het nadeel verder concreet aangetoond. Daarbij wordt deels dubbel gebruik gemaakt van hetgeen besproken werd onder het punt 'de onverenigbaarheid bekeken vanuit de gevolgen voor de onmiddellijke omgeving'. Hinderaspecten worden inderdaad betrokken bij de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Zij vormen in casu tevens het moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Beiden kunnen moeilijk los van elkaar gezien worden.

De aantasting van de privacy is in casu het gevolg van een abnormaal hoge bebouwingsgraad ($B/T = +60\%$), een uitzonderlijk hoge bouwdiepte van meer dan 60 m, de overdreven gevellengten (136,50 m aan de zijde van de binnensingel en 70,50 m aan de zijde van de Doelenstraat), en de overdreven bouwhoogte (drie tot vier bouwlagen) in vergelijking met de omliggende bebouwing. Het project is te grootschalig voor de beschikbare perceelsoppervlakte en is tevens te grootschalig in vergelijking met de omliggende percelen en bebouwing.

De wooneenheden zijn niet alleen gericht op het binnenplein, maar voornamelijk ook op de achtertuinen van de woningen in de Doelenstraat en dit over meerdere bouwlagen. De afstand tussen de appartementen en de tuinen van verzoekende partijen is bijzonder klein (13 à 15 m (plaatselijk zelfs maar +/- 4 m)). Op de schematische tekening is dit duidelijk te zien:

(...)

De nieuwe bewoners zitten haast in de achtertuin. Bovendien kijken zij vanuit de hoogte over meerdere bouwlagen neer in de tuinen alsof zij vanuit de balkons neerkijken op het podium in een theaterzaal. Verzoekende partijen figureren als kijkobjecten ten aanzien van toeschouwers die vanuit de hoogte op hen neerkijken. Dit wordt duidelijk op de volgende figuur:

(...)

Waar de voornaamste activiteiten van de bewoners van de residentiële bebouwing zich afspeelt op het gelijkvloers, ter hoogte van de tuin, spelen de voornaamste activiteiten van de nieuwe bewoners zich op de verdiepingen van de appartementen af. Daaruit volgt meteen het onevenwicht en de aantasting van de privacy. Haast vanuit een tribune, opgesteld in meerdere lagen, kijken de nieuwe bewoners toe op het sociale leven van de daaronder levende residentiële bewoners. Dit is onaanvaardbaar.

Plan nr. 03/12 Zijgevel A3 toont duidelijk aan dat het grootste deel van de ramen bestaat uit doorzichtig glas. De bestreden beslissing stelt dat er zoveel mogelijk met niet doorzichtig glas gewerkt werd. Dit is niet correct. Het plan van zijgevel A3 (...) toont aan dat het meeste glas bestaat uit '2. Aluminium gordijngesvel-systeem met dubbel isolerende heldere beglazing'. Het glas is dus helder en niet 'niet-doorzichtig' zoals de verwerende partij beweert. In het midden tussen huis 7 en huis 13, die uitzicht hebben op de verzoekende partijen, zijn enkel twee panelen te zien met '4. Mozaïek glastegels', waarvan niet vermeld staat of het doorzichtig is of niet.

De inkijk wordt veroorzaakt door de huizen 7 tot en met 15 van het bestreden project. Op het eerste verdiep van huizen 7 tot en met 11 bevinden zich keukens met rechtstreekse inkijk op de tuinen en woningen van verzoekende partijen (plan nr. 09/12 ...). De plannen tonen op de eerste verdieping ook woonkamers op huis nr. 13 en 12 (plan nr. 09/12 ...). Op de tweede verdieping zijn slaapkamers gelegen (plan nr. 10/12, ...) en op de derde verdieping zijn terrassen gelegen (plan nr. 11/12, ...). Vanuit al deze plaatsen is inkijk mogelijk op de tuinen en achterbouwen van verzoekende partijen. Dit wordt onder meer duidelijk door de bijgevoegde plattegrond (...). Hierop is een

schets gemaakt van de woningen nr. 7 tot en met 15 van het bestreden project, waarvan duidelijk is dat, gelet op de hoogte van deze verdiepingen en gelet op het feit dat de achterkanten van deze woningen opgetrokken zijn uit glas, er duidelijk inkijk is op de tuinen en woningen van verzoekende partijen. De rechte inkijsrichtingen zijn aangeduid met pijlen.

Bovendien tonen de snedes van het bestreden project aan wat de inkijk is van het project. Hieronder is de inkijk weergegeven voor derde verzoekende partij met behulp van rode lijnen. Voor de tweede, vijfde en vierde verzoekende partij is de inkijk weergegeven op stuk nr. 32.

(...)

Een kijkhoek van 45° die de vergunningaanvrager aanhaalt is voor zo'n immens project niet realistisch.

De gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar nam ook een duidelijk standpunt in m.b.t. de 'kijkhoek van 45°' en de aanplanting van bomen:

'dat de weerlegging van het bezwaar stelt dat bij een 'kijkhoek' van 45° de meeste zichten vallen binnen het eigen perceel; dat een hoek van 45° echter te beperkt is om zichtlijnen te bepalen; dat de werkelijke inkijk veel verder gaat dan deze hoek.'

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is dan ook terecht van oordeel dat de privacy ernstig wordt aangetast.

Bijgevoegde foto's van de achterzijdes van de woningen van verzoekende partijen (...) die pal geven op de gevel A3 tonen duidelijk de tuinen en de achterkanten van de woningen. De foto's tonen aan dat de woningen van verzoekende partijen zich zeer dicht bij de perceelsgrens bevinden en dat de achterzijdes van deze woningen ook veel ramen en deuren bevatten, waardoor inkijk mogelijk is door de toekomstige bewoners van huizen nrs. 7 tot en met 15 en van het kantoor 1.1 en 1.2. van gevel A2 op de woning en tuinen van zesde verzoekende partij.

Van op een terras is bovendien nog meer inkijk mogelijk dan vanuit een raam. De ramen van het bestreden project kunnen bovendien opengezet worden. De ramen geven uit op woonkamers, keukens en slaapkamers: dit zijn (alle) ruimtes die veelvuldig worden gebruikt en waar mensen op aanwezig zijn. Bovendien is inkijk mogelijk van op de tuin van het bestreden project in de woningen en tuinen van verzoekende partijen.

De bestreden beslissing spreek(t) van een groenscherm. Dit groenscherm wordt aangeduid op de plannen als een paar willekeurig ingeplante bomen. Zoals de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ook terecht opmerkt in zijn advies en beroep, garandeert het voorziene groenscherm door middel van (hoge) bomen in hoofdzaak slechts een grotere privacy ten opzichte van mogelijke inkijk vanuit gelijkvloerse vertrekken, doch zullen de meeste bomen onvoldoende hoog zijn om inkijk vanuit de hoger gelegen ruimtes te beperken. Bovendien stelt de motivatie van de bestreden beslissing dat er geopteerd is voor een raster van grove dennen en berken, uitgedund om verpozingsruimtes te kunnen creëren. Er zullen dus ruimtes tussen de bomen aanwezig zijn, waardoor inkijk mogelijk is tussen deze ruimtes. Dit wordt ook duidelijk door de plattegrond (...) waar duidelijk ruimtes staan aangeduid tussen de bomen. De bufferzone garandeert dus niet dat er geen inkijk plaatsvindt bij verzoekende partijen. Overigens nemen deze bomen ook de bezonning langs de zuidzijde voor een deel weg. Een grove den heeft bovendien een lange stam zonder takken en slechts bovenaan een kruin. Het is onrealistisch om te stellen dat een raster van bomen elk zicht zal ontnemen. De bomen die de aanvrager heeft geschetst op stuk nr. 32 zijn veel te groot en niet realistisch qua omvang.

Het groenscherm moet tot slot overeenkomstig de in de vergunning afgeleverd door de Deputatie opgelegde voorwaarde pas aangelegd worden na de ingebruikname van de constructie. Het nadeel wordt dan al geleden vooraleer er iets aan wordt gedaan (als het al voldoende zou zijn, quod non).

Bovendien kunnen deze jonge aanplantingen alleszins niet op korte tijd een hoogte bereiken die van die aard is om de ernstige aantasting van de privacy weg te nemen. Het zal tientallen jaren duren vooraleer de bomen volgroeid zijn. Het is onmogelijk om onmiddellijk een volgroeid bomenraster te voorzien. Ondertussen ondervinden verzoekende partijen ernstige hinder van de inkijk van de bewoners van het bestreden project.

Uw Raad heeft reeds beslist in het arrest (...) nr. (...) van 24 januari 1996 dat 'de rechtstreekse uitzichten op de tuinen van verzoekers een verlies aan privacy kunnen meebrengen, waardoor het genot afneemt dat erin kan worden gevonden'.

In casu is er duidelijk rechtstreeks uitzicht op de tuin. Er is dus een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel.

C. LICHT EN BEZONNING

De aanvraag heeft een ernstige impact op de bezonning en lichtinval voor de in de woonwijk gelegen erven en woningen.

Het is vaste rechtspraak van de Raad dat er in deze gevallen van ernstige aantasting van licht en bezonning een schorsing wordt uitgesproken. Het verlies aan lichtinval en aan uitzichten is immers een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

In casu is er zonder meer een ernstige aantasting van de lichtinval en de bezonning.

Men ontnemt de aanpalende woningen de hele winter - als het vriest is er meestal open hemel - én deels in herfst en lente alle zonlicht. In België levert de zon op jaarbasis een gemiddeld vermogen van ongeveer 1000kWh per m², wat ongeveer overeenkomt met de energetische waarde van zo'n 100 liter stookolie en of 100 m³ aardgas. Zonnepanelen - hetgeen thans erg wordt aangemoedigd en gesubsidieerd - op het naar het zuiden gerichte dakvlak hebben geen enkele zin meer voor de woningen van de gedupeerden in de Doelenstraat. Bovendien valt minder zon in de tuinen en in de leefruimtes van de woningen, waardoor deze minder aantrekkelijk en aangenaam worden, hetgeen onmiskenbaar een invloed heeft op de gemoedstoestand van de verzoekende partijen. De lichtinval wordt ernstig beperkt. Nochtans maakt deze een wezenlijk onderdeel uit van de leefkwaliteit van de betrokken percelen en woningen.

De woningen in de Doelenstraat zullen geen zon meer ontvangen in hun achtertuin van september tot maart - zes maanden lang dus - en geen zon meer ontvangen via ramen in hun achtergevel van (...) november tot februari - tijdens de vier wintermaanden. Dit wordt hieronder op een schets geïllustreerd:

(...)

De schets geeft de zonnestand weer om 12 uur, dus bij de hoogste zonnestand.

De zeer uitzonderlijke bouwdiepte van 62 m en de uitzonderlijke bouwhoogte (tot 16 en 14 m) zijn de rechtstreeks oorzaak van de aantasting van de lichtinval en de bezonning. Dit is een zeer ernstig en niet te herstellen nadeel.

Verzoekende partijen leiden ook esthetische schade. Het project ontsiert het zicht van de verzoekende partijen aangezien de constructie van de straatkant en langs de achterkant en zijkant zichtbaar zal zijn. Ook door zijn omvang en zijn architecturaal karakter brengt het project esthetische schade toe aan verzoekende partijen.

De percelen van verzoekende partij dalen door het project bovendien sterk in waarde. De buurt is nu geen villawijk meer door de aanwezigheid van het betrokken project.

Het nadeel is ernstig.

2. Het nadeel is moeilijk te herstellen.

Hoewel het project nog niet werd gebouwd, is er een reëel gevaar op een toekomstig nadeel.

Het is voldoende om aan te tonen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel 'kan' berokkenen. Het nadeel moet voldoende concreet aangetoond worden en er moet bewezen worden dat dit nadeel zich normaler - en logischerwijze zal voordoen bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Eens het project zal gebouwd zijn, zal dit niet eenvoudig kunnen worden afgebroken. Het betreft immers een omvangrijk project. De constructie is van die aard dat het zeer moeilijk is om dit terug af te breken. Het gaat hier niet om een eenvoudige constructie die relatief makkelijk af te breken is. Het nadeel dat verzoekende partij leidt door deze constructie zal dan niet meer te herstellen zijn. Het is bovendien geweten dat het voor particulieren niet evident is om reeds opgetrokken en gebouwde bouwwerken terug te laten afbreken.

Het nadeel is persoonlijk aangezien de verzoekende partijen eigenaar zijn van de omliggende percelen.

Het nadeel vloeit rechtstreeks voort uit de bestreden vergunning. Indien het project niet (wordt) gebouwd zal er geen nadeel zijn voor de verzoekende partijen. Indien de werken worden uitgevoerd is het nadeel onomkeerbaar. Indien het beroep tot schorsing (...) niet wordt ingewilligd dan kan er niet meer teruggegaan worden naar de huidige toestand.

Het nadeel is moeilijk te herstellen.

BESLUIT

Hieruit volgt dat er voldoende nadelen zijn met betrekking tot het gebruik, het genot en de beschikking over het eigendom van verzoekende partijen. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is bij deze aangetoond.

In casu wordt geen oneigenlijk gebruik gemaakt van de schorsingsprocedure en kan op basis van een eenvoudige analyse van de feiten eenduidig vastgesteld worden dat verzoekende partij slachtoffer is van een kennelijke onwettigheid waarvan het ondergaan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel oplevert. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel werd ook minitueus en aan de hand van concrete gegevens en schema's aangetoond.

Al deze elementen op zich, maar zeker in hun samenhang genomen, geven duidelijk aan dat verzoekende partij door de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel leidt. Er bestaat aanleiding tot schorsing van de bestreden beslissing".

Beoordeling

7.1. De verzoekende partijen zijn allen eigenaar en/of bewoner van de woningen in de onmiddellijk aan het bouwproject grenzende verkaveling.

Gelet op de aard en de omvang van het vergunde bouwproject en gelet op de bespreking van het eerste middel, maken de 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.

7.2. Waar de verwerende en de tussenkomende 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 tussenkomende 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”.

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 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/a2, 847/b2, 847/x, 847/z en 852/e, haar rechtskracht herneemt.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeven mei 2010,
door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens