

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 154.144 van 25 januari 2006
in de zaken A. 162.758/X-12.323.
A. 163.492/X-12.349.**

In zake : I. 1. Paul PAZMANY,
2. Ivo VAN NOYEN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten E. VAN DER MUSSELE en
Y. VANDEN BOSCH,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Justitiestraat 18 A

tegen :

1. de gemeente KONTICH,
die woonplaats kiest bij
Advocaat Y. LOIX,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Cl. MARINOWER,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Consciencestraat 7.

tussenkommende partijen :

1. de naamloze vennootschap VIBO,
gevestigd te 2018 ANTWERPEN,
Quinten Matsijslei 36-38,
2. de naamloze vennootschap MATEXI,
gevestigd te 8760 MEULEBEKE,
Zuid - Australiëstraat 42,
3. Dirk MOONS,
wonende te 2547 LINT,
Lierssesteenweg 103.

II. 1. Paul PAZMANY,
2. Ivo VAN NOYEN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten E. VAN DER MUSSELE en
Y. VANDEN BOSCH,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Justitiestraat 18 A

tegen :

de gemeente KONTICH,
die woonplaats kiest bij
Advocaat Y. LOIX,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27.

tussenkommende partij :

de naamloze vennootschap VIBO,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. POCKELE-DILLES,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Stoopstraat 1.

DE RAAD VAN STATE, Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Paul PAZMANY en Ivo VAN NOYEN op 24 mei 2005 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 11 april 2005 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich tot afgifte van een verkavelingsvergunning aan de naamloze vennootschap MATEXI en de naamloze vennootschap VIBO-MOONS voor percelen gelegen te Kontich, Quinten Matsijslei 36, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 179 l2, n2, p, 180c, d, e, f, g, h, n, p, r, s, t, en 283 a5, b5, d5(deel), e5, h5, v4 en z4, en van het daaraan voorafgaand gunstig advies over de verkavelingsaanvraag van de gemachtigde ambtenaar van 24 december 2004 (A. 162.758/X-12.323);

Gezien het verzoekschrift dat Paul PAZMANY en Ivo VAN NOYEN op 20 juni 2005 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 11 april 2005 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich tot afgifte aan de naamloze vennootschap MATEXI en de naamloze vennootschap VIBO-MOONS van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw op percelen gelegen te Kontich, 's Herenlei, kadastraal bekend Sectie C, nr. 180n (A. 163.492/X-12.349);

Gezien de nota's van de verwerende partijen in de zaak A. 162.758/X-12.323;

Gezien de nota van de verwerende partij in de zaak A. 163.492/X-12.349;

Gezien de verslagen opgemaakt door Eerste Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen;

Gelet op de beschikkingen van 2 augustus 2005 en 9 september 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 16 september 2005;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter P. LEMMENS in beide zaken;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat E. VANDER MUSSELE die verschijnt voor de verzoekende partijen in beide zaken, van Advocaat Y. LOIX die verschijnt voor de gemeente KONTICH in beide zaken, van Advocaat K. BOSMANS die loco Advocaat Cl. MARINOWER verschijnt voor het Vlaamse Gewest in de zaak A. 162.758, en van Advocaat R. POCKELE-DILLES die verschijnt voor de tussenkomende partijen in de zaak A. 162.758, en voor de n.v. VIBO in de zaak A. 163.492;

Gehoord het andersluidend advies van Eerste Auditeur J. CLEMENT in beide zaken;

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

Gelet op het bij artikel 90, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste advies van de Auditeur-generaal in beide zaken;

1. Overwegende dat de vordering in de zaak A. 162.758/X-12.323 gericht is tegen een besluit waarbij aan de drie verzoeksters tot tussenkomst een verkavelingsvergunning wordt afgegeven; dat de vordering in de zaak A. 163.492/X-12.349 gericht is tegen een besluit waarbij aan een van die verzoeksters tot tussenkomst een stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven, steunend op de genoemde verkavelingsvergunning; dat de twee vorderingen samenhangend zijn, en dan ook samengevoegd worden;

2. Overwegende dat de naamloze vennootschap VIBO, de naamloze vennootschap MATEXI en de heer Dirk MOONS met een verzoekschrift van 17 juni 2005 hebben gevraagd om in het administratief kort geding in de zaak A. 162.758/X-12.323 te mogen tussenkomen, en de naamloze vennootschap VIBO met een verzoekschrift van 7 juli 2005 heeft gevraagd om in het administratief kort geding in de zaak A. 163.492/X-12.349 te mogen tussenkomen; dat er grond is om die verzoeken in te willigen;

3. Overwegende dat de naamloze vennootschap MATEXI, mede namens de heer en mevrouw VAN WYNSBERGHE-VAN ROEY, de naamloze vennootschap VIBO en de heer en mevrouw MOONS-BREUGELMANS op 4 september 2002 een aanvraag hebben ingediend tot het verkrijgen van een verkavelingsvergunning, met betrekking tot een terrein gelegen te Kontich, Duffelsesteenweg-'s Herenlei-Ooststatiestraat, kadastraal bekend onder afdeling 2, Sectie C, nrs. 179 l2, 179 n2, 179 p, 180 c, 180 d, 180 e, 180 f, 180 g, 180 h, 180 k, 180 n, 180 p, 180 r, 180 s, 180 t, 283 a5, 283 b5, 283 d5 (deel), 283 e5, 283 h5, 283 v4, 283 k3 en 283 z4; dat de aanvraag betrekking heeft op het verkavelen van een stuk grond in 59 kavels voor aaneengesloten bebouwing, 6 kavels voor meergezinswoningen, apart gelegen gekoppelde garages en garages achter de tuinen, met aparte ontsluiting en gemeenschappelijke groene ruimten, voorzien van waterpartijen;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 46 bezwaarschriften zijn ingediend; dat over de aanvraag op 24 december 2004 een gunstig advies is gegeven door de gemachtigde ambtenaar; dat het College van

burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich bij besluit van 14 maart 2005 de gevraagde vergunning heeft verleend; dat dit advies en dit besluit het voorwerp vormen van de vordering tot schorsing in de zaak A. 162.758/X-12.323;

Overwegende dat de naamloze vennootschap VIBO op 6 april 2005 een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, met betrekking tot een terrein gelegen te Kontich, 's Herenlei, binnen de verkaveling vergund bij het voornoemde besluit van 14 maart 2005; dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een appartementsgebouw;

Overwegende dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich bij besluit van 11 april 2005 de gevraagde vergunning heeft verleend; dat dit besluit het voorwerp vormt van de vordering tot schorsing in de zaak A. 163.492/X-12.349;

Overwegende dat de eerste verzoeker woont aan de westkant van de verkaveling, in de omgeving van de ontworpen appartementsgebouwen A3 en A4; dat de tweede verzoeker woont aan de noordkant van de verkaveling, in de omgeving van het ontworpen appartementsgebouw A6, voorwerp van de bestreden stedenbouwkundige vergunning;

4. Overwegende dat door de eerste verweerster en door de tussenkomende partijen in de zaak A. 162.758/X-12.323 een exceptie van onontvankelijkheid van de vordering wordt opgeworpen, afgeleid uit het ontbreken van een belang in hoofde van de verzoekers;

Overwegende dat de verzoekers bewoner en eigenaar zijn van woningen die direct palen aan het terrein waarop het bestreden besluit betrekking heeft; dat zij om die reden alleen al doen blijken van het rechtens vereiste belang; dat de exceptie derhalve ongegrond is;

5. Overwegende dat door de tweede verweerder in de zaak A. 162.758/X-12.323 een exceptie van onontvankelijkheid van de vordering wordt

opgeworpen, in zoverre die gericht is tegen het advies van de gemachtigde ambtenaar, op grond dat dit advies een voorbereidende handeling is;

Overwegende dat op grond van artikel 43, §§ 1 en 4, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gelezen in samenhang met artikel 55, §1, van dat decreet, de bestreden verkavelingsvergunning niet verleend kon worden dan op het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar en mits vermelding van het beschikkend gedeelte ervan in de vergunning; dat het advies aldus de onontbeerlijke grondslag vormt van de verkavelingsvergunning, en het bijgevolg samen met de vergunning voor de Raad van State kan worden bestreden; dat de exceptie derhalve ongegrond is;

6. Overwegende dat door de verweerster en door de tussenkomenende partij in de zaak 163.492/X-12.349 een exceptie van onontvankelijkheid van de vordering wordt opgeworpen, afgeleid uit het ontbreken van een belang in hoofde van de verzoekers;

Overwegende dat de tweede verzoeker bewoner en eigenaar is van een woning die direct paalt aan het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft en waarop het appartementsgebouw A6 zal worden opgericht; dat hij om die reden doet blijken van het rechtens vereiste belang;

Overwegende dat de eerste verzoeker bewoner en eigenaar is van een woning die weliswaar gelegen is aan een andere kant van de verkaveling; dat die kant van het terrein op dit ogenblik enkel begroeid is met struiken, bomen en grasweiden; dat zijn woning zich bevindt op ongeveer 150 m van het appartementsgebouw; dat in de gegeven omstandigheden, nu het appartementsgebouw A6 het eerste bouwwerk in de verkaveling is, ook de eerste verzoeker doet blijken van het rechtens vereiste belang;

Overwegende dat de exceptie derhalve ongegrond is;

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

Over de middelen ingeroepen in de vordering tot schorsing van de verkavelingsvergunning (zaak A. 162.758 / X - 12.323)

8. Overwegende dat de verzoekers een eerste middel inroepen, afgeleid uit de schending van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat in een eerste onderdeel wordt aangevoerd dat de beoordeling door de gemachtigde ambtenaar van de mogelijkheid tot het oprichten van appartementsgebouwen is gebeurd op basis van een voorziene nokhoogte van 13 m en 4 verdiepingen, terwijl de vergunning betrekking heeft op de bouw van appartementsgebouwen met een nokhoogte van 14 m, hetgeen de realisatie van een 5^{de} verdieping mogelijk maakt; dat de gemachtigde ambtenaar aldus advies gegeven heeft over een ander plan dan datgene wat uiteindelijk vergund is; dat in een tweede onderdeel wordt aangevoerd dat de woonbestemming in het woongebied van de verkaveling en in de aanpalende zone wordt verstoord door de te grote mate van woondichtheid die binnen de verkaveling wordt nagestreefd, enerzijds, en door de oprichting van appartementsgebouwen met 4, mogelijk 5 woonlagen, over aanzienlijke breedtes, vlak tegen de tuinen van de bestaande aanpalende bewoners, waardoor de oost-, zuid- of westzijde van die bewoners wordt belast;

8.1. Overwegende, wat het eerste onderdeel betreft, dat in het bestreden advies van de gemachtigde ambtenaar van 24 december 2004 sprake is van gebouwen die zich kenmerken, ten gevolge van de volwaardig uitgebouwde dakverdieping, "door een bouwhoogte (nokhoogte) tot 13 m"; dat in het plan zoals gevoegd bij de oorspronkelijke aanvraag de bouwhoogte niet vermeld is; dat door de tussenkomende partijen evenwel aanvullend op 20 oktober 2004 een aantal

gevelplannen zijn ingediend; dat in het advies van de gemachtigde ambtenaar uitdrukkelijk wordt verwezen naar die plannen, waarvan trouwens als voorwaarde wordt gesteld dat ze "qua concept richtinggevend (zijn) voor de invulling van de zones A1 t.m. A6 voor meergezinswoningen, (en dat) ze hiertoe aan de verkavelingsvergunning gehecht (dienen) te worden"; dat de gevels op die plannen gekenmerkt worden door een verticale differentiatie; dat, zoals door de tussenkommende partijen wordt opgemerkt, de bouwhoogte volgens die plannen schommelt tussen 12 en 14 m, en gemiddeld 13 m bedraagt; dat het aannemelijk voorkomt dat de gemachtigde ambtenaar, door te verwijzen naar een nokhoogte van 13 m, met de gemiddelde hoogte heeft willen rekening houden; dat op geen der gevelplannen meer dan vier bouwlagen voorkomen;

Overwegende dat in het bestreden besluit van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede plaatselijke ordening, sprake is van een hoogte die de ene keer wordt omschreven als "een hoogte van om en bij 13,5 m", en de andere keer als een hoogte van 14 m; dat ook uit dit besluit blijkt dat rekening is gehouden met de voornoemde gevelplannen; dat het aannemelijk voorkomt dat het college, door te verwijzen naar een nokhoogte van 13,5 of 14 m, heeft willen rekening houden met de maximale hoogte, daarin begrepen, voor sommige gedeelten, een beperkte dakuitsprong; dat voorts uitdrukkelijk gesteld wordt dat het gaat om meergezinswoningen met appartementsblokken bestaande uit maximaal vier bouwlagen;

Overwegende dat uit de vergelijking van het advies van de gemachtigde ambtenaar en het besluit van het college van burgemeester en schepenen aldus niet blijkt dat de gemachtigde ambtenaar advies gegeven heeft over andere plannen dan die waarover het college beslist heeft; dat beide overheden integendeel zijn uitgegaan van de gevelplannen van 20 oktober 2004, gevoegd als bijlage bij de bestreden verkavelingsvergunning, waarop vier bouwlagen voorkomen;

Overwegende dat het eerste onderdeel feitelijke grondslag lijkt te missen;

8.2. Overwegende, wat het tweede onderdeel betreft, dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet vermag 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;

Overwegende, wat betreft de woondichtheid binnen het centrum van de gemeente, dat in het bestreden advies en het bestreden besluit wordt ingegaan op de bezwaren die op dit punt zijn ingediend;

Overwegende dat in het advies wordt overwogen :

"De verkavelingsvergunning situeert zich in onmiddellijke aansluiting op de kern van Kontich, een verstedelijkte kern die zich situeert aan de rand van de stedelijke agglomeratie Antwerpen. De invulling van dit binnengebied kan planologisch gezien beschouwd worden als een inbreidingsproject dat kadert in de doelstellingen van het hedendaags stedenbouwkundig beleid dat streeft naar een verdichting van het wonen in de woonkernen. Hierbij wordt een optimale benutting van de nog beschikbare ruimte in het woongebied beoogd. Een optimale benutting wordt bereikt door het voorzien van een voldoende hoge woondichtheid, weliswaar steeds met respect voor de specifieke kenmerken van het terrein en haar omgeving";

Overwegende dat de vergunning zelf een uitvoerige motivering bevat; dat, op basis van statistische gegevens en gegevens die betrekking hebben op de ontworpen verkaveling, uitgegaan wordt voor de sector Kontich Centrum van een te verwachten aantal woningen per ha van 13,03, en van een te verwachten aantal inwoners per ha van 34,61 of 28,91, naargelang van de omvang van de sector die in aanmerking wordt genomen (netto bebouwbare oppervlakte of volledige

oppervlakte); dat, na vastgesteld te hebben dat de daaruit blijkende vermeerdering van het aantal woningen en inwoners per ha als normaal beschouwd kan worden, gelet op het aantal woningen en inwoners per ha in de nabijgelegen sectoren van het centrum van Kontich, de volgende redenen worden aangegeven ter verantwoording van die verhoging :

"Overwegende dat het de bedoeling is om rekening houdende met het RSV aan inbreiding te doen en dat het richtinggevend cijfer van 25 woningen per ha als een minimum kan beschouwd worden; dat bij het ontwikkelen van een onbebouwd gebied dient nagegaan te worden dat de uitbreiding van een woongebied in het centrum de ruimtelijke draagkracht op niveau van inwoners/ha en aantal woongelegenheden niet overschrijdt; dat gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat door de ontwikkeling van het nog onbebouwd gebied, het gebied op niveau van een kerngebied wordt verheven; dat dit de taakstelling is voor Kontich Centrum om dit niveau te (bereiken);

Overwegende dat het informatief gedeelte van het RSPA voor het centrum van Kontich dat zal afgebakend worden als grootstedelijk gebied niet van toepassing is, dat dit een bevoegdheid is van de Vlaamse Regering om de verdeling van de behoefte van bijkomende woningen vast te stellen;

Overwegende dat uit de goedgekeurde woonbehoeftenstudie van de gemeente Kontich welke aanvaard is door de dienst Ruimtelijke Planning een behoefte aan bijkomende huishoudens is vastgesteld voor de periode 1992-2007 van 1207 gezinnen; dat momenteel vanaf de periode 1992 tot 2001(mei) een verhoging van de gezinnen vastgesteld wordt van 830; dat door de uitbreiding van het aantal gezinnen in het te ontwikkelen gebied verhoogd wordt met maximaal 180 (sic); dat de ontwikkeling van het gebied indien het zal goedgekeurd worden, pas maximaal zal zijn na 2009 gelet op de voorziene duurtijd van invulling van het gebied; dat het verhogen van de gezinnen pas dan rond de 1028 gezinnen zal zijn en dit volledig begrepen is in de aangenomen prognose van de woonbehoeftenstudie nl. een groei van om en bij de 969 gezinnen;

Overwegende dat het ontwikkelen van gebieden de groei van gezinnen opvangt welke noodzakelijk zijn aan de woningbehoeften van de gemeente; dat deze groei, gelet op voorgaande cijfers van de woonbehoeftenstudie past in de voorziene termijn van 1992-2007;

Overwegende dat het om een woongebied gaat welke voorzien is om ontwikkeld te worden om de woningbehoeften op te vangen en dat hiervoor geen tijdstip van ontwikkeling kan vooropgesteld worden; dat met het ontwikkelen van dit gebied er van het schema van het PRSA niet wordt afgeweken;

Overwegende dat het centrum van de gemeente zal afgebakend worden als grootstedelijk gebied; dat de gemeente Kontich in het PRSA wordt aangeduid als een hoofddorp type II mogelijkheid voor ontwikkeling van lokaal bedrijventerrein en beperkte mogelijkheid voor realisatie van meer bijkomende woningen dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig (op basis van een goedgekeurde woningbehoeftenstudie en/of gemeentelijk ruimtelijk

structuurplan)(kaart 41); dat de woonbehoefstestudie goedgekeurd door de gemeenteraad en aanvaard door de dienst Ruimtelijke Planning deze aangroei van o.a. gezinnen vastlegt op 1207 gezinnen tijdens de periode 1992-2007; dat om deze redenen kan besloten worden dat het voorgenomen Bijzonder Plan van Aanleg (sic) niet strijdig is met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan;

Rekening houdende met de realistische cijfergegevens wordt de verhoging van de bevolkingsdichtheid door het ontwikkelen van het voorgenomen gebied beschouwd als de normale verhoging bij het ontwikkelen van dergelijk 4,6 ha gebied in het centrum van de gemeente";

Overwegende dat aldus zowel in het bestreden advies als in het bestreden besluit een planologische verantwoording voorkomt voor de verhoging van het aantal woningen en het aantal inwoners per ha; dat de verzoekers niet beweren dat die verantwoording zou uitgaan van onjuiste gegevens; dat zij evenmin aantonen dat die beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn;

Overwegende voorts, wat betreft het oprichten van appartementsgebouwen vlak tegen de tuinen van de aanpalende bewoners, dat het onderdeel zich ertoe beperkt te stellen dat die tuinen worden "belast", maar het niet preciseert waarom de bestreden vergunning aldus door een onwettigheid zou zijn aangetast;

Overwegende dat het tweede onderdeel niet lijkt te kunnen worden aangenomen;

9. Overwegende dat de verzoekers een tweede middel inroepen, afgeleid uit de schending van de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de bijzondere motiveringsvereisten in de stedenbouwwetgeving inzake verkavelingsvergunning op dit punt en bij afwijking van ongunstig advies; dat in een eerste onderdeel wordt aangevoerd dat in de bestreden vergunning wordt uitgegaan van de afstand van de appartementsgebouwen tot de woningen op de aangrenzende percelen, terwijl in de bezwaren wordt uitgegaan van de afstand van de appartementsgebouwen tot de perceelsgrenzen; dat de motivering op dit punt onjuist is; dat in een tweede onderdeel wordt aangevoerd dat men niet kan beweren dat de

45° regel overal zou zijn gerespecteerd, als gebouwen van 14 m hoog worden toegelaten; dat de motivering op dit punt onjuist is; dat in een derde onderdeel wordt aangevoerd dat in het bestreden besluit wordt overwogen dat een volledige uitsluiting van inkijkmogelijkheden in een stedelijke omgeving onmogelijk is, terwijl de verzoekers niet klagen over het feit dat inkijk niet volledig wordt uitgesloten, maar wel over het feit dat "zelfs tot op 10 en 20 meter van de percelen van de huidige aanpalende bewoners inkijk wordt gerealiseerd door inplanting van appartementen met 5 niveaus (3 + duplex) over 30 tot 50 meter breedte"; dat voorts wordt aangevoerd dat bij het bestreden besluit wordt opgelegd in een bomenrij te voorzien, rekening houdend met de diepte van de omliggende en bestaande tuinen, terwijl de stoornis van de privacy wordt ervaren op het volledige perceel, dus ook in de tuin en niet enkel vanuit de woning; dat de motivering op dit punt niet afdoende is; dat in een vierde onderdeel wordt aangevoerd dat de vaststelling dat de appartementsgebouwen "slechts 3 m hoger zijn dan de omliggende bebouwing" geen afdoende motief is ten aanzien van de verenigbaarheid van de aanvraag met de omliggende bebouwing, gelet op het feit dat het bij veel omliggende woningen gaat om een hoogteverschil van heel wat meer dan 3 meter, en de omliggende gebouwen eengezinswoningen zijn, waar men niet op elk niveau een bijkomend zicht kan nemen;

9.1. Overwegende, wat het eerste onderdeel betreft, dat in het advies van de gemachtigde ambtenaar gesteld wordt, als element ter weerlegging van de bezwaren in verband met de privacy, dat de ontworpen meergezinswoningen een voldoende afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen respecteren om een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de aanpalende bewoners te voorkomen, en dat die afstand meer bepaald varieert van 18,36 m ten opzichte van de ondiepe tuinen in de Boomgaardstraat tot plaatselijk 13,2 m, terwijl twee gebouwhoeken, van de ontworpen gebouwen A3 en A4, zich situeren op respectievelijk 10,2 m en 10,4 m van de perceelsgrenzen met aanzienlijk diepe tuinen (grootte-orde 50 m) in functie van de Sleutelstraat; dat het college van burgemeester en schepenen zich uitdrukkelijk aansluit bij het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat de omstandigheid dat, ter beoordeling van de hinder ten gevolge van de appartementsgebouwen, in de motieven van het bestreden besluit bijkomend

verwezen wordt naar de afstanden tussen de appartementsgebouwen en de bestaande gebouwen, aan het voorgaande geen afbreuk doet; dat het eerste onderdeel feitelijke grondslag lijkt te missen;

9.2. Overwegende, wat het tweede onderdeel betreft, dat in de motieven van het bestreden besluit sprake is van de "naleving van de 45° regel", als één element ter verantwoording van de conclusie dat de eventuele visuele en andere hinder zeer beperkt is en ruimschoots binnen aanvaardbare normen blijft; dat in de motieven voorts verwezen wordt naar het advies van de gemachtigde ambtenaar, en er bovendien sprake is van de relatief grote afstand tussen de op te richten appartementsgebouwen en de bestaande gebouwen, de bijkomende maatregelen, met name de realisatie van een groenscherm, en de constructie van de appartementsgebouwen volgens het aangehechte gevelplan; dat de overweging in verband met de naleving van de 45° regel in het geheel van de motivering inzake de beperking van de hinder aldus voorkomt als een ten overvloede gegeven overweging, naast het geheel van de overige zelfstandige overwegingen op grond waarvan het bestreden besluit concludeert tot de aanvaardbaarheid van de visuele hinder; dat het onderdeel, dat geen kritiek bevat op die laatste overwegingen, derhalve niet tot de schorsing van het bestreden besluit lijkt te kunnen leiden, en het mitsdien onontvankelijk lijkt;

9.3. Overwegende, wat het derde onderdeel betreft, dat in de motieven van het bestreden besluit weliswaar wordt gesteld, met verwijzing naar het advies van de gemachtigde ambtenaar, dat een volledige uitsluiting van inkijkmogelijkheden in een stedelijke omgeving niet kan worden gegarandeerd; dat evenwel zowel de gemachtigde ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen onderzoeken of de inkijk in de gegeven omstandigheden binnen aanvaardbare normen blijft; dat geoordeeld wordt dat de hinder stedenbouwkundig aanvaardbaar is; dat de gemachtigde ambtenaar niettemin van oordeel is dat plaatselijk, namelijk ten opzichte van de ondiepe tuinen in functie van de Boomgaardstraat, een bomenrij ter afscherming gerealiseerd moet worden; dat het college van burgemeester en schepenen van oordeel is nog bijkomende maatregelen te moeten opleggen; dat de bestreden vergunning dienvolgens afhankelijk wordt

gemaakt van de bijzondere voorwaarde "een degelijk groenscherm te voorzien tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe appartementen, bestaande uit hoogstammige bomen met onderaan lage struiken, ter bescherming van de privacy"; dat de inplanting zal moeten gebeuren op 2 m van de perceelgrens; dat aldus blijkt dat de hinder voor alle aanpalende percelen aanvaardbaar wordt geacht, ongeacht de diepte van de tuin, en dat een groenscherm wordt opgelegd ter beperking van de mogelijke hinder voor de aanpalende percelen, alweer ongeacht de diepte van de tuin; dat het onderdeel, dat ervan uitgaat dat een bomenrij enkel wordt opgelegd ten aanzien van de aanpalende percelen met een ondiepe tuin, lijkt te berusten op een verkeerde lezing van het bestreden besluit en derhalve feitelijke grondslag lijkt te missen;

9.4. Overwegende, wat het vierde onderdeel betreft, dat in de motieven van het advies van de gemachtigde ambtenaar sprake is van het feit dat "de ontworpen appartementsgebouwen (...) gemiddeld een 3-tal meter hoger (zijn) dan de gangbare gebouwen in de omgeving", als één gegeven ter beoordeling van de verenigbaarheid van de beoogde appartementen met de goede plaatselijke ordening; dat die overweging er impliciet van uitgaat dat voor sommige bestaande gebouwen in de omgeving het hoogteverschil hoger is dan 3 meter; dat in de motieven van het advies van de gemachtigde ambtenaar voorts verwezen wordt naar het breed openbaar domein dat vóór de appartementsgebouwen wordt voorzien en dat als "ademruimte" de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de hogere bebouwing in de plaatselijke omgeving bevordert, naar de aard van het terrein, dat als watergevoelig terrein meer gebaat is bij een hogere bebouwing dan bij een meer uitgestrekte bebouwing, naar de voldoende ruime afstanden die gerespecteerd worden ten opzichte van de perceelsgrenzen, om een onaanvaardbare wegname van licht of privacy te voorkomen, en naar de verticale differentiatie van de gevels, waardoor de ontworpen gebouwen niet al te zeer als monumentale blokken worden ervaren; dat het college van burgemeester en schepenen zich uitdrukkelijk aansluit bij het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat het voorts overweegt, in verband met de bestaanbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de terzake toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, dat de maximale bouwhoogte moet worden afgestemd op de volgende criteria: de in de onmiddellijke omgeving aanwezige

bouwhoogte, de eigen aard van het terrein en de breedte van het vóór het ontworpen gebouw gelegen openbaar terrein; dat het oordeelt dat de bouwhoogte goed is afgestemd op elk van die criteria; dat de overweging, in het advies van de gemachtigde ambtenaar, in verband met het hoogteverschil tussen de ontworpen appartementsgebouwen en de bestaande gebouwen in de omgeving, aldus voorkomt als een ten overvloede gegeven overweging, naast het geheel van de overige zelfstandige overwegingen op grond waarvan het bestreden besluit concludeert tot de verenigbaarheid van de appartementsgebouwen met de onmiddellijke omgeving; dat het onderdeel, dat geen kritiek bevat op die laatste overwegingen, derhalve niet tot de schorsing van het bestreden besluit lijkt te kunnen leiden, en het mitsdien onontvankelijk lijkt;

10. Overwegende dat de verzoekers een derde middel inroepen, afgeleid uit de schending van de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de specifieke bepalingen van de wetgeving stedenbouw bij afwijking van ongunstige voorafgaande adviezen; dat wordt aangevoerd dat het motief in verband met het opleggen van een bomenrij tegen de betreffende perceelsgrens, ter weerlegging van het bezwaar van Monumenten en Landschappen, niet afdoende is, op grond dat een bomenrij de schade ten gevolge van de beperking van het nu bestaande ruimere gezichtsveld niet kan tenietdoen, en dat bomen kunnen afsterven, het gezicht nooit geheel afschermen en vooral, in het geval van loofbomen, een half jaar lang zonder bladeren staan; dat voorts wordt aangevoerd dat, in zoverre overwogen wordt dat het advies van Monumenten en Landschappen deels betrekking heeft op delen van de verkaveling die niet in het gezichtsveld van het beschermde gebouw vallen, deze motivering onjuist is, op grond dat de beschermde brouwerij vanaf alle delen van de verkaveling gezien kan worden;

Overwegende dat de aanvraag werd voorgelegd aan de cel Monumenten en Landschappen Antwerpen, omwille van de situering van de ontworpen verkaveling in het gezichtsveld van een beschermd monument, de brouwerij De Sleutel;

Overwegende dat de cel Monumenten en Landschappen op 8 mei 2003 het volgende advies heeft gegeven :

"De voorgestelde omranding van dit binnengebied met de voorgestelde appartementen is (onzes) inziens nogal 'streekvreemd'.

Zowel de voorgestelde vormgeving, de inplanting als de percellering van deze blokken met 4 woonlagen hebben geen voeling in de omgeving.

Wij zijn van mening dat in dit binnengebied een bebouwing met uitsluitend rij-bebouwing veel passender zou zijn, zowel naar de brouwerijsite toe als naar de andere bestaande omliggende bebouwing";

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar in zijn advies van 24 december 2004 dit advies heeft geïnterpreteerd als zijnde "deels gunstig (voor de eengezinswoningen), deels ongunstig (voor de appartementsgebouwen)"; dat hij in verband met de bezwaren tegen de appartementsgebouwen het volgende heeft overwogen :

"In het bijzonder bouwblok A3 is zichtbaar vanaf het beschermd monument. De uitgewerkte gevels (aanvullend plan d.d. 20/10/2004) getuigen mijns inziens van een voldoende verticale differentiatie om zich qua verschijningsvorm en schaal op aanvaardbare wijze te richten naar de bestaande bebouwing in de omgeving (op deze stedenbouwkundige afweging wordt verderop in dit advies uitgebreider ingegaan). Het stedenbouwkundig project staat trouwens op zichzelf, zonder dat het zich moet inpassen in een bestaand straatbeeld; dit laat meer vrijheid bij de vormgeving toe. Een bomenrij tegen de betreffende perceelsgrens (tussen blok A3 en de brouwerijsite) kan tegemoet komen aan het bezwaar vanuit Monumenten en Landschappen en voorkomen dat het gezichtsveld van het monument geschaad wordt door het project. Het is echter niet aan de Cel Monumenten en Landschappen om zich uit te spreken over de inpasbaarheid van het project in de omgeving, voor zover het niet gaat over het gezichtsveld van het monument. Dat is een stedenbouwkundige aangelegenheid. Het advies van Monumenten en Landschappen is niet bindend en wordt niet gevolgd";

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen het advies van de cel Monumenten en Landschappen eveneens heeft geïnterpreteerd als zijnde ongunstig met betrekking tot de appartementsgebouwen; dat het zich, ter weerlegging van dat advies, vooreerst uitdrukkelijk aansluit bij het hiervóór aangehaalde advies van de gemachtigde ambtenaar; dat het vervolgens vaststelt dat "de brouwerij gevestigd is ter hoogte van vooral appartementsblok 3, (dat) zichtbaar

is vanuit de brouwerij; (dat) de afstand tussen de brouwerij en het appartementsgebouw 20 m bedraagt; (dat) de gevel van het appartementsgebouw voldoende verticale differentiatie vertoont om zich qua verschijningsvorm en schaal op aanvaardbare wijze te richten naar de bestaande bebouwing in de omgeving (...); (dat) een te realiseren bomenrij tegen de betreffende perceelsgrens aan het bezwaar van Monumenten en Landschappen tegemoetkomt; (dat deze bomenrij) is opgelegd in de voorwaarden van de gemachtigde ambtenaar en (...) deel (zal) uitmaken van de bijzondere voorwaarden van de verkavelingsvergunning"; dat het college besluit dat, "zelfs als de constructie van de appartementsgebouwen een eventueel storend effect zou hebben op de brouwerijsite, (dit) dan nog (beperkt) blijft (...) tot een absoluut minimum (...)"

Overwegende, wat betreft de voorwaarde inzake de bomenrij, dat zowel de gemachtigde ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen van oordeel zijn dat de bomenrij tegemoetkomt aan het bezwaar van de cel Monumenten en Landschappen; dat het college daarmee niet bedoelt dat het bestaande gezichtsveld van de oude brouwerij ongeschonden bewaard zal blijven; dat, zoals in de motieven van het bestreden besluit met zoveel woorden wordt overwogen, het college er wel van uitgaat dat de schade aan het gezichtsveld daardoor tot een aanvaardbaar minimum wordt beperkt; dat, bekeken vanuit het oogpunt van de beperking van de schade aan het gezichtsveld, de motivering in verband met de bomenrij afdoende is; dat aan die vaststelling geen afbreuk wordt gedaan door het feit dat de plaatsing van nieuwe bomen of het behoud van bestaande bomen de schade aan het gezichtsveld van het monument niet geheel kan tenietdoen, en evenmin door het feit dat bomen niet noodzakelijk het zicht op de appartementsgebouwen continu en blijvend afschermen; dat het niet aan de Raad van State staat om, met betrekking tot de vrijwaring van het gezichtsveld van een beschermd monument, zijn beoordeling in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid; dat het onderdeel in zoverre niet lijkt te kunnen worden aangenomen;

Overwegende, wat betreft de vaststelling dat het advies van de cel Monumenten en Landschappen deels geldt voor delen van de verkaveling die niet

in het gezichtsveld van het monument vallen, dat de gemachtigde ambtenaar enkel heeft overwogen dat het niet aan de cel Monumenten en Landschappen staat om zich uit te spreken over de inpasbaarheid van het project "in de omgeving, voor zover het niet gaat over het gezichtsveld van het monument"; dat daarmee wordt verwezen naar het advies van de cel Monumenten en Landschappen, in zoverre daarin gesteld wordt dat een bebouwing met uitsluitend rij-bebouwing veel passender zou zijn "naar de andere bestaande omliggende bebouwing" dan de brouwerijsite toe; dat de gemachtigde ambtenaar het dus niet heeft over delen van de verkaveling die niet binnen het gezichtsveld van het monument vallen, maar over de weerslag van de appartementsgebouwen op andere gebouwen dan het monument; dat het onderdeel, dat in dit opzicht lijkt uit te gaan van een verkeerde lezing van het bestreden advies van de gemachtigde ambtenaar, in zoverre feitelijke grondslag lijkt te missen;

11. Overwegende dat de verzoekers een vierde middel inroepen, afgeleid uit de schending van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 inzake algemeen waterbeleid (lees : betreffende het integraal waterbeleid); dat wordt aangevoerd dat het bestreden besluit nalaat een voorwaarde op te nemen die in het bindend advies van de gemachtigde ambtenaar wordt opgelegd en die daarin omschreven wordt als volgt : "Het behoort, zoals vermeld in de decreettekst van het decreet Integraal Waterbeleid, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden en ermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing en de passende maatregelen te nemen om de schade aan het waterhuishoudkundig systeem te beperken";

Overwegende, daargelaten of artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 dienstig kan worden ingeroepen als geschonden bepaling, in het kader van een middel dat aan een besluit van het college van burgemeester en schepenen verwijt een voorwaarde opgelegd door de gemachtigde ambtenaar niet over te nemen, dat de zogenaamde voorwaarde waarvan sprake in het middel, geen voorwaarde is die door de vergunningverlenende overheid aan de houders van de vergunning moet worden opgelegd; dat de gemachtigde ambtenaar zich ertoe beperkt heeft te herinneren aan een decretale verplichting die het college bij het onderzoek van de aanvraag in acht moet nemen; dat het inachtnemen van die verplichting moet blijken

uit de motieven van de vergunning; dat te dezen uit de motieven van het bestreden besluit blijkt dat het college wel degelijk de resultaten van de watertoets vermeldt, met name door te verwijzen naar een eerste, ongunstig advies van de afdeling Water van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap van 4 maart 2004, naar de aanpassingen die door de ontwerper naar aanleiding van dit advies aan zijn ontwerp zijn aangebracht, naar een tweede, voorwaardelijk gunstig advies van de afdeling Water van 3 februari 2005, en naar het gevolg dat het college zelf aan dat advies geeft; dat het middel derhalve niet lijkt te kunnen worden aangenomen;

Over de middelen ingeroepen in de vordering tot schorsing van de stedenbouwkundige vergunning (zaak A. 163.492/X-12.349)

12. Overwegende dat de verzoekers een eerste middel inroepen, afgeleid uit de schending van artikel 43, § 1, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat wordt aangevoerd dat, bij gebreke van een geldige en wettig verleende verkavelingsvergunning, de bestreden stedenbouwkundige vergunning niet kon worden verleend zonder het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar; dat de wettigheid van de verkavelingsvergunning van 14 maart 2005 wordt aangevochten met de middelen die ook in de zaak A. 162.758/X-12.323 zijn ingeroepen;

Overwegende dat, aangezien de aanvraag om de bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking had op bouwwerken binnen het gebied van de op 14 maart 2005 vergunde verkaveling, die aanvraag behandeld werd overeenkomstig de procedure bepaald bij artikel 44 van het gecoördineerde decreet van 22 oktober 1996; dat uit het niet ernstig bevinden van de middelen in de zaak A. 162.758/X-12.323 blijkt dat de onwettigheid van de verkavelingsvergunning in deze stand van de procedure niet is aangetoond; dat dan ook in deze stand van de procedure niet is aangetoond dat de procedure van artikel 44 niet gevolgd mocht worden; dat volgens die procedure het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar niet vereist is; dat het middel naar recht lijkt te falen;

13. Overwegende dat de verzoekers een tweede middel inroepen, afgeleid uit de schending van artikel 44, eerste en tweede lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat in een eerste onderdeel wordt aangevoerd dat in de bestreden stedenbouwkundige vergunning de voorwaarden, vervat in de verkavelingsvergunning van 14 maart 2005, niet zijn overgenomen; dat in een tweede onderdeel wordt aangevoerd dat handelingen worden vergund die strijdig zijn met de bijzondere voorwaarden vervat in de genoemde verkavelingsvergunning, welke betrekking hebben op het niveau ten opzichte van de aangelanden en de aanleg van een drainage, op de aanleg van de wegenis, op de bestrating naar afgezonderde parkeerplaatsen en garageboxen en het wandelpad, en op de beperking van de verharde en bebouwde oppervlakte aan opritten;

13.1. Overwegende, wat het eerste onderdeel betreft, dat noch uit artikel 44 van het gecoördineerde decreet van 22 oktober 1996, noch uit enige andere bepaling volgt dat een stedenbouwkundige vergunning de voorwaarden vervat in de terzake toepasselijke verkavelingsvergunning dient over te nemen; dat het onderdeel naar recht lijkt te falen;

13.2. Overwegende, wat het tweede onderdeel betreft, dat de bijzondere voorwaarden vervat in de verkavelingsvergunning van 14 maart 2005, waarvan de schending wordt aangevoerd, luiden als volgt :

- "Het niveau (ten opzichte van) de aangelanden dient behouden te blijven. Een drainage dient voorzien te worden" (tweede voorwaarde);
- "De verkavelaar dient de wegenis aan te leggen en overeenkomstig de bijzondere voorwaarden gehecht aan de verkavelingsvergunning over te dragen aan het gemeentebestuur " (vierde voorwaarde);
- "De bestrating naar afgezonderde parkeerplaatsen en garageboxen en het wandelpad zullen wel in waterdoorlatende materialen worden voorzien" (zevende voorwaarde);
- "Beperken van verharde en bebouwde oppervlakte. De maximale oppervlakte aan opritten en terrassen wordt op 50 m² gelegd" (negende voorwaarde, in het onderdeel evenwel beperkt tot de voorwaarde in verband met de opritten);

Overwegende, wat de eerstgenoemde voorwaarde (tweede bijzondere voorwaarde) betreft, dat de verzoekers niet aantonen dat de bestreden vergunning werken of handelingen vergunt die daarmee strijdig zouden zijn; dat het niet is omdat in de stedenbouwkundige vergunning die voorwaarde niet uitdrukkelijk wordt overgenomen, dat ze niet van toepassing is; dat, in strijd met wat in het onderdeel wordt uiteengezet, het niet overnemen van de bedoelde voorwaarde aan de bouwheer geen "vrijbrief" geeft om de uit te graven grond voor de kelders op het terrein te verspreiden en het terrein aldus op te hogen; dat het onderdeel in zoverre niet lijkt te kunnen worden aangenomen;

Overwegende, wat de overige voorwaarden (vierde, zevende en negende bijzondere voorwaarde) betreft, dat de verzoekers ervan uitgaan dat, door geen melding te maken van die voorwaarden, welke alle betrekking hebben op een toegangsweg en wegen in de verkaveling, de daarmee verband houdende handelingen niet zijn vergund; dat zij aanvoeren dat, door in die omstandigheden toch een vergunning voor het bouwen van het appartementsgebouw te verlenen, een onzorgvuldigheid is begaan en op dit punt aan de bouwheer een "vrijbrief" is verleend;

Overwegende dat artikel 133, § 1, tweede lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat, wat de aanleg van de wegen betreft, de verkavelingsvergunning -die overeenkomstig het eerste lid slechts verleend kan worden nadat de gemeenteraad een besluit over de wegen heeft genomen- gelijkgesteld kan worden met de stedenbouwkundige vergunning, mits wat dit onderdeel betreft de aanvraag voldoet aan het volledigheidseisen zoals bepaald met toepassing van artikel 107, eerste lid;

Overwegende dat in de verkavelingsvergunning van 14 maart 2005 wordt vastgesteld dat de gemeenteraad op 24 februari 2003 een besluit heeft genomen over twee nieuwe verkeerswegen, welke in de verkavelingsaanvraag begrepen zijn; dat in de verkavelingsvergunning met betrekking tot deze wegen een aantal bijzondere voorwaarden worden opgelegd; dat voor de bedoelde verkeerswegen de verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning

geldt; dat daarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer aangevraagd moest worden, en de bestreden stedenbouwkundige vergunning daarover ook geen beslissing moest bevatten; dat voor nog bijkomend aan te leggen wegen de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk voorziet in de noodzaak van een "bouwvergunning" (lees : stedenbouwkundige vergunning); dat de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning de bouwheer niet vrijstelt van de verplichting om voor de aanleg van niet in de verkavelingsvergunning bedoelde wegen een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen; dat het onderdeel, dat ervan uitgaat dat wegeniswerken uitgevoerd kunnen worden zonder dat daarvoor een vergunning is verleend, in zoverre niet lijkt te kunnen worden aangenomen;

14. Overwegende dat de verzoekers een derde middel inroepen, bestaande uit drie onderdelen; dat een eerste onderdeel is afgeleid uit de schending van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat daarin wordt aangevoerd dat er in de onmiddellijke omgeving van het ingeplante gebouw geen ander appartementsgebouw is van 14 m hoogte en 50 m breedte, op 20 m van de perceelsgrenzen van de aangelanden, zodat geen verenigbaarheid mogelijk is tussen de woningen in de onmiddellijke omgeving en de vergunde appartementen; dat een tweede onderdeel is afgeleid uit de schending van de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat daarin wordt aangevoerd dat de bestreden bouwvergunning (lees : stedenbouwkundige vergunning) inzake de verenigbaarheid met de plaatselijke ordening slechts vaststelt dat de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een appartement binnen een niet vervallen verkaveling, dat het college van burgemeester en schepenen zich de motivering in de verkavelingsvergunning met betrekking tot het betrokken appartementsgebouw niet eigen maakt, en dat het bestreden besluit aldus op dit punt niet gemotiveerd is; dat een derde onderdeel eveneens is afgeleid uit de schending van de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat daarin wordt aangevoerd dat de verwijzing in de bestreden stedenbouwkundige vergunning naar de verkavelingsvergunning geen afdoende motivering voor de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitmaakt, op

grond dat de verkavelingsvergunning betrekking heeft op een gebouw van 14 m hoog, terwijl de gemachtigde ambtenaar in het kader van de beoordeling van de verkavelingsaanvraag advies gegeven heeft over appartementen van slechts 13 m hoog;

14.1. Overwegende, wat het tweede onderdeel betreft, dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning onder de hoofding "Verenigbaarheid met de goede en plaatselijke ordening", overweegt dat de aanvraag het oprichten betreft van een appartementsgebouw binnen een niet vervallen verkaveling;

Overwegende dat een verkavelingsvergunning de goede plaatselijke ordening beoordeelt en nadere regels daarover vaststelt in stedenbouwkundige voorschriften; dat wanneer, zoals te dezen, een bouwperceel is gelegen binnen een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling, een verwijzing naar de verkavelingsvergunning volstaat als motivering van de overeenstemming met de goede plaatselijke ordening, indien de stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van deze verkavelingsvergunning; dat de verzoekers niet aanvoeren dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning op dit punt strijdig zou zijn met de verkavelingsvergunning van 14 maart 2005; dat het onderdeel niet lijkt te kunnen worden aangenomen;

14.2. Overwegende, wat het eerste onderdeel betreft, dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij wel bevoegd is 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;

Overwegende dat de verzoekers niet betwisten dat de verkavelingsvergunning van 14 maart 2005 de oprichting van een appartementsgebouw als het thans vergunde mogelijk maakt; dat, nu de bestreden stedenbouwkundige vergunning op het punt van het aantal bouwlagen, de hoogte en de breedte van het ontworpen gebouw niet in strijd lijkt te zijn met de voorschriften van de verkavelingsvergunning welke, zoals bij de bespreking van het tweede onderdeel is uiteengezet, de regels inzake de goede plaatselijke ordening vaststellen, uit het enkele feit dat in de onmiddellijke omgeving geen appartementsgebouwen, doch enkel eengezinswoningen met één verdieping zijn opgericht, niet lijkt te kunnen worden afgeleid dat de beoordeling van de goede plaatselijke ordening kennelijk onredelijk zou zijn; dat het onderdeel niet lijkt te kunnen worden aangenomen;

14.3. Overwegende, wat het derde onderdeel betreft, dat in essentie de onwettigheid van de verkavelingsvergunning van 14 maart 2005 wordt opgeworpen, op grond dat die verleend is voor de oprichting van gebouwen waarover de gemachtigde ambtenaar geen advies gegeven heeft; dat deze onwettigheid eveneens het voorwerp uitmaakt van het eerste middel, eerste onderdeel, in de zaak met betrekking tot die verkavelingsvergunning (zaak A. 162.758/X-12.323); dat om de bij de bespreking van dat laatste onderdeel uiteengezette redenen het thans besproken derde onderdeel feitelijke grondslag lijkt te missen;

15. Overwegende dat de verzoekers een vierde middel inroepen, afgeleid uit de schending van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 inzake algemeen waterbeleid (lees: betreffende het integraal waterbeleid); dat wordt aangevoerd dat het bestreden besluit nalaat een voorwaarde op te nemen die in het bindend advies van de gemachtigde ambtenaar over de verkavelingsaanvraag is opgelegd en die daarin omschreven wordt als volgt : "Het behoort, zoals vermeld in de decreettekst van het decreet Integraal Waterbeleid, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden en ermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing en de passende maatregelen te nemen om de schade aan het waterhuishoudkundig systeem te beperken"; dat voorts wordt aangevoerd dat slechts twee voorwaarden uit de

verkavelingsvergunning, aan de waterproblematiek ontleend, in de bestreden stedenbouwkundige vergunning zijn overgenomen, terwijl acht andere voorwaarden niet zijn overgenomen;

Overwegende dat het middel, in zoverre het aan het bestreden besluit verwijt een voorwaarde opgelegd door de gemachtigde ambtenaar in het kader van de verkavelingsaanvraag niet over te nemen, betrekking heeft op de voorwaarde die het voorwerp uitmaakt van het vierde middel in de zaak met betrekking tot die verkavelingsvergunning (zaak A. 162.758/X-12.323); dat bij de bespreking van dat laatste middel is uiteengezet dat die zogenaamde voorwaarde geen voorwaarde was die door de vergunningverlenende overheid aan de houders van de verkavelingsvergunning moest worden opgelegd; dat de gemachtigde ambtenaar zich ertoe beperkt heeft te herinneren aan een decretale verplichting die het college bij het onderzoek van de verkavelingsaanvraag in acht moest nemen; dat die zogenaamde voorwaarde niet moest worden overgenomen in de verkavelingsvergunning en nog minder in de bestreden stedenbouwkundige vergunning; dat het middel in zoverre niet lijkt te kunnen worden aangenomen;

Overwegende, in zoverre het middel aan het bestreden besluit verwijt een aantal voorwaarden vervat in de verkavelingsvergunning niet over te nemen, dat noch uit artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003, noch uit enige andere bepaling volgt dat een stedenbouwkundige vergunning de voorwaarden vervat in de terzake toepasselijke verkavelingsvergunning dient over te nemen, ook niet wanneer het gaat om voorwaarden die ontleend zijn aan de waterproblematiek; dat het middel in zoverre naar recht lijkt te falen;

16. Overwegende dat de verzoekers een vijfde middel inroepen, afgeleid uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel; dat wordt aangevoerd dat uit de vergunde bouwplannen blijkt dat in een nokhoogte wordt voorzien van 14 m en dat het mogelijk is een duplex onder het dak te realiseren, terwijl plannen met een nokhoogte van 14 m of met een duplex niet ter inzage zijn gelegd van het publiek en evenmin ter beoordeling zijn voorgelegd aan de gemachtigde ambtenaar;

Overwegende dat uit de motieven van de bestreden vergunning blijkt dat de aanvraag tot het verkrijgen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning op grond van artikel 3, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen niet onderworpen is geweest aan een openbaar onderzoek; dat uit die motieven eveneens blijkt dat de bedoelde aanvraag op grond van artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, niet voor advies is voorgelegd aan de gemachtigde ambtenaar; dat het middel, dat ervan uitgaat dat de aanvraag het voorwerp had moeten uitmaken van een openbaar onderzoek en van een advies van de gemachtigde ambtenaar, zonder evenwel de genoemde motieven te bekritisieren, derhalve niet tot de schorsing van het bestreden besluit lijkt te kunnen leiden, en het mitsdien onontvankelijk lijkt;

17. Overwegende dat zowel in de zaak A. 162.758/X-12.323 als in de zaak A. 163.492/X-12.349 niet is voldaan aan een van de bij artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vorderingen af te wijzen;

B E S L U I T :

Artikel 1.

De zaken A. 162.758/X-12.323 en A. 163.492/X-12.349 worden samengevoegd.

Artikel 2.

De verzoeken tot tussenkomst van de naamloze vennootschap VIBO, de naamloze vennootschap MATEXI en Dirk MOONS in de vorderingen tot schorsing worden ingewilligd.

Artikel 3.

De vorderingen tot schorsing worden verworpen.

Artikel 4.

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

De kosten van de tussenkomsten in de schorsingsprocedures, bepaald op 500 euro, komen ten laste van de naamloze vennootschap VIBO voor 250 euro, en van de naamloze vennootschap MATEXI en Dirk MOONS, ieder voor 125 euro.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vijftientwintig januari 2006, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

P. LEMMENS.