

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 101.869 van 14 december 2001
in de zaak A. 106.456/X-10.405.**

In zake :

1. Henri D'HAENENS,
2. Anne FRANCOIS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat P. LEFRANC,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128

tegen :

de stad GENT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat S. KEMPINAIRE,
kantoor houdende te 9051 GENT,
Putkapelstraat 105.

tussenkommende partijen :

1. Koen HEIJSE,
2. Els RANSON,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat K. BOUVE,
kantoor houdende te 8420 DE HAAN,
Mezenlaan 9.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Henri D'HAENENS en Anne FRANCOIS op 27 juni 2001 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 15 maart 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan Koen HEIJSE en Els RANSON de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor “de oprichting van een eengezinswoning met ingebouwde garage” op een perceel gelegen te Gent (Mariakerke), Gerard Willemotlaan, kadastraal bekend Sectie A, nr. 770k;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 17 september 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 oktober 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. LEFRANC, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat S. KEMPINAIRE, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat E. PISON die, loco Advocaat K. BOUVE verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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

Overwegende dat Koen HEIJSE en Els RANSON met een verzoekschrift van 18 juli 2001 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat Koen HEIJSE en Els RANSON op 26 januari 2001 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning hebben ingediend voor de oprichting van een eengezinswoning met ingebouwde garage op een perceel gelegen te Gent (Mariakerke), Gerard Willemotlaan, kadastraal bekend Sectie A, nr. 770k, dat dit perceel aan de achterzijde paalt aan verzoekers' eigendom dat uitgaat op de Van Vaernewijckstraat; dat het bouwperceel luidens het inplantingsplan (Plan 1/3) een breedte heeft aan de Gerard Willemotlaan van 83,71 m en een diepte gaande van 7,90 m aan de Van Vaernewijckstraat tot 8,10 m aan de rechterperceelsgrens; dat het ontworpen bouwwerk een lengte heeft van 35 m en een diepte op het gelijkvloers van 4,50 m en op de eerste verdieping van 5,50 m; dat achter het ontworpen bouwwerk een bouwvrije strook is voorzien van 3 m; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone is gelegen in woongebied; dat het niet is gelegen binnen het beheersingsgebied van een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat het college van burgemeester en

schepenen over deze aanvraag het advies van de gemachtigde ambtenaar niet heeft ingewonnen om volgende redenen :

"De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn omwille van hun omvang en/of ligging vrijgesteld van het voorafgaand eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar.";

dat het college, na te hebben vastgesteld dat ondanks het feit dat "het goed niet (is) gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling (,het) de bevoegdheid van de overheid (blijft) de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg van de plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan", en dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de bestemming woongebied die het gewestplan aan het betrokken perceel heeft gegeven, zijn standpunt wat de "beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" betreft, heeft gemotiveerd als volgt :

"De aanvraag omvat de oprichting van een eengezinswoning met ingebouwde autobergplaats. De woning heeft een hedendaagse architectuur.

Het ontwerp is opgevat in twee L-vormige wanden waartussen een glasvolume is geplaatst, het vormt een lineair element langs het kanaal. Het nieuwe volume is stedenbouwkundig geïntegreerd binnen zijn omgeving.";

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

Overwegende dat, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekende partijen in een eerste middel de schending aanvoeren van de artikelen 2, 43, en 44, zevende lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek, van de artikelen 5, 1.0., en 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het gewestplan Gentse en

Kanaalzone, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheids- en belangenafwegings-, het vertrouwens- en rechtszekerheids-, het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel en het beginsel van de materiële motiveringsverplichting, en machtsoverschrijding; dat de verzoekende partijen in een tweede onderdeel van het middel betogen wat volgt :

"5. Gelet op de ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied waarin het betrokken perceel is gelegen, diende de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te onderwerpen aan een beoordeling van de goede plaatselijke ordening (...). Een en ander volgt uit artikel 44, zevende lid van voormeld decreet van 22 oktober 1996 (impliciet) en/of artikel 19, derde lid van het voormelde koninklijk besluit van 28 december 1972. Een stedenbouwkundige vergunning die met de voorschriften van het gewestplan overeenstemt, kan niettemin worden geweigerd indien zij de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengt (...).

6. Beslissingen inzake stedenbouwkundige vergunningen moeten krachtens de voormelde formele en materiële motiveringsplicht gesteund zijn op motieven die verband houden met de goede plaatselijke aanleg of een degelijke ruimtelijke ordening (...).

7. Bij de uitoefening van het wettigheidstoezicht op deze motiveringsplicht houdt de Raad van State enkel rekening met de feiten en de beoordeling ervan die in de bestreden beslissing zelf zijn vermeld (...).

8. In de motivering van de bestreden akte vindt men in verband met de noodzakelijke beoordeling van de goede plaatselijke aanleg enkel terug dat het ontwerp een lineair element langs het kanaal vormt en dat het nieuwe volume stedenbouwkundig geïntegreerd is binnen zijn omgeving.

9. Deze motivering kan niet volstaan. Het doet zich voor als een stijlformulering. Het is niet omdat het vergunde ontwerp een lineair element vormt langs het kanaal dat het daarom verenigbaar zou met zijn onmiddellijke omgeving, waarbij de gehele onmiddellijke omgeving bij die concrete beoordeling moet worden betrokken (en niet enkel het bedoelde kanaal). Uit geen enkel element in de bestreden akte blijkt waarom het nieuwe volume 'stedenbouwkundig geïntegreerd' zou zijn in zijn omgeving, waarvan geen enkele feitelijke omstandigheid wordt aangevoerd, tenzij het bestaan van het genoemde kanaal. De bestreden vergunning bevat geen enkel concreet feitelijk gegeven met betrekking tot de aard, de inplanting en het gebruik van de aanpalende gebouwen, waaronder de gezinswoning van de verzoekers wat de vergunningverlenende overheid ertoe had kunnen brengen om de vergunde aanvraag daadwerkelijk te toetsen aan de goede plaatselijke ordening.

10. Dit geldt des te meer omdat de verzoekers, die in hun vertrouwen terecht geschokt zijn, ten gepaste tijde met hun hiervoor geciteerd aangetekend schrijven van 12 juli 2000 hun bezwaren hebben kenbaar gemaakt aan de vergunningverlenende overheid. Bezwaren die verband hielden met de kenmerken van de onmiddellijke omgeving (groen als kenmerk van het straatbeeld en van de beleving door de bewoners van dit gebied, de esthetiek, lichten en zichten, recht op privacy enz.). En te meer omdat (...) de bouwvergunning van 13 juli 2000 van de verzoekers slechts werd verleend omdat 'er voldoende afstand wordt gehouden ten opzichte van de perceelsgrenzen' (i.e. o.m. de perceelsgrens met het thans vergunde perceel). Uit de bestreden akte blijkt onmiskenbaar dat de vergunningverlenende overheid deze

bezwaren zonder meer opzij (heeft) geschoven en daarmee meteen ook de noodzakelijke beoordeling van de goede plaatselijke ordening. Dit blijkt bovendien nog eens uit de brief van 9 mei 2001 van de districtschef Mariakerke/Wondelgem aan de verzoekers. Hieruit blijkt de onzorgvuldigheid die door de vergunningverlenende overheid aan de dag werd gelegd bij de beoordeling van de aanvraag.

11. In deze omstandigheden schendt de bestreden vergunning eens te meer de in de aanhef aangehaalde wettelijke, decretale en uitvoeringsbepalingen en beginselen";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat de Raad van State zijn beoordeling van de goede plaatselijke aanleg nooit in de plaats stelt van die van de overheid, maar moet nagaan of de feiten waarop de motieven zijn gesteund correct zijn vastgesteld en of de overheid in redelijkheid tot de in de beslissing vermelde overwegingen is kunnen komen, en dat is voldaan aan de motiveringsplicht wanneer wordt aangegeven waarom een constructie verenigbaar is met de ordening van het gebied en met de goede plaatselijke aanleg, dat dit in casu gebeurd is zoals blijkt uit de motivering "beoordeling van de goede ruimtelijke ordening", dat uit het administratief dossier (de aanstiplijst "Luik Stedenbouw") blijkt dat er een toetsing is gebeurd van het gebouw in het kader van de goede plaatselijke ordening, dat de beschrijvende nota van de bouwheer desbetreffend ook gedetailleerd en duidelijk is, dat er door verzoekende partijen in het kader van de bouwaanvraag geen bezwaren werden overgemaakt, en dat de bezwaren waarnaar zij verwijzen dateren van 12 juli 2000, zijnde meer dan 1 jaar voor het afleveren van de vergunning, waaruit blijkt dat deze bezwaren niet zijn gericht tegen de specifieke bouwaanvraag, maar louter betrekking hebben op de bestemming van het perceel, en dat hoe dan ook de vergunningverlenende overheid niet dient te antwoorden op alle argumenten van de opposanten;

Overwegende dat de tussenkomenende partijen dezelfde argumenten aanvoeren ter weerlegging van het onderdeel van het middel, en daaraan toevoegen dat uit de feitelijke toestand blijkt dat de vergunde constructie zich wel degelijk integreert in de omgeving;

Overwegende dat luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, 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 de feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn; dat uit

deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit zelf vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat het bestreden besluit wat de beoordeling van de goede plaatselijke ordening betreft, is gemotiveerd als volgt :

"Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag omvat de oprichting van een eengezinswoning met ingebouwde autobergplaats. De woning heeft een hedendaagse architectuur.

Het ontwerp is opgevat in twee L-vormige wanden waartussen een glasvolume is geplaatst, het vormt een lineair element langsheen het kanaal. Het nieuwe volume is stedenbouwkundig geïntegreerd binnen zijn omgeving.";

Overwegende dat deze motivering zich beperkt tot een summiere omschrijving van het voorwerp van de aanvraag, en de vaststelling dat het ontwerp "een lineair element (vormt) langsheen het kanaal" en "het nieuwe volume stedenbouwkundig geïntegreerd (is) binnen zijn omgeving."; dat deze motivering evenwel geen enkel concreet gegeven omtrent deze omgeving bevat, behoudens het feit dat het bouwperceel is gelegen langsheen het kanaal; dat uit deze redengeving niet afdoende blijkt dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning heeft getoetst aan de goede plaatselijke ordening en indien dit wel het geval zou zijn geweest, op grond van welke gegevens zij tot haar besluit is gekomen; dat het onderdeel van het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekende partijen betogen wat volgt :

"1. Er kan - met de voorliggende feitelijke omstandigheden - niet betwist worden dat de verzoekers in geval de vergunde werken worden uitgevoerd, een belangrijk verlies van (zon)licht en zicht, van hun beleving van groen én hun privacy zullen lijden door de inplanting van een constructie van minstens 35 m lang op 6,5 m hoog langsheen hun aanpalende eigendom op 3 m van de perceelsgrens en minder dan 10 m van hun woning in de plaats van het gebruik (en onderhoud) van het betrokken perceel die zij sinds mensenheugenis hebben met de aanplantingen door hen aangebracht en de afsluiting met een honderdjarige levende haag van om en bij de 2 m hoog. Ook al wordt deze haag in het vergunde project bewaard, blijft het feit dat de verzoekers dit vanop hun eigendom (woning en tuin) niet meer kunnen zien door de inplanting tussenin van de vergunde constructie. Daarbij komt dat de voorziening van een terras met uitkijk op het eigendom/de tuin van de verzoekers, zij onherroepelijk en definitief hun privacy verloren zien gaan, toch minstens hun privacy op een kennelijk onredelijke wijze moeten prijsgeven. Dit nadeel is ernstig, te meer omdat de verzoekers de vergunningverlenende overheid op nuttig tijdstip deze problematiek hadden onder de aandacht gebracht, maar deze daar kennelijk geen oren naar had en omdat de prijs van deze grond kan en mag laten vermoeden dat dit perceel geen bouwperceel is of kan zijn.

2. Dit ernstig nadeel is bovendien moeilijk te herstellen omdat uit de huidige administratieve praktijk blijkt dat een constructie, en zeker een constructie met de aard en de omvang van het vergunde, na vernietiging, niet zal worden afgebroken, te meer omdat het ook niet om een zonevreemde constructie gaat, zodat de kans op herstel van het aangevoerde nadeel zo goed als onbestaande is.

3. Het MTHEN blijkt bovendien nog eens uit het feit dat de verzoekers door het voldongen feit, m.n. de bestreden vergunning, hun eigendomsaanspraken op het betrokken perceel voor de gewone rechter moeten laten gelden en dat deze burgerlijke procedure zou doorkruist worden door andere juridische complicaties bij de uitvoering van de vergunde werken";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat het verlies aan licht en zicht eigen is aan de ligging van verzoekers' woning in een woonwijk, dat de aangevoerde nadelen voortvloeien uit de gewestplanbestemming, dat de haag zoveel mogelijk gerespecteerd wordt, en dat de zgn. eigendomsrechten van verzoekers illusoir zijn;

Overwegende dat de tussenkomende partijen betogen dat het door verzoekers aangevoerde nadeel niet voldoende concreet is, dat er geen sprake kan zijn van licht- en schaduwshade gelet op de oriëntatie van de gebouwen, dat de groen- en tuinwaarde dient te worden gerelativeerd, dat er geen aantasting is van de privacy, dat het bouwperceel is gelegen in woongebied, en dat verzoekers geen eigendomsaanspraken hebben op dit perceel;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor het oprichten van een woning met een breedte van 35 m en een hoogte van 6,44 m in te planten op 3 m van de perceelsgrens met verzoekers' eigendom; dat tevens blijkt dat op de eerste verdieping een terras is voorzien dat rechtstreeks uitzicht geeft op verzoekers' eigendom; dat in de gegeven omstandigheden verzoekers' betoog dat zij ingevolge de oprichting van de vergunde woning ernstige licht- en zichtshade zullen lijden en dat hun privacy ernstig in het gedrang wordt gebracht, aannemelijk is; dat zij tevens op goede gronden betogen dat eens de vergunde werken uitgevoerd, na vernietiging van het bestreden besluit, de kans op een herstel van het aangevoerde nadeel zo goed als onbestaande is; dat verzoekers' uiteenzetting voldoende concrete gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Koen HEIJSE en Els RANSON in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 15 maart 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan Koen HEIJSE en Els RANSON de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor “de oprichting van een eengezinswoning met ingebouwde garage” op een perceel gelegen te Gent (Mariakerke), Gerard Willemotlaan, kadastraal bekend Sectie A, nr. 770k.

Artikel 3.

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

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op tienduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
veertien december tweeduizendeen, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.