

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 132.287 van 11 juni 2004
in de zaak A. 79.369/X-8266.**

In zake : Marcel GERS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. CEUSTERS,
kantoor houdende te 2300 TURNHOUT,
Gemeentestraat 4, bus 6

tegen :

de gemeente OUD-TURNHOUT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. SURMONT,
kantoor houdende te 2300 TURNHOUT,
de Merodelei 112.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Marcel GERS op 14 juli 1998 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van de beslissing van 19 mei 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout waarbij aan Leopold STESSENS de vergunning wordt verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning en autobergplaats te Oud-Turnhout, Kuiltjesstraat, op een perceel kadastraal bekend Sectie C , nr. 92/G/2;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 21 maart 2003 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 5 maart 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 mei 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. DOCKX die, loco Advocaat R. CEUSTERS verschijnt voor verzoeker, en van Advocaat L. JANSEN die, loco Advocaat J. SURMONT verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

Overwegende dat verzoeker eigenaar is van lot 26A van de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout op 16 mei 1967 verleende verkavelingsvergunning nr. 093/051(3) voor een perceel gelegen te Oud-Turnhout, Kuiltjesstraat - Kleiputstraat, kadastraal bekend Sectie C, nr. 92/G/2; dat het college van burgemeester en schepenen op 19 mei 1998 de thans bestreden bouwvergunning verleent; dat deze voorziet dat op de loten 26 B en 26 C een vrijstaande woning wordt opgericht, alsmede een garage van 20,33 op 5 m, te plaatsen op de grens met het perceel 26 A.

Overwegende dat de verwerende partij betwist dat verzoeker een persoonlijk, rechtstreeks, concreet en actueel belang heeft bij de vernietiging van de bestreden beslissing;

Overwegende dat de vergunning betrekking heeft op een perceel dat paalt aan de grond van verzoeker; dat verzoeker daardoor alleen reeds van het vereiste belang doet blijken; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat verzoeker twee middelen aanvoert; dat voor een goed begrip van de zaak eerst het tweede middel wordt besproken en daarna het eerste;

Overwegende dat het tweede middel luidt als volgt :

"schending van de artikelen 42-44 van het Decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996

- doordat het College van Burgemeester en Schepenen bevoegd is om een bouwvergunning af te leveren, doch dit slechts kan doen op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar indien geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, of slechts in overeenstemming met een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of de voorwaarden van een behoorlijk vergunde verkaveling, zo deze bestaan;

- terwijl zeer duidelijk is dat de bouwvergunning die werd afgeleverd geenszins in overeenstemming is met de stede(n)bouwkundige voorschriften gevoegd bij de verkaveling waarin het bouwperceel gelegen is;

- zodat het besluit van (het) College van Burgemeester en Schepenen d.d. 19 mei 1998, om een bouwvergunning af te geven aan de heer Leopold Stessens overeenkomstig diens aanvraag, onwettig is wegens schending van de artikelen 42-44 van het Decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en wegens machtsoverschrijding";

dat verzoeker het middel als volgt toelicht :

"De bouwvergunning die werd afgeleverd aan de heer Stessens is kennelijk in strijd met de stede(n)bouwkundige voorschriften 093/051 (6) die werden gevoegd bij het besluit tot wijziging van de verkavelingsvergunning d.d. 22 oktober 1996.

1.

a.

Artikel 2 van deze voorschriften betreft de percelen 26B en 26C, waarvoor aan de heer Stessens een bouwvergunning werd afgeleverd.

Artikel 3 betreft perceel 26 A, eigendom van verzoekers.

Beide artikels werden onderverdeeld in vier paragrafen : over de strook voor hoofdgebouwen, over de strook voor binnenplaatsen en tuinen, over de bouwvrije voortuinstrook en over de bouwvrije zijtuinstrook.

Over de percelen 26B en 26C van heer Stessens stelt artikel 2 :

'2.01. Strook voor de Hoofdgebouwen

...

2° Bebouwingswijze

Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Deze kavels mogen samengevoegd worden en zijn dan bestemd voor vrijstaande bebouwing overeenkomstig de voorschriften van art. 3.'

'2.02. Strook voor Binnenplaatsen en Tuinen

...

Bebouwing :

Behoudens een houten tuinhuisje van maximum 12 m² oppervlakte opgericht op minimum 5 m afstand van de achtergevelbouwlijn en op minimum 2 m afstand van de perceelsgrenzen : geen constructies toegestaan'

Gezien de ligging van deze strook voor binnenplaatsen en tuinen opzichtsens het perceel 26A is één en ander vanzelfsprekend.

De tuin van perceel 26B eindigt op 3 meter van de gevel van de woning op perceel 26A, zodat inderdaad in deze strook geen constructies van enige omvang kunnen worden toegestaan, zeker niet tegen de perceelsgrens.

Er werd dan ook geen mogelijkheid voorzien voor de bouw van garages in de tuin van de percelen 26B en 26C.

Het is immers zo dat stede(n)bouwkundige voorschriften quasi altijd voorzien dat de zijgevel van een vrijstaande bebouwing op minstens 3 meter van de perceelsgrens moet opgericht worden, zodat deze bebouwingen minstens 6 meter van elkaar verwijderd blijven.

Het zou dan ook niet logisch geweest zijn indien de voorschriften hadden voorzien in een mogelijkheid om garages te bouwen tot tegen de grens tussen enerzijds de percelen 26B en C en anderzijds het perceel 26A.

b.

De vergunning die werd afgeleverd aan de heer Stessens om precies tegen die grens een bakstenen gebouw op te richten van 20.33 m X 5.00 m is dan ook manifest in strijd met de geldende stede(n)bouwkundige voorschriften.

2.

Ten onrechte houdt de heer Burgemeester ten aanzien van verzoekers vol dat de vergunning in overeenstemming is met de stede(n)bouwkundige voorschriften.

Volgens de heer Burgemeester zou niet artikel 2.02 van toepassing zijn op de strook voor binnenplaatsen en tuinen van de percelen 26B en C, doch wel artikel 3.02..

Deze verwijst daarvoor naar de bepalingen van artikel 2.01.2°, waarin voorzien is dat indien de percelen 26B en C worden samengevoegd, deze bestemd zijn voor vrijstaande bebouwing overeenkomstig de voorschriften van artikel 3.

De heer Burgemeester gaat daarbij echter uit van een flagrant verkeerde lezing van hetgeen bepaald is in artikel 2.01.2°.

Daarin wordt immers slechts naar artikel 3 verwezen met betrekking tot de bebouwing in de strook voor de hoofdgebouwen, en geenszins naar hetgeen wordt bepaald met betrekking tot de strook voor binnenplaatsen en tuinen.

Eén en ander blijkt uit de plaatsing van de verwijzing naar artikel 3, namelijk onder punt 2.01. : Strook voor de Hoofdgebouwen - 2° Bebouwingswijze.

Bovendien blijft de ratio van artikel 2.02 - dat geen bebouwing kan worden toegelaten op minder dan 6 meter van de zijgevel van de vrijstaande bebouwing op perceel 26A - behouden, ook indien op de percelen 26B en C één groot huis wordt opgericht in plaats van twee kleinere.

Tenslotte zou een verwijzing naar artikel 3.02. zonder enige zinvolle inhoud zijn, aangezien daarin wordt voorzien dat de bouwhoogte van bergplaatsen en hokken dezelfde moet zijn als die van de constructie op het linksaanpalend perceel : naast het perceel 26B ligt geen linksaanpalend perceel, op perceel 26B bestond geen reeds bestaande constructie toen de bouwvergunning aan de heer Stessens werd afgegeven.

Op het perceel links naast het perceel van verzoekers bevond zich daarentegen reeds geruime tijd een constructie, zo blijkt uit het plan d.d. 7 februari 1996 (stuk 1); het is dan ook naar deze constructie dat wordt verwezen in artikel 3.02.3°.

3.

De bouwvergunning is derhalve niet in overeenstemming met de voorschriften die werden opgenomen in de verkavelingsvergunning 093/051 (6).

Door het afleveren van de bestreden vergunning wordt de goede plaatselijke ordening in gevaar gebracht.";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt wat volgt :

"Het tweede middel is afgeleid uit de beweerde schending van de artikelen 42-44 van het Decreet van 22 oktober 1996 betreffende de Ruimtelijke Ordening.

De beweerde schending zou erin bestaan dat de vergunning zou zijn afgeleverd in strijd met de toepasselijke stede(n)bouwkundige voorschriften.

Verzoekende partij verwijst echter ten onrechte naar de bepalingen van artikel 2.02 van de gewijzigde verkavelingsvergunning.

Dit artikel voorziet voor percelen bestemd voor gekoppelde bebouwing dat in de strook voor binnenplaatsen en tuinen enkel een houten tuinhuisje van maximum 12m² oppervlakte opgericht mag worden op minimum 5 m afstand van de achtergevelbouwlijn en op minimum 2 m afstand van de perceelsgrenzen.

Het perceel van de Heer en Mevrouw Stessens valt in principe onder artikel 2 van de verkavelingsvergunning, te weten percelen bestemd voor gekoppelde bewoning.

Artikel 2.01.2° van de verkavelingsvergunning voorziet echter dat dergelijke kavels mogen samengevoegd worden in welk geval zij bestemd zijn voor vrijstaande bebouwing overeenkomstig de voorschriften van artikel 3 van de verkavelingsvergunning.

Ingeval er sprake is van samenvoeging, zoals in casu, is het perceel derhalve niet meer bestemd voor gekoppelde bewoning (waarop artikel 2 van toepassing is), doch wel voor vrijstaande bebouwing waarop de bepalingen van artikel 3 van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn.

Het is evident dat, vermits er een andere bestemming is, niet alleen de bepalingen van artikel 3 van toepassing zijn die betrekking hebben op de hoofdgebouwen, maar ook deze die betrekking hebben op de strook voor binnenplaatsen en tuinen.

Het feit dat artikel 2.01.2° is opgenomen onder de rubriek 'Strook voor Hoofdgebouwen' doet hieraan geen afbreuk. Het is immers evident dat de verwijzing naar artikel 3 onder deze rubriek is opgenomen omdat het een andere bebouwingswijze betreft.

Vermits artikel 2.01.2° voor de volledige kavel verwijst naar de bestemming voor vrijstaande bebouwing, zijn de bepalingen die gelden voor deze andere bestemming integraal van toepassing, met inbegrip van de bepalingen die gelden voor de strook binnenplaatsen en tuinen.

Het beste bewijs hiervan is gelegen in feit dat op het verkavelingsplan de garage is voorzien zoals deze werd aangevraagd en vergund.

Het feit dat is voorzien dat de bouwhoogte van de bergplaatsen en hokken dezelfde moet zijn als die van de constructie op het linksaanpalend perceel doet aan dit alles geen afbreuk. Indien er geen linksaanpalend perceel is, zoals in casu het geval is, is deze bepaling gewoonweg niet van toepassing.

In artikel 3.02 is voorzien dat de plaatsing van de bergplaatsen en hokken moet gebeuren binnen de strook zoals aangeduid op het plan en uitgevoerd zoals aangeduid op het plan.

De aangevraagde garagebergplaats was volledig conform het plan, zodat de bouwvergunning terecht werd afgeleverd.";

Overwegende dat verzoeker in de memorie van wederantwoord en in de laatste memorie in essentie niets toevoegt aan hetgeen hij reeds heeft uiteengezet;

Overwegende dat de verwerende partij in de laatste memorie in essentie niets toevoegt aan hetgeen zij reeds heeft uiteengezet;

Overwegende dat artikel 2, 01., 2°, van de verkavelingsvergunning van 16 mei 1967, zoals gewijzigd op 22 oktober 1996, alsook de "bijzondere stedenbouwkundige voorschriften" vermeld op het gewijzigd verkavelingsplan, toelaten dat de percelen 26B en 26C worden samengevoegd; dat voornoemd artikel 2, 01., 2°, bepaalt dat, als deze kavels wordt samengevoegd, zij "bestemd (zijn) voor vrijstaande bebouwing overeenkomstig de voorschriften van artikel 3"; dat artikel 3, 02, 1°, bepaalt dat "bergplaatsen en hokken" kunnen worden ingeplant "binnen de strook aangeduid op plan"; dat deze strook voor bijgebouwen zich op het plan situeert op de grens van lot 26A met de loten 26B en 26C tussen de punten A en B; dat deze strook 21,32 m lang en 5 m breed is en op de perceelgrens tussen voormelde punten A en B een muur wordt gemetseld; dat volgens de niet betwiste gegevens van de zaak de vergunde garage is gesitueerd binnen deze strook; dat hieruit volgt dat de aangevoerde bepalingen niet geschonden zijn; dat verzoeker niet kan worden gevolgd waar hij betoogt dat in voornoemd artikel 2, 01., 2° slechts naar het artikel 3 wordt verwezen met betrekking tot de bebouwing in de strook voor binnenplaatsen en tuinen; dat "de plaatsing van de verwijzing naar artikel 3, namelijk onder punt 2, 01. : Strook voor de Hoofdgebouwen - 2° Bebouwingswijze" hieraan geen afbreuk doet; dat artikel 2, 01., 2° immers in het algemeen verwijst naar "de voorschriften van artikel 3"; dat verzoeker om deze reden evenmin kan worden gevolgd waar hij stelt dat "de ratio van artikel 2.02 - dat geen bebouwing kan worden toegelaten op minder dan 6 meter van de zijgevel van de vrijstaande bebouwing op perceel 26A - behouden (blijft)"; dat de opmerking van verzoeker dat "een verwijzing naar artikel 3, 02. zonder enige zinvolle inhoud (zou) zijn, aangezien daarin wordt voorzien dat de bouwhoogte van bergplaatsen en hokken dezelfde moet zijn als die van de constructie op het linksaanpalend perceel aangezien naast het perceel 26B (...) geen linksaanpalend perceel (ligt)", geen afbreuk doet aan de voorgaande vaststellingen; dat dit artikel immers in concreto geen toepassing vindt; dat het tweede middel niet gegrond is;

Overwegende dat verzoeker een eerste middel aanvoert dat luidt als volgt :

"schending van substantiële en op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen door schending van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen

- doordat het College van Burgemeester en Schepenen stelde dat de aanvraag van de heer Stessens werd onderzocht rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, en de bestreden bouwvergunning kon worden afgeleverd aangezien de aanvraag in overeenstemming was met de

stede(n)bouwkundige voorschriften gevoegd bij de verkaveling waarin het bouwperceel gelegen is;

- terwijl zeer duidelijk is dat de bouwvergunning geenszins in overeenstemming is met de stede(n)bouwkundige voorschriften gevoegd bij de verkaveling waarin het bouwperceel gelegen is;

- zodat het besluit van College van Burgemeester en Schepenen d.d. 19 mei 1998, om een bouwvergunning af te geven aan de heer Leopold Stessens, steunt op ondeugdelijke motieven die dit besluit niet kunnen schragen, en het besluit derhalve niet afdoende gemotiveerd is";

dat verzoeker het middel als volgt toelicht :

"Het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen dient de feitelijke en juridische overwegingen te vermelden die aan het bestreden besluit ten grondslag liggen.

Verzoekers kunnen uit het bestreden besluit echter niet afleiden hoe het College van Burgemeester en Schepenen tot de conclusie is kunnen komen dat een bouwvergunning kon worden afgegeven omdat 'de aanvraag in overeenstemming is met de stede(n)bouwkundige voorschriften gevoegd bij de verkaveling waarin het bouwperceel is gelegen'.

De stede(n)bouwkundige voorschriften 093/051 (6) van de verkaveling voorzien immers uitdrukkelijk dat op de percelen 26B en 26C in de strook voor binnenplaatsen en tuinen geen constructies zijn toegestaan behoudens houten tuinhuisjes van maximum 12 m².

Nochtans werd een vergunning afgegeven voor het bouwen van een bakstenen gebouw met een omvang van 20.33 m X 5.00 m in deze strook.

Verzoekers begrijpen dit niet, en het besluit bevat niet de redenering die door het College van Burgemeester en Schepenen werd gevolgd om - uitgaande van de stede(n)bouwkundige voorschriften m.b.t. de percelen 26B en 26C - tot de conclusie te komen dat de vergunning kon worden afgeleverd.

Dit besluit is integendeel een aaneenschakeling van voorgedrukte stijlformules waarin bepaalde passages werden doorgehaald, zonder één enkele verwijzing naar de specifieke aanvraag waarover werd geoordeeld.";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt wat volgt :

"(...)

1. De beweerde schending zou erin bestaan dat in de bestreden beslissing niet werd aangegeven hoe tot de conclusie is gekomen dat de aanvraag in overeenstemming is met de stede(n)bouwkundige voorschriften.

Uit de rechtspraak van Uw Raad volgt dat een beslissing afdoende gemotiveerd is in de zin van de Wet van 29 juli 1991 wanneer in de beslissing zelf de motieven kunnen worden aangetroffen op grond waarvan de beslissing werd genomen (...).

De bestreden beslissing is uitdrukkelijk gemotiveerd als volgt :

'De aanvraag is in overeenstemming met de stede(n)bouwkundige voorschriften gevoegd bij de verkaveling waarin het bouwperceel is gelegen.'

In de bestreden beslissing kunnen derhalve de motieven op grond waarvan de beslissing werd genomen worden teruggevonden, met name de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften.

Deze voorschriften waren verzoekende partij bekend.

Het feit dat verzoekende partij in de bestreden beslissing de motieven heeft aangetroffen blijkt duidelijk enerzijds uit haar schrijven aan de Burgemeester dd. 20 juni 1998 (stuk 9 bundel verzoekende partij) waarin wordt verwezen naar

het feit dat de vergunning niet in overeenstemming zou zijn met de verkavelingsvergunning en anderzijds uit het feit dat verzoekende partij met kennis van zaken een annulatieberoep heeft ingeleid.

2. Verder werpt verzoekende partij op dat de beslissing zou gesteund zijn op ondeugdelijke motieven omdat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de stede(n)bouwkundige voorschriften.

Verwerende partij verwijst in dit verband naar haar uiteenzetting met betrekking tot het tweede middel dewelke zij hier integraal herneemt.

De motivering van de bestreden beslissing steunt op correcte en deugdelijke motieven.";

Overwegende dat verzoeker in de memorie van wederantwoord en in de laatste memorie in essentie niets toevoegt aan hetgeen hij reeds heeft uiteengezet;

Overwegende dat de verwerende partij in de laatste memorie in essentie niets toevoegt aan hetgeen zij reeds heeft uiteengezet;

Overwegende dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeldt dat "de aanvraag is gelegen binnen een op datum van 22.10.1996 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout behoorlijk vergunde verkaveling, bij de provinciale afdeling van ROHM bekend onder het nummer 093/051(6), loten 26/B en 26/C. Deze verkaveling is voor het terrein van de aanvraag niet vervallen."; dat het college van burgemeester en schepenen vervolgens zijn standpunt als volgt motiveert :

"GUNSTIG

De aanvraag is in overeenstemming met de stede(n)bouwkundige voorschriften gevoegd bij de verkaveling waarin het bouwperceel is gelegen";

dat de verkavelingsvoorschriften de gedetailleerde regels betreffende de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg vaststellen; dat wanneer een bouwperceel is gelegen binnen een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling een verwijzing naar de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning als motivering volstaat; dat uit het onderzoek van het tweede middel niet is gebleken dat de aangevoerde bouwvergunning niet in overeenstemming is met deze voorschriften; dat het eerste middel niet gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op elf juni 2004, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.