

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 143.662 van 26 april 2005
in de zaak A. 144.007/X-11.642.**

In zake : 1. Philippe JACOBS,
 2. Wim OPDECAM,
 3. Marie-Claude VANHOUTTEGHEM,
 4. Gratien DEKEYSER,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaten I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en B. ROELANDTS,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Visserij 157 A

tegen :

1. de stad GENT,
2. het Vlaamse Gewest,
 dat woonplaats kiest bij
 Advocaat P. AERTS,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Coupure 5.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Philippe JACOBS, Wim OPDECAM, Marie-Claude VANHOUTTEGHEM en Gratien DEKEYSER op 17 november 2003 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 25 september 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT waarbij aan Luc MATTHYS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de oprichting van een kantoorgebouw na de sloping van een woning met bijgebouw aan de Koninginnelaan te Gent (Drongen), op een perceel kadastraal bekend Sectie C, nrs. 507H, 507K, 507L, 509E en 510F;

Gelet op het arrest nr. 128.902 van 5 maart 2004 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen en de uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 31 maart 2004 ingediend door de eerste verwerende partij;

Gezien de memorie van antwoord van de eerste verwerende partij;

Gezien de memorie van wederantwoord ten opzichte van de eerste verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de beschikking van 22 september 2004 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 laatste memories van de verzoekende partijen en van de eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 5 januari 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 februari 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. COOREMAN die, loco Advocaten I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en B. ROELANDTS verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaten S. KEMPINAIRE die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat J. VANSTIPELEN die, loco Advocaat P. AERTS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

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

Overwegende dat verzoekers in een tweede middel de schending aanvoeren van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone, juncto de artikelen 5, 1.0., en 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van het zorgvuldigheidsbeginsel, van de materiële motiveringsplicht en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat dit

middel reeds in extenso is weergegeven in het arrest nr. 128.902 van 5 maart 2004 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van het thans bestreden besluit is bevolen; dat het derhalve volstaat daar naar te verwijzen;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat de dubbele toetsing, met name aan de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, te dezen wel is gebeurd; dat zij, na ter adstruering hiervan het advies van de gemachtigde ambtenaar en de bestreden beslissing te hebben aangehaald, inzake de toetsing aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, antwoordt als volgt :

"(...)

Wat betreft de tweede toetsing die moet gebeuren namelijk of het project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Ten onrechte wordt door de verzoekende partijen voorgehouden dat de overweging dat er gelijkaardige gebouwen in de onmiddellijke omgeving staan onjuist is. Dit blijkt uit het collegebesluit van 10.07.2003, pagina 5, waar verwezen wordt naar verschillende gebouwen die wat betreft de kroonlijsthoogte, nokhoogte, diepte en breedte ongeveer identiek zijn met het betwiste bouwproject.

De onmiddellijke omgeving moet niet beperkt worden tot de gebouwen die onmiddellijk palen aan het nieuwe project, zoals door de verzoekende partijen wordt voorgehouden. Inzake de beoordeling van de onmiddellijke omgeving is de Raad van State niet bevoegd zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid wat de onmiddellijke omgeving is, de Raad van State is enkel bevoegd om na te gaan of de beslissing is gesteund op juiste gegevens (...).

Ten onrechte wordt in het schorsingarrest overwogen dat i.v.m. de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving stijlformules werden gebruikt en dat er geen afdoende motivering werd gegeven met betrekking tot de achterliggende woningen.

Uit hetgeen voorafgaat blijkt duidelijk op welke feiten de beslissing is gesteund. Er wordt verwezen naar de straten waar de gebouwen staan. Deze feiten worden door de verzoekende partijen niet weerlegd.

Voor de berekening van de woondichtheid werd rekening gehouden met de bestaande woondichtheid van de woonblok. Er is zelfs al rekening gehouden met de realisatie van de tweede bouwfases en de bouwdichtheid zal alsdan gemiddeld per hectare op 19,33 komen. In een woongebied is dit zeker niet overdreven te noemen.

De breedte van het gebouw is op zich zelfs een buffer voor de achterliggende woningen naar de drukke steenweg. De lawaaihinder van de drukke steenweg zal aldus kleiner worden voor de eigendommen van verzoekende partijen.

Er is een groenzone voorzien van 10 m dit louter in het belang van de omliggende percelen.

Het betreft een open bebouwing, dit in overeenstemming met de bestaande bebouwing.

De hoogte van het gebouw is beperkt. Uit de begeleidende schets van de architect blijkt duidelijk dat er geen enkele belemmering zal zijn voor de aangelanden, dit wordt door de verzoekende partijen ook niet bewezen (regel van de hoek 45°).

De terrassen van de appartementen zijn gericht naar de straatkant (Koninginnelaan) en niet langs de kant van de percelen van de verzoekende partijen.

In de beslissing zelf wordt de volledige motivering van het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 28.08.2003 integraal overgenomen alsook het volledig gunstig advies van het College van Burgemeester en Schepenen van 10.07.2003.

Bijkomend in de beslissing (zie hiervoor doch in het kort nogmaals aangehaald) wordt met concrete feitelijke gegevens de omgeving beschreven en ook de toetsing gemaakt met de omliggende woningen :

- 'Achter het perceel strekt zich een woonbuurt uit bestaande uit hoofdzakelijk open bebouwingen met 1 a 2 bouwlagen en hellend dak';
- 'kern van een buitengebied';
- 'In de omgeving zijn trouwens meerdere gebouwen die de nokhoogte van de aanvraag evenaren of zelfs overschrijven.'
- 'Het gebouw ligt ruim binnen het lichtbelemmeringsvlak van 45 graden ten opzichte van de achterliggende woningen, zodat daar geen hinder ervaren wordt qua bezonning.'
- 'De afstand tot de achterste perceelsgrens is voldoende groot en wordt beplant met bomen, zodat de privacy van de achteraan aanpalende burens voldoende gerespecteerd wordt.'
- 'Bovendien zijn de terrassen van de 2 appartementen gericht naar de Koninginnelaan.'
- 'De twee appartementen zijn ruim en resulteren in een aanvaardbare verhouding kwaliteit-kwantiteit.'

Bovendien blijkt uit de feitelijke grieven dat verzoekende partijen niet akkoord zijn met de beoordeling zelf doch op geen enkel punt wordt aangetoond dat de aangehaalde motieven onjuist zouden zijn of dat er geen onderzoek zou gebeurd zijn.

Uit de inhoud van de adviezen van de gemachtigde ambtenaar en het College van Burgemeester en Schepenen blijkt des te meer dat alle motieven gesteund zijn op juiste feitelijke gegevens.

Ieder onderdeel van de beslissing is met redenen omkleed en is gesteund op concrete en juiste feiten.";

Overwegende dat verzoekers noch in hun memorie van wederantwoord, noch in hun laatste memorie iets toevoegen aan hetgeen zij reeds in het verzoekschrift tot nietigverklaring hebben uiteengezet;

Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar laatste memorie niets toevoegt aan hetgeen zij reeds in haar memorie van antwoord heeft uiteengezet;

Overwegende dat er geen betwisting over bestaat 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 de aanvraag tot voorwerp heeft "de oprichting van een kantoorgebouw na de sloping van een woning met bijgebouw";

Overwegende dat artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewest-plannen en gewestplannen, bepaalt wat volgt :

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voorzover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

Overwegende dat krachtens het bepaalde in voormeld artikel inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in een woongebied kunnen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de "taken" van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, m.a.w. dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied, rekening dient te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. louter residentiële villawijk, of woonpark); dat bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van dat gebied aan die omgeving heeft gegeven;

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 bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen; dat hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat in de bestreden beslissing, het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de "beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" motiveert als volgt :

"Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.
Juridische aspecten.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende plannen, zoals hoger omschreven. Het voorwerp van de aanvraag is bestaanbaar binnen bovenvermelde bestemming en de voorgestelde functie is verenigbaar met deze bestemming.

Het college heeft de aanvraag getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, aangenomen door de gemeenteraad van de stad Gent in zitting van 21 september 1987 en goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 3 juni 1988, en zijn wijzigingen. Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

De aanvraag situeert zich niet in een aandachtsgebied van het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan. Een biologisch minder waardevol grasland in woongebied wordt bebouwd.

(...)

Goede ruimtelijke ordening.

Het project is aanvaardbaar binnen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. De aanvraag is qua functies (wonen en kantoren) aanvaardbaar in deze kern van een buitengebied. Ook het bouwvolume is qua omvang en inplanting aanvaardbaar in de omgeving : de bouwhoogte is ten opzichte van de voorliggende wegen (de Koninginnelaan en de Deinsesteenweg) met een breed profiel, meer dan aanvaardbaar. In de omgeving zijn trouwens meerdere gebouwen die de nokhoogte van de aanvraag evenaren of zelfs overschrijden. De hoogte vormt geen schaalbreuk met zijn omgeving. Het gebouw ligt ruim binnen het lichtbelemmeringsvlak van 45 graden ten opzichte van de achterliggende woningen, zodat daar geen hinder ervaren wordt qua bezonning. De afstand tot de achterste perceelsgrens is voldoende groot en wordt beplant met bomen, zodat de privacy van de achteraan aanpalende burens voldoende gerespecteerd wordt. Bovendien zijn de terrassen van de 2 appartementen gericht naar de Koninginnelaan. De 2 appartementen zijn ruim en resulteren in een aanvaardbare verhouding kwaliteit-kwantiteit.

Er werd rekening gehouden met de weigeringsmotieven van de vorige aanvraag: Het pand is ingeplant op minimum 12,10 m van de achterste perceelsgrens en voldoet dus aan het vereiste minimum van 10,00 m; de bebouwing staat op de rooilijn langs de Luchterenkerkweg voor een betere overgang; de verharding in de voortuin wordt beperkt tot 30 %; in de groenbuffer aan de achterzijde van het complex zijn 15 bomen voorzien; in de ondergrondse parking is ook een fietsenberging voorzien voor een 11-tal fietsen. Het ontwerp is aanvaardbaar in zijn omgeving met betrekking tot de inplanting, de hoogte, de bouwdiepte, de dakvorm en de zichtbare gevelmaterialen.

Uit navraag bij de architect blijkt dat de ventilatie van de ondergrondse parking zal gebeuren via een aanzuigrooster aan de achtergevel. De verse lucht zal aangezogen worden naar een centrale ventilatiekamer. De uitlaat gebeurt naar boven toe. De kans op geluidsoverlast is minimaal.

Aangaande de beplanting wordt het volgende opgemerkt: Aan de straatzijde wordt over de ganse lengte van het complex een beplanting met bomen aangebracht zoals aangegeven op het plan van de aanvrager. De vorm van de plantvakken van de bomen in de parkeerstrook ter hoogte van het kantoorgebouw, is zeer onregelmatig waardoor de beplanting daar weinig kans krijgt om te groeien. Het is bovendien onduidelijk hoe de geparkeerde wagens

nadien de parking opnieuw zullen verlaten. Er wordt haaks geparkeerd en er is geen keerpunt voorzien.

In de groenzone rondom het complex moeten minstens 15 bomen worden aangeplant. Voor de aanleg van de tuin moet een ontwerp worden voorgelegd aan de Dienst Plantsoenen. De aanleg van de tuin gebeurt in het plantseizoen volgend op de afwerking van de ruwbouw.

Conclusie.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag, mits naleving van de bijzondere voorwaarden.";

Overwegende, wat de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied betreft, de argumenten dat "het project (...) aanvaardbaar (is) binnen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving" en dat "de aanvraag (...) qua functies (wonen en kantoren) aanvaardbaar (is) binnen deze kern van een buitengebied", inhoudsloze stijlformules zijn die niet als een afdoende motivering kunnen worden aangenomen; dat, wat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft, de verwijzing naar de "voorliggende wegen" en naar "in de omgeving" gelegen "meerdere gebouwen" niet de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens aangeven die op afdoende wijze aantonen dat de vergunde werken verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat dit evenmin het geval is wat betreft de argumenten omtrent de inplanting van het vergunde bouwwerk; dat ook de motieven die betrekking hebben op mogelijke hinder qua bezonning, privacy en inkijk, geen afdoende concrete elementen bevatten met betrekking tot de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, noch een toetsing van het vergunde bouwwerk aan deze specifieke kenmerken, waarvan verzoekers onder meer aanvoeren dat "via 27 openingen op (hun) eigendommen wordt uitgekeken"; dat uit hetgeen voorafgaat volgt dat ook de uit voornoemde argumenten getrokken conclusie dat "het ontwerp (...) aanvaardbaar (is) in zijn omgeving met betrekking tot de inplanting, de hoogte, de bouwdiepte, de dakvorm en de zichtbare gevelmaterialen" niet op afdoende motieven is gesteund; dat in de mate dat de eerste verwerende partij zich beroept op de motivering van het advies van de gemachtigde ambtenaar, dient te worden vastgesteld dat de motivering van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen niet vermeldt dat het college de motivering opgenomen in dat advies ook tot de zijne heeft gemaakt; dat de door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen opgelegde motiveringsplicht op zijn minst vereist dat het college dit in bevestigend geval in zijn beslissing over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ook met zoveel woorden vermeldt; dat, zonder te moeten ingaan op de vraag of dit advies een afdoende motivering bevat wat de bestaanbaarheid met de bestemming en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft, moet worden vastgesteld dat

dit advies om voormelde reden niet in aanmerking kan worden genomen als behorende tot de motivering van de bestreden beslissing; dat met de in de memorie van antwoord van de eerste verwerende partij ontwikkelde argumenten en motieven die geen deel uitmaken van de in de bestreden beslissing vermelde motivering om voormelde reden evenmin rekening kan worden gehouden; dat het tweede middel in de aangegeven mate gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 25 september 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan Luc MATTHYS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de oprichting van een kantoorgebouw na de sloping van een woning met bijgebouw aan de Koninginnelaan te Gent (Drongen), op een perceel kadastraal bekend Sectie C, nrs. 507H, 507K, 507L, 509E en 510F.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 1400 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zesentwintig april 2005, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
	B. SEUTIN,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.