

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 154.003 van 20 januari 2006
in de zaak A. 145.777/X-11.697.**

In zake : Geert VANHEIRSEELE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en
B. ROELANDTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kasteellaan 141

tegen :

1. de gemeente EVERGEM,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partij :

Paula NEYT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. VAN PARYS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Geert VANHEIRSEELE op 24 december 2003 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 12 augustus 2003 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem waarbij aan Paula NEYT een verkavelingsvergunning wordt verleend voor een stuk grond gelegen te Evergem, Molenhoek 40, kadastraal bekend Sectie E, nrs. 977D, 981B en 982D;

Gezien de "memorie van antwoord" van de eerste verwerende partij;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 9 maart 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 maart 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad C. ADAMS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. ROELANDTS die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat P. FLAMEY die loco Advocaat P. LACHAERT verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat V. TOLLENAERE die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat P. AERTS die loco Advocaat L. VAN PARYS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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 Paula NEYT met een verzoekschrift van 22 januari 2004 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

1. Overwegende dat de tussenkomende partij op 13 februari 2003 aan het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een verkavelingsvergunning vraagt voor een terrein te Evergem, Molenhoek 40, kadastraal bekend tweede afdeling, sectie E, nrs. 977d, 981b en 982d; dat de aanvraag het opsplitsen van dat terrein in drie loten tot voorwerp heeft; dat de verzoekende partijen, die een aanpalend perceel bewonen, na het openbaar onderzoek alsnog bezwaar indienen en een alternatieve inplanting voor de bebouwing op de drie loten voorstellen; dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar met het bestreden besluit de gevraagde vergunning geeft;

2.1. 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;

2.2.1. Overwegende, wat de eerste door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, dat de verzoekende partij in een enig middel de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 19, derde lid van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna "Inrichtingsbesluit") en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel opwerpt; dat zij aanvoert dat artikel 19, derde lid van het Inrichtingsbesluit de overheid ertoe verplicht een aanvraag te weigeren indien het ontwerp, zoals in casu, de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt, zoals wanneer burenhinder wordt veroorzaakt door afname van licht, visuele verstoring of schending van de privacy, dat de overheid in de vergunningsbeslissing zelf de redenen in verband met de goede plaatselijke aanleg dient te vermelden waarop zij die beslissing steunt, dat de bestreden beslissing ongetwijfeld het leefklimaat van de verzoekende partij zal verstoren door de oriëntering van de loten en de daaraan gekoppelde inplantingsplaats van de later op te richten woningen, dat de inval van het zonlicht reeds vanaf 13 uur zal verminderen, dat een inkijk in de tuin en de woning van de verzoekende partij zal ontstaan, dat er visuele hinder zal zijn doordat de verzoekende partij tegen het achteruitgeschoven gebouw op het aanpalend perceel zal moeten kijken, dat de vergunning alleen al omwille van het bouwen in de tweede bouwzone had moeten worden geweigerd, dat een eenvoudige heroriëntering van de te bebouwen zones dit had kunnen vermijden of fel verminderen, dat er belangrijke discrepanties bestaan tussen de stedenbouwkundige voorschriften voor de verkaveling enerzijds en voor het perceel van de verzoekende partij anderzijds, vermits de bouwdiepte 20 meter bedraagt tegenover 18 meter voor de verzoekende partij en vermits de zijdelingse bouwvrije strook 3 meter bedraagt voor de verkaveling tegenover 4 meter voor de verzoekende partij, dat de verkavelingsaanvraag bovendien onduidelijk en onevenwichtig is vermits de afstand tussen de voorbouwlijn van lot 1 en de perceelsgrens met het voorliggend perceel DE WALSCHE circa 4 meter bedraagt zodat het brede gedeelte van de naastgelegen woning slechts 11 meter kan bedragen en geen 15 meter zoals op het verkavelingsplan is aangegeven, vermits de werkelijke woonfunctie op het aanpalend perceel volledig in de tweede bouwzone zal liggen en bovendien in de hoogte zal worden ontwikkeld en vermits de loten 2 en 3 schuin worden georiënteerd

ten opzichte van de straat zodat de bebouwing a-typisch is en de verzoekende partij een logischer opstelling ten opzichte van de straat had voorgesteld, dat een zorgvuldig handelende overheid niet een dergelijk uitgesproken onevenwichtig en storend project kan vergunnen, dat in het bestreden besluit geen afdoende motieven zijn terug te vinden waaruit blijkt dat de oriëntatie van de loten en de inplanting van de woningen verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg en geen overmatige burenhinder veroorzaken, dat enkel vage en nietszeggende overwegingen zijn opgenomen, met name dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag zijn, het voorstel in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan, de voorgestelde voorschriften voldoen aan de gangbare stedenbouwkundige normen, de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang komt en de aanvraag voor vergunning vatbaar is, dat er dus geen concrete motivering is, laat staan dat werd ingegaan op de, weliswaar laattijdig, aan de gemachtigde ambtenaar overgemaakte bezwaren en dat het bestreden besluit derhalve blijkt geeft van een zeer onzorgvuldige beoordeling van het aanvraagdossier en van de impact op de onmiddellijke omgeving;

2.2.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota antwoordt dat de verkavelingsaanvraag bestaanbaar is met de planologische bestemming als woongebied en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving, dat de verzoekende partij zich beperkt tot theoretische beschouwingen en tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaar heeft ingediend, dat de verzoekende partij haar stelling als zou de verkavelingsaanvraag zich in een tweede bouwzone situeren, niet onderbouwt, dat alle drie de woningen op de loten via een ruime toegang op de Molenhoek als openbare weg uitgeven, dat de verzoekende partij geen hinder qua zon- en lichtinval kan ondervinden vermits de verkaveling zich ten noordoosten van de woning van de verzoekende partij bevindt, dat een bouwdiepte van 20 meter en een zijdelingse bouwvrije strook van 3 of 4 meter gebruikelijk zijn, dat de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen dan ook terecht een gunstig advies hebben gegeven, dat geen bijzondere motivering was vereist omdat de normale stedenbouwkundige criteria en de typologie van dergelijke verkavelingen worden gevolgd, dat enkel een derde een bezwaar heeft ingediend dat in het advies van het college van burgemeester en schepenen is ontmoet en dat de door de verzoekende partij aangehaalde bepalingen en beginselen derhalve niet zijn geschonden;

2.2.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota

antwoordt dat de uiteenzetting van het middel onduidelijk is, dat de vordering alleen al om die reden niet-ontvankelijk is, dat, ondergeschikt, de verzoekende partij in wezen aan de Raad van State vraagt de beoordeling van de vergunningsaanvraag over te doen en het alternatieve voorstel van de verzoekende partij te volgen, dat de loten aan een voldoende uitgeruste openbare weg palen en er derhalve geen sprake is van een tweede bouwzone, dat in het alternatieve voorstel van de verzoekende partij trouwens ook in die tweede bouwzone zou worden gebouwd, dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beperkte verschillen in de bouwdiepte en de zijdelingse bouwvrije strook tussen haar perceel en het nieuwe lot 1 een kennelijk onredelijke beoordeling zouden vormen of een consistente en weloverwogen stedenbouwkundige beoordeling in de weg zouden staan, dat de kritiek op de voorgehouden onduidelijke en onevenwichtige aanvraag geen kritiek op de bestreden beslissing vormt en daarom niet-ontvankelijk is, dat de verzoekende partij de plannen alleszins goed heeft begrepen, dat de verzoekende partij een loutere veronderstelling maakt over de indeling van de bebouwing op lot 1, dat de concrete invulling echter pas met een stedenbouwkundige vergunning gebeurt, dat voor die invulling bepaalde stedenbouwkundige voorschriften gelden voor wat betreft bouwdiepte, bouwhoogte en aantal bouwlagen, dat in de bestreden beslissing is geantwoord op de gedurende het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, dat niet moest worden geantwoord op laattijdige bezwaren, dat enkel de determinerende motieven moeten worden aangeduid, dat in casu de afstand tot het links aanpalend perceel, de voldoende uitgeruste weg, het feit dat geen tweede bouwzone wordt gebruikt, de overeenstemming met het gewestplan en de gangbare stedenbouwkundige normen en het feit dat de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang komt worden vermeld en dat de motivering derhalve afdoende is;

2.2.4. Overwegende dat de tussenkomenende partij toevoegt dat de bestreden vergunning het opsplitsen van het kwestieuze perceel in 3 loten voor woningbouw betreft en principieel in overeenstemming is met de ter plaatse geldende bestemmingsvoorschriften van de artikelen 5.1.0., en 6.1.2.2., van het Inrichtingsbesluit, dat geen sprake is van een tweede bouwlijn, dat de 3 loten palen aan een voldoende uitgeruste weg, dat de bouwlijn, de bouwhoogte en de bouwdiepte voldoen aan de ter plaatse geldende stedenbouwkundige voorschriften, dat de afstand tot de eigendom van de verzoekende partij voldoende ruim is zodat deze laatste niet ernstig kan voorhouden dat de goede plaatselijke ordening zou worden geschonden en dat in het bestreden besluit en in het advies van de gemachtigde ambtenaar duidelijk wordt aangegeven waarom de

vergunningverlenende overheid tot haar standpunt is gekomen;

2.2.5. Overwegende dat de formele motiveringsplicht, waarnaar de verzoekende partij verwijst, tot doel heeft dat de bestuurse in de hem aanbelangende beslissing de gronden kan terugvinden waarop die beslissing is gesteund om aldus met kennis van zaken te kunnen oordelen of het zinvol is gebruik te maken van de beroepsmogelijkheden waarover de bestuurse in rechte beschikt; dat het daartoe niet is vereist dat op ieder afzonderlijk argument van de bestuurse wordt ingegaan; dat de motieven prima facie op eenvoudige en duidelijke wijze in de bestreden beslissing kunnen worden gelezen; dat meer bepaald wordt verwezen naar de ter plaatse geldende planologische voorschriften, dat met verwijzing naar het (laattijdige) bezwaar van de verzoekende partijen wordt overwogen dat een dichtheid van 13 woningen per hectare zeker aanvaardbaar is, dat de drie loten palen aan een voldoende uitgeruste weg, dat bezwaarlijk over een tweede bouwzone kan worden gesproken, dat de afstand tot het links aanpalend perceel voldoende ruim is, dat de argumenten (van de verzoekende partij) betreffende bezonning, privacy enz. niet gegrond zijn en dat aan de gangbare stedenbouwkundige normen wordt voldaan; dat aldus prima facie aan de voornaamste doelstelling van de formele motiveringsplicht is voldaan; dat het middel in die mate niet ernstig is;

Overwegende dat artikel 19, derde lid van het Inrichtingsbesluit als volgt luidt:

"De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening";

Overwegende, waar de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing inhoudelijk aanvecht, dat het de Raad van State niet toekomt zijn beoordeling van de vergunningsaanvraag in de plaats te stellen van de beoordeling door de bevoegde overheid; dat de Raad van State in de uitoefening van zijn wettelijk toezicht enkel bevoegd is na te gaan of die overheid bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet in onredelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat dient rekening te worden gehouden met de ligging van de verschillende eigendommen en de bocht van de Molenhoek; dat de

voorbouwlijn op lot 1 van de kwestieuze verkaveling gelijk is aan de voorbouwlijn op het perceel van de verzoekende partij en dat de bouwdiepte op lot 2 slechts 2 meter dieper is dan deze op het perceel van de verzoekende partij; dat de voorbouwlijn op lot 3 zelfs aanzienlijk dichterbij de straat ligt; dat ingevolge de bijzondere plaatsgesteldenis de woningen op de 3 loten zich in ieder geval tot een grotere bouwdiepte zullen uitstrekken dan de woning van de verzoekende partij, gezien van oost naar west; dat dit in het alternatieve voorstel van de verzoekende partij trouwens ook - en blijkbaar zelfs nog meer - het geval is; dat de eerste verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing zelfs heeft geantwoord op een laattijdig ingediend bezwaar van de verzoekende partij en dat die houding bezwaarlijk als onzorgvuldig kan worden beschouwd; dat de verzoekende partij aldus prima facie niet aannemelijk maakt dat de bestreden beslissing is genomen op grond van onjuiste feitelijke gegevens, op kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze of met overschrijding van de appreciatiebevoegdheid waarover de vergunningverlenende overheid op grond van artikel 19, derde lid, van het Inrichtingsbesluit beschikt; dat het enige middel ook in die mate niet ernstig is;

2.3. Overwegende dat de verzoekende partijen derhalve geen ernstig middel aanvoeren in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Paula NEYT in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

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 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig januari 2006, door :

de H.	C. ADAMS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

C. ADAMS.