

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 159.607 van 6 juni 2006
in de zaak A. 168.084/X-12.576.**

In zake : Willem DUYM,
die woonplaats kiest bij
Advocaat F. CORYN,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Casinoplein 19

tegen :

de stad GERAARDSBERGEN.

tussenkommende partijen :

1. Lieven GEERTS,
2. Jessica CAUWEL,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat R. DE ROUCK,
kantoor houdende te 9400 NINOVE,
Leopoldlaan 17.

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 Willem DUYN op 24 november 2005 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 4 oktober 2005 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Geraardsbergen houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de heer en mevrouw GEERTS-CAUWEL voor het oprichten van een eengezinswoning te Geraardsbergen (Zandbergen) aan de Benedenstraat op een perceel kadastraal bekend onder Geraardsbergen, 12^{de} afdeling, sectie A, nr. 139 1;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 23 januari 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 februari 2006;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter P. LEMMENS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat F. CORYN die verschijnt voor de verzoeker, en van Advocaat R. DE ROUCK die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. EYLENBOSCH;

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;

1. Overwegende dat Lieven GEERTS en Jessica CAUWEL met een op 14 december 2005 ter post aangetekend verzoekschrift hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

2. Overwegende dat de tussenkomende partijen ter terechtzitting een nieuw stuk hebben neergelegd; dat dit stuk, dat buiten de termijn is neergelegd, uit de debatten geweerd wordt;

3. Overwegende dat de verzoeker eigenaar is van een woning gelegen aan de Benedenstraat 66 te Geraardsbergen (Zandbergen), kadastraal bekend onder Geraardsbergen, 12^{de} afdeling, sectie A, nr. 139 k; dat hij bij besluit van het College van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 23 november 2004 een stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen voor het verbouwen van zijn woning; dat het goedgekeurde plan voorziet in de bouw van twee ramen in de zijgevel rechts, op het gelijkvloers met een breedte van 0,90 meter en op de eerste verdieping met een breedte van 1 meter; dat dit besluit niet is aangevochten; dat de werken ondertussen zijn uitgevoerd wat het gelijkvloers betreft;

Overwegende dat er tussen de woning van de verzoeker en de perceelgrens rechts een afstand is van ongeveer 1 meter; dat het perceel aan de rechterkant, eveneens gelegen aan de Benedenstraat, kadastraal bekend onder Geraardsbergen, 12^{de} afdeling, sectie A, nr. 139 l, eigendom is van de tussenkomende

partijen; dat door het college van burgemeester en schepenen op 21 juni 2004 aan een vroegere eigenaar van dat perceel een stedenbouwkundig attest nr. 2 voor het oprichten van een eengezinswoning is afgegeven; dat de tussen-komende partijen een aanvraag hebben ingediend, ontvangen op 16 augustus 2005, strekkende tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een eengezinswoning; dat de plannen voorzien in de afbraak van de bestaande constructies en de oprichting van een woning van het type halfopen bebouwing, in te planten op de grens met het perceel van de verzoeker; dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaar is ingediend, met name door de verzoeker; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 4 oktober 2005 het bezwaar heeft verworpen en de gevraagde vergunning heeft verleend, mits inachtneming van een aantal voorwaarden; dat dit besluit het voorwerp vormt van de voorliggende vordering;

4. Overwegende dat de tussenkomende partijen een exceptie van onontvankelijkheid van de vordering opwerpen, afgeleid uit het ontbreken van een wettig belang; dat zij aanvoeren dat het hele betoog van de verzoeker steunt op het feit dat hij vanuit de ramen aan de zijkant van zijn woning zal moeten uitkijken op een blinde muur, terwijl het plaatsen van die ramen in strijd is met artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek, bepaling die verbiedt rechtstreekse uitzichten of uitzichtgevende vensters te hebben op het erf van zijn buur, tenzij er een afstand is van minstens 1,9 meter tussen de betrokken muur en dat erf; dat de tussenkomende partijen voorts aanvoeren dat de verzoeker een raam geplaatst heeft dat groter is dan toegestaan door de hem toegekende vergunning;

Overwegende dat de verzoeker eigenaar is van een perceel dat grenst aan dat van de tussenkomende partijen; dat zijn belang beoordeeld moet worden op grond van de bestaande toestand, ongeacht de wettigheid of de onwettigheid van die toestand; dat noch het feit dat de verzoeker in strijd met artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek zichten zou nemen op het perceel van de tussenkomende partijen, noch het feit dat hij een raam geplaatst zou hebben met miskennis van het vergunde plan, zijn belang bij de ingestelde vordering wegneemt; dat de exceptie in de huidige stand van het geding niet kan worden aangenomen;

5. Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State 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;

6. Overwegende dat de verzoeker een eerste middel inroept, afgeleid uit de schending van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, artikel 5.1, tweede lid, van het koninklijk besluit van 30 mei 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (sic), artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, uit het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag en uit de machtsoverschrijding; dat de verzoeker in het middel in essentie aanvoert dat de vergunningverlenende overheid op grond van het voornoemde artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 gehouden is te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, en dat zij daarbij, in geval van het ontbreken van een bijzonder plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, in de eerste plaats dient uit te gaan van de bestaande toestand, dat voorts volgens het voornoemde artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 de in de vergunning opgenomen motivering afdoende moet zijn, hetgeen betekent dat die redenen het besluit moeten kunnen dragen; dat de verzoeker vervolgens in het bijzonder aanvoert dat het college van burgemeester en schepenen het bestreden besluit heeft gemotiveerd door te verwijzen naar het gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 van 4 juni 2004 (lees : van 21 juni 2004) en door vast te stellen dat het op te richten gebouw enkel over een gelijkvloerse verdieping met kamers in het dakvolume beschikt en dat gebouw derhalve minder storend is voor de verzoeker, dat het bedoelde stedenbouwkundig attest evenwel slechts de waarde heeft van een inlichting, welke niet bindend is voor de overheid die over een latere vergunningsaanvraag moet beschikken, dat voorts de vaststelling dat het op te richten gebouw enkel over een gelijkvloerse verdieping met kamers in het dakvolume beschikt en het derhalve minder storend is voor de verzoeker, niet door concrete elementen wordt gestaafd, zodat het om een loutere stijlformule gaat, dat geen rekening is gehouden met de bestaande bebouwingen, waaronder de woning van de verzoeker, dat die woning een halfopen bebouwing betreft, met tussen die woning en de op de perceelgrens op te richten woning een

vrije afstand van 0,9 meter, dat de verzoeker derhalve uitzicht zal krijgen op een blinde muur, met een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 meter, welke niet alleen het zicht, maar ook elk licht zal wegnemen, dat de op te richten woning een toestand zal creëren die volstrekt in strijd is met de goede plaatselijke aanleg; dat de verzoeker ten slotte aanvoert dat het vergunde project niet alleen esthetisch, maar ook planologisch onaanvaardbaar is, dat immers de woning van de verzoeker een halfopen bebouwing betreft, met de aangebouwde zijde aan de linkerkant, en dat het stedenbouwkundig attest nr. 2 het eveneens heeft over een op te richten woning van het type halfopen bebouwing, dat dit laat vermoeden dat de stedenbouwkundige ambtenaar ervan uitgegaan is dat een wachtgevel zou worden gebouwd op de perceelgrens, terwijl er van een afbraak van de bestaande woning van de verzoeker op korte of halflange termijn geen sprake is en de verzoeker definitief met deze wachtgevel geconfronteerd zal worden, dat de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning een zeer onredelijke beslissing is, welke volstrekt in strijd is met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende, daargelaten de vraag in hoeverre artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een bepaling bevat die niet enkel bij het opmaken van plannen van aanleg, maar ook bij het onderzoek van vergunningsaanvragen in acht genomen moet worden, in elk geval niet blijkt dat er voor het gebied waarin de ontworpen woning gelegen is, een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg zou bestaan, of dat dit gebied gelegen zou zijn binnen een vergunde verkaveling; dat het in dat geval de taak is van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat het in het middel ingeroepen artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen een bevestiging inhoudt van het bedoelde beginsel;

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische

en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn;

Overwegende dat, toegespitst op de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening, uit de laatstgenoemde wetsbepalingen volgt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt;

Overwegende dat het bestreden besluit de volgende motivering bevat :

"Overwegende dat reeds een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 werd afgeleverd d.d. 4 juni 2004, met ref. 41018/6129.1 (lees: op 21 juni 2004);

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 1 bezwaar werd ingediend;

Overwegende dat het bezwaar handelt over het niet akkoord zijn met de bebouwingswijze;

Overwegende dat dit bezwaar niet wordt weerhouden om reden dat er voor deze bebouwingswijze reeds een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 werd afgeleverd, en dat de ingediende plannen correct zijn en aldus de werkelijke toestand weergeven;

Overwegende dat het op te richten gebouw enkel over een gelijkvloerse verdieping met kamers in het dakvolume beschikt en derhalve minder storend is voor de klager;

Overwegende dat het op te richten gebouw geen storende invloed heeft op de ruimtelijke draagkracht van de omgeving";

Overwegende dat de vaststelling dat de op te richten woning slechts bestaat uit een gelijkvloerse verdieping met kamers in het dakvolume, niet afdoende lijkt te verantwoorden waarom het bouwen ervan, met een wachtmuur op de perceelgrens en op amper 1 meter van de woning van de verzoeker, wordt toegestaan; dat dit des te minder lijkt te worden verantwoord, gelet op het gegeven dat dezelfde vergunningverlenende overheid minder dan een jaar voordien aan de verzoeker een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend, met het oog op het plaatsen van twee ramen in de gevel die zou uitkijken op de ontworpen blinde muur; dat, hoewel de verzoeker in zijn bezwaarschrift uitdrukkelijk melding gemaakt had van het feit dat er geen sprake was van een muur waaraan de ontworpen woning aangebouwd zou kunnen worden, met als gevolg dat de verzoeker zou moeten uitkijken op een blinde muur, het bestreden besluit met geen woord rept over de verenigbaarheid van de blinde muur met de bestaande omgeving; dat de

verenigbaarheid van de ontworpen constructie met de goede ruimtelijke ordening derhalve niet regelmatig gemotiveerd lijkt te zijn;

Overwegende dat aan deze vaststelling geen afbreuk wordt gedaan door het feit dat in het bestreden besluit wordt verwezen naar het stedenbouwkundig attest nr. 2, op 21 juni 2004 verleend aan een vorige eigenaar van het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft; dat het te dezen toepasselijke artikel 63, § 1, 5°, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, weliswaar bepaalt dat de in een stedenbouwkundig attest zonder beperking aangegeven bestemming en de opgelegde voorwaarden van kracht blijven gedurende twee jaar te rekenen van de uitreiking van het attest; dat te dezen het genoemde stedenbouwkundig attest echter uitdrukkelijk vermeldt dat de erin opgenomen inlichtingen worden verstrekt "onder voorbehoud van de uitslag van het beslissend onderzoek waaraan de zaak zou worden onderworpen ingeval (de aanvrager) een bouw- of verkavelingsaanvraag mocht indienen", dat de in het attest opgenomen "adviezen" "louter ter inlichting" worden gegeven, en dat met het attest in geen dele wordt vooruitgelopen op de beslissingen van "de Administratie" ten aanzien van de vergunningsaanvragen; dat uit het stedenbouwkundig attest niet meer kan worden afgeleid dan wat daarin uitdrukkelijk staat vermeld; dat uit de aangehaalde voorbehouden volgt dat de afgifte van het stedenbouwkundig attest nr. 2 de vergunningverlenende overheid in geen geval ontsloeg van haar verplichting om de bouwaanvraag te toetsen aan de eisen van een goede plaatselijke ordening en om haar besluit op dit punt te motiveren;

Overwegende dat het middel, in zoverre het de schending aanvoert van de motiveringsverplichting in verband met de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de eisen van een goede plaatselijke ordening, ernstig is;

7. Overwegende, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, dat de verzoeker in de eerste plaats een esthetisch nadeel inroept; dat hij aanvoert dat hij op de perceelgrens zal worden geconfronteerd met een blinde muur van 8,30 meter hoogte over een diepte van 15 meter, gaande tot ruim 8 meter na de leefruimte in zijn woning, dat die muur een drastische wijziging van het uitzicht vanuit zijn woning op de omgeving tot gevolg zal hebben, dat het concept van zijn woning, welke werd opgevat als een driegevelwoning, bovendien zal teloorgaan ten gevolge van de inplanting van de aanpalende woning tot aan de perceelgrens, dat de gevel op de perceelgrens voorts een wachtgevel is, d.w.z. een gevel die erop gericht

is dat daaraan een nieuwe woning in halfopen bebouwing zou worden aangebouwd, met als gevolg dat bij zulk een gevel geen rekening wordt gehouden met esthetische criteria, terwijl die muur in het geval van de verzoeker steeds een wachtgevel, zal blijven, zonder perspectief op aanbouw; dat de verzoeker voorts aanvoert dat de afname van lichtinval een ernstige hypotheek zal leggen op zijn woongenot, dat meer bepaald het raam in de living elk nut zal verliezen, de woning aan de zijde van de muur van elk zonlicht verstoken zal blijven, en er ook op het terras en in de tuin een derving van bezonning zal zijn;

Overwegende dat uit de door de verzoeker neergelegde foto's van de bestaande toestand blijkt dat de bouw van de ontworpen woning de leefomgeving van de verzoeker ingrijpend zal veranderen; dat de blinde gevel aan de zijde van de woning van de verzoeker, op de perceelgrens en op een afstand van 1 meter van de bedoelde woning, een ernstige visuele hinder en een aanzienlijke afname van licht zal veroorzaken; dat het aldus veroorzaakte nadeel ernstig en moeilijk te herstellen is;

8. Overwegende dat is voldaan aan de bij 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 Lieven GEERTS en Jessica CAUWEL in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 4 oktober 2005 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Geraardsbergen houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de heer en mevrouw GEERTS-CAUWEL voor het oprichten van een eengezinswoning te Geraardsbergen (Zandbergen) aan de Benedenstraat op een perceel kadastraal bekend onder Geraardsbergen, 12^{de} afdeling, sectie A, nr. 139 1.

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 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zes juni 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.