

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 159.608 van 6 juni 2006
in de zaak A. 141.896/X-11.581.**

In zake : Josepha GIEWALD,
 die woonplaats kiest bij
 Advocaat K. SWENNEN,
 kantoor houdende te 3620 LANAKEN,
 Koning Albertlaan 73

tegen :

de gemeente MAASMECHELEN.

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 Josepha GIEWALD op 23 september 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 20 juni 2003 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen waarbij aan Manuel AFRUNE-D'AGOSTINO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor "het bouwen van een woning en een vrijstaande garage" te Maasmechelen, Leeuwerikenstraat, op een perceel kadastraal bekend sectie C, nr. 1902k;

Gelet op het arrest nr. 129.667 van 24 maart 2004 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting op 2 april 2004 ingediend door de verwerende partij;

Gezien de toelichtende memorie van de verzoekende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de beschikking van 21 december 2005 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 memorie van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 28 maart 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 28 april 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. SWENNEN die verschijnt voor de verzoekende partij en van Advocaat T. DREIER die loco Advocaat R. TERWINGEN verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. CLEMENT;

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

Overwegende dat Manuel AFRUNE-D'AGOSTINO op 7 februari 2003 bij het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor "bouwen van een woning en vrijstaande garage" aan de Leeuwerikenstraat te Maasmechelen op een perceel kadastraal bekend sectie C, nr. 1902 k; dat de rechterzijgevel van de op te richten woning wordt ingeplant op de perceelgrens met verzoeksters eigendom; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgesteld gewestplan Limburgs Maasland is gelegen in woongebied; dat het niet is gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat zich op verzoeksters eigendom parallel met de perceelgrens dennenbomen bevinden, waarover het bij de vergunningsaanvraag gevoegde inplantingsplan vermeldt: "dennen van gebuur tegen de perceelgrens, te kappen"; dat op de aan het bouwperceel palende percelen links en rechts woningen van het type open bebouwing zijn aangegeven; dat de bij de aanvraag gevoegde nota met betrekking tot de "ruimtelijke context" vermeldt wat volgt :

"Het goed is gelegen in een woonzone met overwegend vrijstaande en gekoppelde woningen (2Z) van verschillend genre. Het betreft hier een eengezinswoning met een garage (half open bebouwing).

De breedte van het perceel bedraagt slechts 10,50 meter. Daar in het verleden één van de twee aanpalende woningen verkeerd werd ingeplant (...) en de afstand van de woning op het aanpalende perceel rechts tot de gemeenschappelijke perceelsgrens meer dan 6,50 meter bedraagt, werd er eerst voorgesteld om 3,00 meter aan te kopen van het aanpalende perceel rechts, maar de eigenaar ging niet akkoord.

Daarom wordt de woning ingeplant op de rechter perceel(...)grens. De blinde gevel wordt afgewerkt met dezelfde gevelsteen als de overige gevels. De breedte van de voorgevel bedraagt 7,50 meter";

dat verzoeksters tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag een bezwaarschrift heeft ingediend, waarin zij aanvoert wat volgt :

"Volgens ingewonnen informatie bij de heer Francis DEDROOG, administratie ruimtelijke ordening, wil de heer AFRUNE-D'AGOSTINO Manuel zijn woning bouwen met een blinde gevel van ongeveer vijf meter hoogte op de scheiding van zijn perceel en het onze.

Wij kunnen hier om volgende redenen niet mee akkoord gaan en dienen daarom dit formele bezwaarschrift in :

1. Een blinde gevel van ongeveer vijf meter hoog op de scheiding, welke dan aan de zuidkant van ons huis staat zou bij ons alle licht en zon wegnemen. Bovendien is het zo dat onze living van grote ramen voorzien is welke precies op die gevel gericht zijn.
2. Door dit toekomstige 'uitzicht' op die gevel zouden we ons niet alleen psychisch benadeeld voelen, maar we zijn er ook zeker van dat ons huis bij een mogelijke verkoop hierdoor ook aanzienlijk in waarde zou dalen.
3. Ook hebben we bij inzage van de bouwaanvraag gezien dat er vermeld (...) staat dat de perceelbreedte van de heer AFRUNE-D'AGOSTINO 10,50 meter zou bedragen.

Dit kan volgens ons ook niet kloppen. We hebben ons ook geïnformeerd bij weduwe BIESMANS VRANCKEN, wiens perceel precies in het verlengde ligt van het perceel van de aanvrager. Haar perceel is effectief maar 10,35 meter.

Bovendien is ons perceel een open bebouwing, hoe kan dit dan nu plotseling grenzen aan de blinde gevel van een half open bebouwing ?

Volgens ons is er iets grondig mis met deze bouwaanvraag en indeling perceel.

Om bovenvermelde redenen voelen wij ons verplicht dit bezwaarschrift in te dienen. Wanneer de aanvrager een redelijke afstand ten opzichte van de scheiding zou respecteren (3 meter) was dit bezwaarschrift niet nodig.

Wij zijn zeker niet van slechte wil, maar we begrijpen niet waarom wij nu de dupe moeten zijn van deze situatie.

Wij zijn de eerste bouwers geweest in de Leeuwerikenstraat. Een perceel voor open bebouwing, 22 meter façade, en dan zouden wij nu tegen een blinde gevel moeten aankijken voor de rest van ons leven.

Bovendien heeft de eigenaar in die tijd GRATIS grond afgestaan aan de gemeente zodat deze de Leeuwerikenstraat konden voltooien.

Is het dan verkeerd van ons nu in ruil hiervoor een beetje gerechtigheid te vragen?

Indien dit bezwaarschrift toch zou worden afgewezen en de bouwvergunning zou worden goedgekeurd zullen we het niet kunnen nalaten verdere stappen te ondernemen. We voelen ons dan ook jammer genoeg genoodzaakt te onderzoeken op wie wij een eventuele waardedaling van ons bezit hierdoor kunnen verhalen";

dat de gemachtigde ambtenaar op 4 juni 2003 aan het college van burgemeester en schepenen heeft medegedeeld wat volgt :

"Ingevolge artikel 4 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, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 26 april 2002, is het college van burgemeester en schepenen gemachtigd zelf de stedenbouwkundige vergunning of de weigering ervan af te leveren.

Hierbij zend ik u het dossier terug";

dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 20 juni 2003 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Overwegende dat verzoekende partij in een eerste middel de schending aanvoert van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat zij dit middel uiteenzet als volgt :

"Aangezien artikel 2 van voormelde wet stelt dat de bestuurshandelingen van de besturen uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd en dat, overeenkomstig artikel 3 van de wet, de opgelegde motivering in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat zij afdoende moet zijn.

Dat het college van burgemeester en schepenen hun standpunt motiveerde als volgt :

'Overwegende dat door omstandigheden in het verleden er een restperceel overgebleven is van 10,50 meter tussen twee open bebouwingen;

Overwegende dat de keuze van inplanting van de blinde gevel in de perceelgrens met het perceel 1904K logisch is gezien de oriëntatie;

Overwegende dat ook een bouwvrije strook van 5,84 meter overblijft tussen de beide woningen wat een normale afstand is; dat hierdoor het uitzicht niet belemmerd zal worden;

Overwegende dat de perceelbreedte 10,50 meter bedraagt, gezien (het) opmetingsplan in bijlage.

Overwegende dat de architectuur, namelijk de verhouding van de breedte van de voorgevel ten opzichte van de perceelbreedte, niet storend is op voorwaarde dat de woning ingeplant wordt op dezelfde bouwlijn als de linkerbuur (perceel 1899K);

Overwegende dat de gemeente akkoord gaat met het bouwen van een woning en garage gezien er geen herverkaveling mogelijk is; dat dit in het verleden reeds onderzocht werd.

Gunstig voor het bouwen van een woning en garage.

Voorwaarden :

- de blinde gevel dient afgewerkt te worden in gevelmateriaal;
- de woning dient ingeplant te worden op dezelfde bouwlijn als linkerbuur (perceel 1899K)'

Dat verzoekster evenwel dient op te merken dat verwerende partij op geen enkele wijze enige afdoende reden geeft dat er kan worden afgezien van de aldaar geldende bouwbepalingen.

Dat zij niet aanduidt als zou een blinde gevel vanuit stedenbouwkundig oogpunt een aanvaardbare oplossing zijn welke als logisch mag worden aanzien 'gezien de oriëntatie'.

Dat verwerende partij vervolgens niet afdoende motiveert dat de door haar opgelegde bouwwijze de enige afdoende mogelijkheid is om de 'omstandigheden in het verleden' recht te zetten ter voldoening van recht van de betrokken partijen, te weten de bouwheer, de diensten van stedenbouw en verzoekster.

Dat een dergelijke overweging niet kan worden aanzien als een motivering welke zowel in rechte als in feite als afdoende mag worden beschouwd.

Dat verwerende partij in het geheel niet aanduidt dat de door haar vooropgestelde bouwwijze de enige manier zou zijn om, vanuit stedenbouwkundig opzicht, de bouwwerken te horen uitvoeren.

Verzoekster zal plots tegen een blinde gevel van 5 meter hoog dienen aan te kijken.

Dat een dergelijke bouwwijze een genotsverlies tot gevolg heeft nu de living van verzoekster uitkijkt op het perceel van de bouwheer.

Dat vervolgens verwerende partij de bouwheer had dienen in te lichten m.b.t. de problemen welke de geringe breedte met zich zou meebrengen.

Dat verzoekster geen nadeel mag worden berokkend omwille van het gegeven dat het in casu zou gaan om een restperceel hetgeen een bijzondere bouwwijze zou vereisen.

Dat de te volgen bouwwijze niet voldoet vanuit stedenbouwkundig opzicht.

Dat verwerende partij in gebreke blijft om aan te tonen dat de door haar opgelegde bouwwijze de enige afdoende oplossing zou zijn.

Dat (...) de motivering van het college van burgemeester en schepenen geen concrete en afdoende gegevens bevat waaruit kan blijken dat het college op goede gronden heeft geoordeeld dat de te volgen bouwwijze bestaanbaar is met de bestemming van het woongebied en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving";

Overwegende dat een stedenbouwkundige vergunning, zijnde een eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en

die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden, valt onder de toepassing van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat om te voldoen aan de door deze wet opgelegde motiveringsverplichting in de akte zelf de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn;

Overwegende dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen de bestreden stedenbouwkundige vergunning heeft verleend op grond dat "door omstandigheden in het verleden er een restperceel overgebleven is van 10,50 meter tussen twee open bebouwingen", dat "de keuze van inplanting van de blinde gevel in de perceelgrens met het perceel 1904K logisch is gezien de oriëntatie", dat "ook een bouwvrije strook van 5,48 meter overblijft tussen de beide woningen wat een normale afstand is", en dat "hierdoor het uitzicht niet belemmerd zal worden", dat "de architectuur, namelijk de verhouding van de breedte van de voorgevel ten opzichte van de perceelbreedte, niet storend is op voorwaarde dat de woning ingeplant wordt op dezelfde bouwlijn als linkerbuur (perceel 1899X)", dat "de gemeente akkoord gaat met het bouwen van een woning en garage gezien er geen herverkaveling mogelijk is (, en) dat dit in het verleden reeds onderzocht werd"; dat deze overwegingen betrekking hebben op de voorgeschiedenis van het betrokken perceel, op de keuze van de noordelijke gevel als "blinde gevel", en op de afstand van deze "blinde gevel" tot de woning van verzoekster; dat deze overwegingen echter niet verantwoorden waarom de inplanting van een woning van het type half-open bebouwing met een blinde gevel tot in de perceelgrens met verzoeksters eigendom, in een omgeving die wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van woningen van het type open bebouwing, verenigbaar zou zijn met de eisen van een goede plaatselijke ordening; dat het feit dat dit de enig mogelijke bebouwingswijze op het betrokken perceel zou zijn geen met de goede plaatselijke aanleg verband houdende reden is en dan ook niet dienstig kan worden ingeroepen om de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening te kunnen verantwoorden; dat het middel gegrond is;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 20 juni 2003 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen waarbij aan Manuel AFRUNE-D'AGOSTINO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor "het bouwen van een woning en een vrijstaande garage" te Maasmechelen, Leeuwerikenstraat, op een perceel kadastraal bekend sectie C, nr. 1902k .

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zes juni 2006, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

P. LEMMENS.