

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 159.982 van 12 juni 2006
in de zaak A. 171.179/X-12.754.**

In zake : Johan BUYS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. SAEYS,
kantoor houdende te 9300 AALST,
Zwarte Zusterstraat 13

tegen :

de gemeente DE HAAN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat K. BOUVE,
kantoor houdende te 8420 DE HAAN,
Mezenlaan 9.

tussenkommende partij :

de nv HILD BUILDING,
die woonplaats kiest bij
Advocaten M. MOREAU en D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Johan BUYS op 20 maart 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 22 november 2005 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan waarbij aan de nv HILD BUILDING de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend om een gebouw te slopen en een appartementsgebouw op te richten aan de Kerkstraat 6 en 6A te De Haan (Wenduine), op een perceel kadastraal bekend sectie A, nr. 338 n;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 15 mei 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 2 juni 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. SAEYS die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat K. GROUWELS die loco Advocaat K. BOUVE verschijnt voor de verwerende partij en van Advocaat F. DE PRETER die loco Advocaten M. MOREAU en D. LINDEMANS voor de tussenkomen partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur T. DE WAELE;

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 de nv HILD BUILDING met een verzoekschrift van 7 april 2006 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de nv HILD BUILDING op 9 september 2005 bij het College van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning om een gebouw te slopen en een appartementsgebouw op te richten aan de Kerkstraat 6 en 6A te De Haan (Wenduine), op een perceel kadastraal bekend sectie A, nr. 338 n; dat de aanvraag voorziet in het slopen van een bestaand gebouw en de oprichting van een appartementsgebouw omvattende een onderkeldering, een handelsruimte op het gelijkvloers, vier verdiepingen met telkens één appartement en een dakvolume met twee duplexappartementen; dat verzoeker mede-eigenaar is van een appartement op de vierde verdieping in de residentie "Mont Blanc" gelegen om de hoek in de De Smet de Naeyerlaan 1; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan Oostende-Middenkust is gelegen in woongebied; dat het tevens is gelegen in een zone 1 voor "gesloten bebouwing" van het bijzonder plan van aanleg nr. 12 "Wenduine Centrum", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 januari 1985 en gewijzigd bij ministerieel besluit van 27 april 2004; dat de stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone onder meer voorzien in een maximaal bebouwings-percentages van 100 % (artikel

2.1.), een plaatsing van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrenzen op "ofwel 0.00 of 3.00 meter" (artikel 2.2.2.), vijf bouwlagen (zie plan) en een toegestane bouwdiepte van 15 meter op de verdieping en vrij op het gelijkvloers (artikel 2.3.); dat de bewoners van de residentie "Mont Blanc" op 14 november 2005 een bezwaarschrift hebben ingediend, waarin zij stellen, na de plannen te hebben ingezien, problemen te hebben met de voorziene bouwdiepte van de nieuwbouw van 15 meter, het verlies aan zonlicht en het gecreëerde zicht op een blinde muur; dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan bij het bestreden besluit van 22 november 2005 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat dit besluit is gemotiveerd als volgt:

"Gunstig, overwegende dat het voorwerp voorziet in het slopen van een rijwoning en het oprichten van een appartementsgebouw met zes wooneenheden en een gelijkvloerse handelszaak; gelet op de aangepaste bouwplannen op datum van 13 oktober 2005; gelet op de beschrijvende nota opgemaakt door de ontwerper en mede-ondertekend door de aanvrager; gelet op de beperkte oppervlakte van het terrein (254 m²), waaruit volgt dat het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, niet van toepassing is op de aanvraag; overwegende dat door het college van burgemeester en schepenen op 18 oktober 2005 een advies werd gevraagd aan de brandweer; dat binnen de dertig dagen na ontvangst geen advies van de brandweer werd ontvangen en bijgevolg aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan; gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door Gilbert Denys-Dumarey voor het slopen van twee gebouwen en het oprichten van een appartementsgebouw op het aanpalend perceel gelegen Kerkstraat 8 en 10, waarvoor op 16 september 2005 een ontvangstbewijs werd verleend; overwegende dat het ontwerp voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg en overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg";

Overwegende dat de verwerende en de tussenkomen partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid opwerpen;

Overwegende dat uit hetgeen hierna volgt zal blijken dat in elk geval niet voldaan is aan de grondvoorwaarden voor het inwilligen van de vordering tot schorsing; dat het in die omstandigheden niet nodig is om de opgeworpen excepties te onderzoeken;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden

aangevoerd die de nietigverklaring 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;

Overwegende dat, wat de eerste voorwaarde betreft, verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van "de principes van een goede ruimtelijke aanleg en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur"; dat hij dit middel uiteenzet als volgt :

"De vergunningverlenende overheid dient zich een oordeel te vormen over de goede aanleg van de plaats bij het toekennen van een vergunning en met de verenigbaarheid van de werken met de « onmiddellijke omgeving », wat inhoudt dat de aard der gebouwen in de « onmiddellijke omgeving » van het project dient te worden onderzocht.

Het college van burgemeester en schepenen motiveerde zijn standpunt in de stedenbouwkundige vergunning als volgt :

Gunstig. Overwegende dat het ontwerp voorziet in het slopen van een rijwoning en het oprichten van een appartementsgebouw met zes woongelegenheden en een gelijkvloerse handelszaak; gelet op de aangepaste bouwplannen op 13 oktober 2005; gelet op de beschrijvende nota opgemaakt door de ontwerper en medeondertekend door de aanvrager; gelet op de beperkte oppervlakte van het terrein (254 m²), waaruit volgt dat het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, niet van toepassing is op de aanvraag; overwegende dat door het college van burgemeester en schepenen op 18 oktober 2005 een advies werd gevraagd aan de brandweer; dat binnen de dertig dagen na ontvangst geen advies van de brandweer werd ontvangen en bijgevolg aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan; gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door Gilbert Denys-Dumarey voor het slopen van twee gebouwen en het oprichten van een appartementsgebouw op het aanpalend perceel gelegen Kerkstraat 8 en 10, waarvoor op 16 september 2005 een ontvangstbewijs werd verleend; overwegende dat het ontwerp voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg en overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg. (...)

Nergens blijkt uit de motivering dat effectief werd nagegaan of de vergunning verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met een goede plaatselijke aanleg; integendeel blijkt uit het eigen grondplan van verzoeker van residentie Mont Blanc dat de afstand tussen de achtergevel en het dichtste punt van de op te richten nieuwbouw slechts 1,90 meter bedraagt, en op het ruimste punt slechts 2,70 meter. (...)

De terrassen zijn ingebouwd achter de achtergevel van het gebouw Residentie Mont Blanc. Zelfs wanneer men zou aannemen dat de achtergevel zich zou bevinden ter hoogte van de achterraamen, (breedte terras 0,85 m) dan komt het dichtste punt van het op te richten gebouw nog steeds op 2,75 meter van de vensters van het appartement van verzoeker.

Door de hoogte van het op te richten gebouw en door de plaats van inplanting wordt het appartement van verzoeker verstoken van lichtinval, van zon en van uitzicht.

In de brief van 9 februari 2006 wordt uitdrukkelijk gesteld: 'Vanaf de vijfde verdieping begint het dak van het nieuwe gebouw, zodat de lichtinval voor de appartementen van Mont Blanc daar beter wordt'. (...)

Het appartement van verzoeker bevindt zich op de vierde verdieping, zodat het gemeentebestuur van De Haan zelf toegeeft dat verzoeker verstoken wordt van lichtinval.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente De Haan slaagt er niet in (afdoende) te motiveren waarom de achterbouw op die plaats kan worden opgericht.

De in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering houdt in dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen; dat uit voormelde bepaling volgt dat enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

De Raad van State mag, in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, zich bij zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van de bevoegde administratieve overheid; hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening dient rekening te worden gehouden met de effecten op de onmiddellijke omgeving.

Er kan helemaal geen sprake zijn van een beoordeling in concreto van de goede plaatselijke ordening, indien geen rekening wordt gehouden met concrete vaststellingen omtrent afstand van bebouwing ten overstaan van aanliggende percelen en gebouwen, evenals van afname van licht en zicht ten overstaan van aanliggende gebouwen.

Er gebeurde geen concrete toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening.

Daarenboven is de motivering niet gesteund op correcte feitenvinding, nu uitdrukkelijk wordt gesteld dat het voorliggende project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.";

Overwegende dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat de motivering de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat zij afdoende moet zijn;

Overwegende dat luidens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het bijzonder plan van aanleg voor het deel van het gemeentelijk grondgebied aangeeft de bestaande

toestand, de gedetailleerde bestemming van de sub 2° van artikel 13 bedoelde gebiedsdelen, het tracé van alle in het bestaande verkeerswegennet te brengen wijzigingen en de voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, alsmede die betreffende de binnenplaatsen en tuinen; dat luidens het tweede lid van hetzelfde artikel het bijzonder plan van aanleg bovendien kan aangeven de voorschriften betreffende het aanleggen en uitrusten van de wegen, de bouwvrije stroken en de beplantingen, de plaatsen die bestemd worden voor het aanleggen van groene ruimten, bosreservaten, sportvelden en begraafplaatsen, alsmede voor openbare gebouwen en voor monumenten, en, indien een ruilverkaveling of herverkaveling nodig blijkt, de grenzen van de nieuwe kavels, onder vermelding dat die grenzen door het schepencollege kunnen worden gewijzigd met goedkeuring van de Minister; dat luidens artikel 2, § 1, van hetzelfde decreet alle voorschriften van de plannen van aanleg dezelfde bindende kracht hebben, ongeacht of zij grafisch zijn voorgesteld of niet en de plannen verordenende kracht hebben en ervan enkel mag worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door dit decreet bepaald; dat artikel 44 van hetzelfde decreet bepaalt dat wanneer voor het gebied waarin het goed gelegen is, een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, een afschrift van de vergunning samen met het dossier gezonden wordt aan de gemachtigde ambtenaar, die nagaat of de vergunning overeenstemt o.m. met het bijzonder plan van aanleg, dat in geval van niet-overeenstemming de gemachtigde ambtenaar de beslissing van het college schorst en daarvan aan het college en aan de aanvrager kennis geeft binnen twintig dagen na ontvangst van een vergunning;

Overwegende dat uit de samenlezing van de aangehaalde decreetsbepalingen blijkt dat, in het geval dat er voor het gebied waarin het perceel is gelegen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, het college van burgemeester en schepenen bij het verlenen van de bouwvergunning gebonden is door de verordenende voorschriften van het bijzonder plan van aanleg; dat eruit eveneens blijkt dat het bijzonder plan van aanleg de gedetailleerde bestemming en de ordening van het gebied bepaalt, alsook de wijze waarop de plaats moet worden aangelegd en de gebouwen geplaatst; dat uit een en ander volgt dat de vergunning die overeenstemt met het bijzonder plan van aanleg (en, met de bij artikel 54 en 55 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, bedoelde stedenbouwkundige verordeningen -zo er zijn-) in beginsel kan worden verleend; dat een verwijzing naar de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg in het onderhavige geval dienvolgens op het eerste gezicht volstaat om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg

en de afgifte van de vergunning te verantwoorden; dat die verwijzing de bij de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurs-handelingen bedoelde juridische overweging uitmaakt die aan de vergunning ten grondslag ligt; dat de vermelding van de gegevens van de aanvraag en de verwijzing naar de bij de vergunning gevoegde bouwplannen volstaan als feitelijke overweging; dat de bestreden beslissing aldus de juridische en de feitelijke overwegingen vermeldt die er aan ten grondslag liggen en dat die overwegingen eveneens afdoende lijken te zijn; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoeker in een tweede middel de schending aanvoert van het bijzonder plan van aanleg "Wenduine Centrum", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 27 april 2004; dat hij dit middel uiteenzet als volgt :

"Onder de algemene bepalingen van het BPA (...), punt 8, wordt bepaald:

Voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit in elke beschermingszone: De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en met het straatbeeld. De gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. Vrije gevels moeten afgewerkt zijn met volwaardige materialen.

Onder de bepalingen van 'Zone 1 gesloten bebouwing' wordt onder artikel 2, punt 2.2.2, 2.3. laatste alinea en 2.8 gesteld :

2. Bebouwingsvoorschriften

2.2.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen : ofwel 0.00 ofwel 3.00 meter.

2.3. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

...

De aansluiting op bestaande bebouwing zal steeds op een architecturaal verantwoorde manier gebeuren ook al heeft het aanpalende gebouw een verschillende bouwdiepte.

2.8. Aansluiten op bestaande aanpalende gebouwen

De dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels zullen harmonieus aansluiten rekening houdende met het in het straatbeeld overwegende gabariet. Vrije gevels dienen in volwaardige materialen uit-gevoerd te worden.

Bij nazicht van de plannen blijkt dat de verplichte afstand van de zijkavelgrens (art. 2, punt 2.2.2.),welke verplicht hetzij 0.00 of 3.00 meter dient te bedragen, varieert van 1.90 tot 2.70 meter.

Bij nazicht van de plannen blijkt eveneens dat er geen harmonie is tussen het op te richten gebouw en het gebouw waarin zich het appartement van verzoeker bevindt; integendeel, er is een verstoring van het evenwicht tussen de beide gebouwen, om reden dat de zijgevel van het hoofdgebouw wordt opgericht vóór de vensters en de terrassen van het gebouw Mont Blanc.

Tot slot blijkt uit de brief van 9 februari 2006 (...)van het gemeente-bestuur De Haan dat er geen afwerking is voorzien van de zijgevel, doch dat de bouwheer bereid zou zijn 'met u van gedachten te wisselen' omtrent een bekleding van de zijgevel 'op een wijze die voor u minder storend is'.

De bepalingen van het BPA nr. 12 Wenduine Centrum werden derhalve niet nageleefd, zodat de vergunning zal moeten worden vernietigd.
Het middel is dan ook ernstig.";

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften voor de "zone 1 gesloten bebouwing" van het bijzonder plan van aanleg "Wenduine Centrum" wat betreft de plaatsing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijkavelgrenzen, de toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen en de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen, bepalen wat volgt :

"Artikel 2. Bebouwingsvoorschriften

(...)

2.2.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen: ofwel 0.00 ofwel 3.00 meter

2.3. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

(...)

De aansluiting op bestaande bebouwing zal steeds op een architecturaal verantwoorde manier gebeuren ook al heeft het aanpalende gebouw een verschillende bouwdiepte.

(...)

2.8. Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen

De dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels zullen harmonieus aansluiten rekening houdende met het in het straatbeeld overwegende gabariet. Vrije gevels dienen in volwaardige materialen uit-gevoerd te worden.";

Overwegende dat uit de vergunde plannen blijkt dat het betrokken appartementsgebouw wordt ingeplant in de zijkavelgrenzen; dat het betreffende stedenbouwkundig voorschrift op het eerste gezicht is nageleefd; dat de "hamonieregel" vervat in artikel 2.8. betrekking blijkt te hebben op de "dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels"; dat de "verstoring van het evenwicht tussen de beide gebouwen" die volgens verzoeker ontstaat omdat "de zijgevel van het hoofdgebouw wordt opgericht voor de vensters en de terrassen van het gebouw Mont Blanc" op het eerste gezicht vreemd is aan voormelde bepaling; dat ten slotte uit de vergunde plannen en uit de brief van 9 februari 2006 van het gemeentebestuur waarin aan verzoeker wordt medegedeeld dat de bouwheer bereid zou zijn "van gedachten te wisselen" omtrent de bekleding van de zijgevel "op een wijze die voor (hem) minder storend is" niet lijkt te kunnen worden afgeleid dat deze gevel niet in "volwaardige materialen" zou worden uitgevoerd; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan een van de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de nv HILD BUILDING 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 twaalf juni 2006, door :

de H. J. BOVIN,
Mevr. J.CAMU,

wnd. kamervoorzitter,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

J. CAMU.

J. BOVIN.