

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 166.406 van 8 januari 2007
in de zaak A. 127.711/X-11.149.**

In zake :

1. Pierre BLANCQUAERT,
2. Liliane DELAFONTEYNE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat H. LIEVENS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Paul Fredericqstraat 72

tegen :

1. de stad DENDERMONDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. NIJS,
kantoor houdende te 9200 DENDERMONDE,
Noordlaan 82-84,
2. het VLAAMSE GEWEST,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

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 Pierre BLANCQUAERT en Liliane DELAFONTAINE op 4 oktober 2002 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 20 augustus 2002 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde waarbij aan de nv DERUVA de regularisatievergunning is verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw op een perceel aan de Noordlaan 140 en 142 te Dendermonde, kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling, sectie C, nrs. 1 m 15 en 1 n 15, en van het daaraan voorafgaand advies van 6 augustus 2002 van de gemachtigde ambtenaar;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 11 oktober 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 regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 19 september 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 november 2006;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter P. LEMMENS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. LIEVENS die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat M. COTTIELS die loco Advocaat J. NIJS verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat P. AERTS die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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

1. Overwegende dat de nv DERUVA eigenaar is van een perceel grond, gelegen aan de Noordlaan 140 en 142 te Dendermonde, kadastraal bekend onder Dendermonde, 1^{ste} afdeling, sectie C, nrs. 1 m 15 en 1 n 15; dat het bouwperceel als deel van een groter geheel oorspronkelijk in eigendom toebehoorde aan de eerste verweerster; dat de gemeenteraad van de stad Dendermonde voor deze gronden op 26 februari 1960 een verkavelingsplan heeft goedgekeurd, evenals een "lastenboek" houdende de voorwaarden waaronder de verkoop van deze gronden diende te geschieden; dat het betrokken bouwperceel de loten 2 en 3 vormt van in totaal 45 loten; dat het provinciaal bestuur van het Ministerie van Openbare Werken en Wederopbouw op 5 augustus 1960 zijn akkoord heeft betuigd met de voorgestelde verkaveling en inplanting; dat op de bedoelde loten 2 en 3 een koppelvilla is gebouwd, die in 1997 door de nv DERUVA is afgebroken;

Overwegende dat de nv DERUVA in 1998 twee aanvragen voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend, de ene voor een appartementsgebouw, de andere voor een kantoorgebouw, en dat de gevraagde vergunningen geweigerd zijn bij ministeriële besluiten van 26 maart 1999; dat de nv DERUVA daarop in 1999 een nieuwe aanvraag heeft ingediend, strekkende tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor een

appartementengebouw waarin ook een aantal kantoorruimtes werden voorzien; dat het College van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde de gevraagde vergunning bij besluit van 10 april 2000 heeft verleend; dat de Raad van State de door de huidige verzoekers, bewoners van een woning op het aanpalende perceel, ingestelde vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van die vergunning bij arrest nr. 95.619 van 18 mei 2001 heeft verworpen, op grond dat de verzoekers geen ernstige middelen aanvoerden; dat het beroep tot vernietiging van dit besluit nog aanhangig is (zaak gekend onder nr. A. 91.523/X-9495);

Overwegende dat de nv DERUVA de werken is beginnen uitvoeren, maar dat die in 2002 op klacht van de verzoekers door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur zijn stilgelegd, op grond dat de werken niet in overeenstemming waren met de vergunning van 10 april 2000; dat de nv DERUVA daarop een aanvraag heeft ingediend, ontvangen op 23 mei 2002, strekkende tot het verkrijgen van een regularisatievergunning voor het bedoelde appartementengebouw; dat de verzoekers tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar hebben ingediend; dat de gemachtigde ambtenaar op 6 augustus 2002 een gunstig advies heeft gegeven; dat het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning bij besluit van 20 augustus 2002 heeft verleend; dat het advies van 6 augustus 2002 en het besluit van 20 augustus 2002 het voorwerp vormen van het voorliggende beroep;

Overwegende dat de verzoekers een vierde middel inroepen, afgeleid uit de schending van de motiveringsplicht en van het redelijkheidsbeginsel; dat zij in de eerste plaats aanvoeren dat het bestreden besluit betrekking heeft op een constructie die op verscheidene punten afwijkt van de vroeger op het perceel bestaande koppelvilla, dat er in het bestreden besluit geen toetsing is van het voorgelegde ontwerp aan de vroeger gevoerde beleidslijn, zoals die blijkt uit de oude verkavelingsvoorschriften, dat er enkel wordt getoetst aan de onmiddellijke omgeving, en dit op basis van de "miniem geachte afwijkingen", dat door het verlenen van de bestreden vergunning het evenwicht in de wijk nog meer wordt verstoord; dat de verzoekers voorts aanvoeren dat ook de toetsing aan de onmiddellijke omgeving en de afweging van de ruimtelijke draagkracht onvoldoende zijn gemotiveerd, dat het niet volstaat vast te stellen dat de bestemming van een gebied zich niet zou verzetten tegen een bouwwerk of te verwijzen naar het structuurplan, dat moet worden aangetoond dat de te regulariseren constructie verenigbaar is met de ordening van het gebied en de goede aanleg van de plaats en met het vroeger gevoerde beleid, dat het bestreden besluit evenwel niet de motieven

van ruimtelijke ordening en stedenbouw bevat die de verzoenbaarheid van de voorgenomen activiteit met de onmiddellijke omgeving aantonen, dat het bestreden besluit aldus tekortschiet aan de eisen gesteld door de uitdrukkelijke motiveringswet, dat het bestreden besluit weliswaar erkent dat er voor de verzoekers visuele hinder en genotsderving is, maar dat deze hinder wordt "afgeketst" met de opmerking dat de hinder niet groter zal zijn dan bij de reeds vergunde toestand, dat die redenering totaal gebrekkig en onjuist is, dat uit de door de verzoekers voorgelegde foto's duidelijk de visuele hinder en de schending van hun privacy blijken, dat het totaal onjuist is om te beweren dat de te regulariseren afwijkingen geen grotere hinder zouden meebrengen voor de verzoekers, dat de verzoekers immers geen last ondervonden van de vroegere koppelvilla naast hun perceel, aangezien die villa was gebouwd met respect voor de privacy van de burens, dat het geregulariseerde project daarentegen de voorkeur geeft aan zoveel mogelijk woongelegenheden op een kleine oppervlakte, waardoor het gebouw op allerlei plaatsen uitzichten en inkijken neemt in de woning en de tuin van de verzoekers, dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de gemachtigde ambtenaar een eigen oordeel moeten geven, dat het college van burgemeester en schepenen geen eigen oordeel geeft, maar verwijst naar een advies van zijn raadsman, waarin trouwens niet alle aspecten van de aangevraagde regularisatie worden behandeld, dat de gemachtigde ambtenaar zijn oordeel heeft gevormd op basis van de aangevraagde wijzigingen alleen, terwijl er uiteindelijk veel meer overtredingen waren die met het bestreden besluit worden geregulariseerd; dat de verzoekers concluderen dat de verweerders op grond van een eerlijke beoordeling en indachtig het continue stedenbouwkundige beleid inzake de hantering van de vroegere beleidslijn niet konden besluiten dat de regularisatie verenigbaar is met de vereisten van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en met respect voor de te waarborgen privacy van de verzoekers;

Overwegende dat de verzoekers in het vierde middel in essentie een gebrek in de motivering van het bestreden besluit van het college van burgemeester en schepenen aanvoeren, meer bepaald voor wat betreft de beoordeling van de overeenstemming van het gebouw waarvoor een regularisatievergunning wordt gevraagd met de goede ruimtelijke ordening, in het licht van de hinder die het gebouw voor de verzoekers met zich zal brengen;

Overwegende dat volgens 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 beslissingen ten grondslag liggen, en dat die motivering "afdoende" moet zijn; dat, toegespitst op de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, uit de voornoemde 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, zoals uit het bestreden besluit van het college van burgemeester en schepenen blijkt, de verzoekers naar aanleiding van het openbaar onderzoek de volgende specifieke bezwaren i.v.m. de te verwachten inmengingen in hun privé-leven hebben geformuleerd:

"(...)

10. Er is bezwaar tegen het hoekterras vooraan alsook tegen het terras op de tweede verdieping langs de zijgevel. Deze terrassen kijken rechtstreeks uit op onze villa en woonruimte.

(...)

12. Er is bezwaar tegen de ramen op de tweede verdieping die een panoramisch zicht hebben op onze binnentuin en woonvertrekken.

13. Bezwaar tegen al de naar ons gekeerde uitkijkpunten en doorgangen op de tweede verdieping.

(...)

15. Er is ook bezwaar tegen het centraal terras met een reling van 0,65 m, dat een verholen uitkijkpost is om ons en heel de omgeving te begluren";

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen over deze bezwaren op 23 juli 2002 de volgende standpunten heeft ingenomen, die in het bestreden besluit worden aangehaald:

"Als uitgangspunt verwijzen wij naar het advies van advocaat Jozef Nijs zoals vermeld in zijn brief d.d. 10 juli 2002 (...):

'- bezwaren die betrekking hebben op reeds vergunde werken (zijn) niet terzake (...) en (dienen niet) beantwoord te worden;

- bezwaren die betrekking hebben op hangende administratieve en burgerrechtelijke procedures, mede op de juridische problematiek die in deze geschillen aan bod komt, (zijn) niet relevant (...), (en dienen) evenmin (...) beantwoord te worden;

- enkel voldoende gepreciseerde, concrete en ad rem geformuleerde bezwaren dienen door de vergunningverlenende overheid beantwoord te worden.'

(...)

Specifieke bezwaren

(...)

5. De vergunning afgeleverd op 10 april 2000 voorzag ook reeds op de dakverdieping terrassen in de hoek voorgevel-zijgevels en de terrassen in de zijgevel.

De regularisatie voorziet inderdaad een uitbreiding van deze zijgevelterrassen en een wijziging van de raam- en deuropeningen aldaar.

De uitbreiding van dit terras op de zijgevel behelst $\pm 3,50$ m (17,90 m i.p.v. 14,35 m).

Deze terrasvorming kan inderdaad visuele hinder- en genotsderving veroorzaken maar de huidige aanvraag zal niet meer hinder veroorzaken dan de vergunde toestand d.d. 10 april 2000.

Het verslag van de heer D. Windey d.d. februari 1964 naar aanleiding van de behandeling van de bouwaanvraag van mevr. Delafonteyne echtgenote Blancquaert voorspelt al moeilijkheden door het specifieke bouwprogramma: '... Een grote tegenstelling met nevenliggende woning is te vrezen.'

(...)

7. Ten opzichte van de vergunning d.d. 10 april 2000 worden de ramen op de tweede verdieping gewijzigd.

De raamoppervlakte vermindert ten opzichte van de vergunde toestand.

8. De ramen in de rechter zijgevel (uitkijkpunten) en doorgangen op de tweede verdieping waren reeds vergund op 10 april 2000.

Er zijn wijzigingen uitgevoerd aan deze ramen en aan het terras: de glaspartijen op de tweede verdieping in de gewijzigde rechtse zijgevel zijn beperkter in oppervlakte dan de toestand vergund op de plannen d.d. 10 april 2000.

In de dakverdieping wordt het dakvenster achteruit gebracht zodat de dakvlakdoorbreking verlengd wordt.

Deze wijzigingen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

(...)

10. Het centrale terras met een reling van 0,65 m is vergund op 10 april 2000.

Dit terras wordt uitgebreid (zie punt 5)";

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar zich in zijn bestreden advies van 6 augustus 2002 uitdrukkelijk aansluit bij de weerlegging van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen, en met name bij het standpunt dat enkel de bezwaren i.v.m. de wijzigingen ten opzichte van wat reeds op 10 april 2000 vergund is, relevant zijn; dat de gemachtigde ambtenaar voorts i.v.m. de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het volgende opmerkt:

"Overwegende dat de directe omgeving gekenmerkt is door gelijkaardige bouwvolumes (meergezinswoningen) en het ontwerp qua schaalgrootte en bouwvolume verenigbaar is met de bebouwing in het betrokken gebied;

Overwegende dat de gevraagde regularisaties quasi geen impact hebben op deze omgeving, gelet op de minieme wijzigingen t.o.v. de vergunde toestand;

Overwegende dat de privacy van de aanpalenden geenszins wordt geschaad, zodat kan worden gesteld dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang zal worden gebracht";

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen zijn standpunt, in zoverre relevant voor de beoordeling van de verenigbaarheid van het te regulariseren gebouw met de goede ruimtelijke ordening, in het bestreden besluit van 20 augustus 2002 motiveert als volgt:

"(Gelet op) de bouwvergunning d.d. 10 april 2000 afgeleverd aan Deruva N.V. (...).
(...)

De voorwaarden gesteld in de adviezen van de Brandweer d.d. 27 juni 2002, Intergem d.d. 31 juni 2002 en dienst Bruggen en Wegen d.d. 24 juni 2002 zijn strikt na te leven.

Overwegende dat de reeds uitgevoerde werken stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.

Derhalve kan gunstig geadviseerd worden";

Overwegende dat uit de aangehaalde overwegingen blijkt dat zowel de gemachtigde ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen ervan uitgegaan zijn dat voor de beoordeling van de verenigbaarheid van het ontworpen gebouw met de goede ruimtelijke ordening geen rekening meer moest gehouden worden met de kenmerken van het gebouw die al bleken uit de plannen waarvoor op 10 april 2000 een vergunning was verleend, en dat het onderzoek zich mocht beperken tot een beoordeling van de bijkomende hinder die uit de wijzigingen van de bedoelde bouwplannen voortvloeide; dat de bestreden vergunning evenwel, overigens in overeenstemming met de door de nv DERUVA ingediende aanvraag, de regularisatie beoogt van het hele gebouw; dat de constructie trouwens van die aard is dat de wijzigingen niet afscheidbaar zijn van wat oorspronkelijk vergund was; dat de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen, ook al mochten en moesten zij rekening houden met het feit dat er voor het gebouw zoals oorspronkelijk gepland een vergunning was verleend, de bouwplannen in hun geheel en opnieuw dienden te toetsen op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening; dat immers niet uitgesloten kan worden dat de onderscheiden onderdelen van een gebouw op zich verenigbaar kunnen worden geacht met de plaatselijke ordening, terwijl het gebouw in zijn geheel genomen de ruimtelijke draagkracht van de betrokken omgeving overschrijdt,

Overwegende dat noch uit de weerlegging van de bezwaren van de verzoekers door het college van burgemeester en schepenen, noch uit het advies van de gemachtigde ambtenaar, noch uit de motivering van het bestreden besluit door het college van burgemeester en schepenen blijkt dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is gebeurd met inachtneming van alle kenmerken van het vergunde gebouw; dat, zonder uitspraak te moeten doen over de vraag of de wijzigingen ten opzichte van de op 10 april 2000 goedgekeurde plannen "miniem" zijn, zoals door de gemachtigde ambtenaar in zijn advies gesteld, dan wel of het gaat om "essentiële" wijzigingen, zoals door de verzoekers in hun

laatste memorie gesteld, geconcludeerd moet worden dat het bestreden besluit niet regelmatig gemotiveerd is;

Overwegende, ten overvloede, dat wat betreft de wijzigingen die een bijkomende inmenging in het privé-leven van de verzoekers met zich brengen, en die blijkens de weerlegging van de bezwaren van de verzoekers te maken hebben met de uitbreiding van de terrassen langs de zijde van de verzoekers en met de uitbreiding van het centrale terras, het college van burgemeester en schepenen zich ertoe beperkt vast te stellen dat "de huidige aanvraag (...) niet meer hinder (zal) veroorzaken dan de vergunde toestand d.d. 10 april 2000" (weerlegging van de bezwaren, punten 5 en 10); dat een dergelijke algemene redengeving niet beantwoordt aan de precisie die in de verplichting tot uitdrukkelijke motivering van individuele bestuurshandelingen besloten is;

Overwegende dat het bestreden besluit een schending inhoudt van de formele motiveringsplicht vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat het middel in zoverre gegrond is;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd worden het besluit van 20 augustus 2002 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde waarbij aan de nv DERUVA de regularisatievergunning is verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw op een perceel aan de Noordlaan 140 en 142 te Dendermonde, kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling, sectie C, nrs. 1 m 15 en 1 n 15, en het daaraan voorafgaand advies van 6 augustus 2002 van de gemachtigde ambtenaar.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op acht januari 2007, 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.